

Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „BÖRDE“ Wanzleben

Bottmersdorf - Domersleben - Dreileben - Eggenstedt - Groß Rodensleben

Hohendodeleben - Klein Rodensleben - Klein Wanzleben - Seehausen - Wanzleben

Nummer 01/09

15. Januar 2009

kostenlos

Die Mitarbeiter der Verwaltungsgemeinschaft "Börde" Wanzleben
wünschen allen ein frohes und gesundes Jahr 2009.



Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ tritt mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Jedermann kann die Aufhebungssatzung, einschließlich des aufgehobenen Bebauungsplanes, im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft „Börde“ Wanzleben, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben (Haus II, Zi. 103, Frau Darius) einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Öffnungszeiten:

Di. - Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr
Di. 13:30 bis 18:00 Uhr
Do. 13:30 bis 15:00 Uhr
außerhalb nach Vereinbarung.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Klein Wanzleben, den 10.12.2008

Horst Flügel
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Klein Wanzleben

In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „**Neubesiedlung ehemaliges Industrieareal der Zuckerfabrik**“ Klein Wanzleben

Der Gemeinderat Klein Wanzleben hat am 01.12.2008 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „**Neubesiedlung ehemaliges Industrieareal der Zuckerfabrik**“ nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2008.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft „Börde“ Wanzleben, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben (Haus II, Zi. 103, Frau Darius) während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Öffnungszeiten:

Di. - Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr
Di. 13:30 bis 18:00 Uhr
Do. 13:30 bis 15:00 Uhr
außerhalb nach Vereinbarung.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Klein Wanzleben, den 10.12.2008

Horst Flügel
Bürgermeister

Bekanntmachung von Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Wanzleben

- **Beschluss des Stadtrates zur Empfehlung der Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007 der Stadtwerke Wanzleben GmbH**
- **Beschluss des Stadtrates zur Empfehlung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Stadtwerke Wanzleben GmbH für das Geschäftsjahr 2007**
- **Beschluss des Stadtrates zur Empfehlung des Jahresergebnis 2007 der Stadtwerke Wanzleben GmbH auf neue Rechnungen vorzutragen**

Die vorstehenden Beschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom **15. Januar 2009 bis zum 29. Januar 2009** liegt der Jahresabschluss während der Geschäftszeiten (Montag – Donnerstag) der Stadtwerke Wanzleben GmbH, J.-W.-v.-Goethe-Straße 17 zur Einsichtnahme aus.

Wanzleben, 22.12.2008

Petra Hort
Bürgermeisterin

Begründung zum Bebauungsplan „Neubesiedlung ehemaliges Industrieareal der Zuckerfabrik“ Gemeinde Klein Wanzleben

Bearbeitungsstand 05.06.2008

Träger des Vorhabens: Nordzucker AG
Küchenstraße 9
38100 Braunschweig

Landkreis: Börde

Gemeinde: Gemeinde Klein Wanzleben
Hauptstraße 39
39164 Klein Wanzleben

Verwaltungsgemeinschaft: Börde Wanzleben
Roßstraße 46
39164 Wanzleben

Bauort: Lindenallee 3-5
Gemarkung Klein Wanzleben
Flur 2
Flurstücke:
10/10; 10/60; 10/59; 10/55; 10/54; 10/56; 10/53;
10/58; 10/46;
Teilflächen aus 10/51; 10/48; 10/49 und 716

Inhalt

- 1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.0 Zielsetzung der Planung
- 3.0 Rechtliche Grundlagen
 - 3.1 Bezug zum Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bezug zum Landesentwicklungsplan
- 4.0 Immissionsbelastungen
- 5.0 Erschließung
 - 5.1 Verkehrliche Erschließung des Planbereiches
 - 5.2 Trinkwasserversorgung
 - 5.3 Brandschutz
 - 5.4 Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 5.5 Elektroenergie-, Gas-, und Fernmeldeversorgung
 - 5.6 Archäologie / Denkmalpflege
 - 5.7 Abfallbeseitigung
 - 5.8 Freiraumnutzung
 - 5.9 Altlasten
- 6.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1-3) BauGB)
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, Baugrenzen

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:1000
- Umweltbericht

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Ortsdarstellung

Klein Wanzleben ist eine Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft „Börde“ Wanzleben im Landkreis „Börde“ des Landes Sachsen-Anhalt. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Börde“ Wanzleben ist in Wanzleben. Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft sind die Gemeinden bzw. Ortsteile Bottmersdorf, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Klein Wanzleben, Seehausen und Wanzleben.

Klein Wanzleben befindet sich im Einzugsbereich des Großraums Magdeburg mit entsprechenden Auswirkungen zur Entwicklung des Wohnungsbaus sowie von Industrie und Gewerbe (z.B. die Gewerbeansiedlung der Zuckerfabrik)

Geographische Lage

Regionalgeographisch gesehen liegt das Gemeindeterritorium im "Bereich der Harzvorländer" mit der Unterkategorie "Ostfälisches Hügel- und Bergland". Innerhalb der Gemarkung Ampfurth sind schwarze und braune Steppenböden anzutreffen. Klimatisch erfolgt die Einordnung als Börde- und mitteldeutsches Binnenklima mit der Unterordnung Bördeklima.

Die Lage der Gemeinde im Raum und ihre Verkehrsanbindung

Kommunalpolitisch befindet sich Klein Wanzleben im Landkreis Bördekreis. Der Sitz der Verwaltung des Landkreises befindet sich in Oschersleben, ca. 15 km entfernt

Die Gemeinde Klein Wanzleben befindet sich ca. 25km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Landesstraße L102 und die Kreisstraße K1267. Die B246a als Anbindung an das überörtliche Straßennetz wird in ca. 2 km Entfernung vom Ort erreicht.

Über die B180 gelangt man von Wanzleben über Egeln nach Aschersleben, die B246a von Wanzleben nach Oschersleben.

Über die B81 erreicht man nach ca. 5 km Fahrt die Autobahnanschlussstelle auf die A14 in Richtung Magdeburg- Halle und von dort die A2 Hannover - Berlin. Ein zweiter Autobahnanschluss ist über die L50 zwischen Schleibnitz und Ottersleben erreichbar.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Klein Wanzleben in der Flur 2 und wird aus den Flurstücken 10/10; 10/60; 10/59; 10/55; 10/54; 10/56; 10/53; 10/58; 10/46; und Teilflächen aus 10/51; 10/48; 10/49 und 716 gebildet. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 48.358 m²

Das Plangebiet grenzt

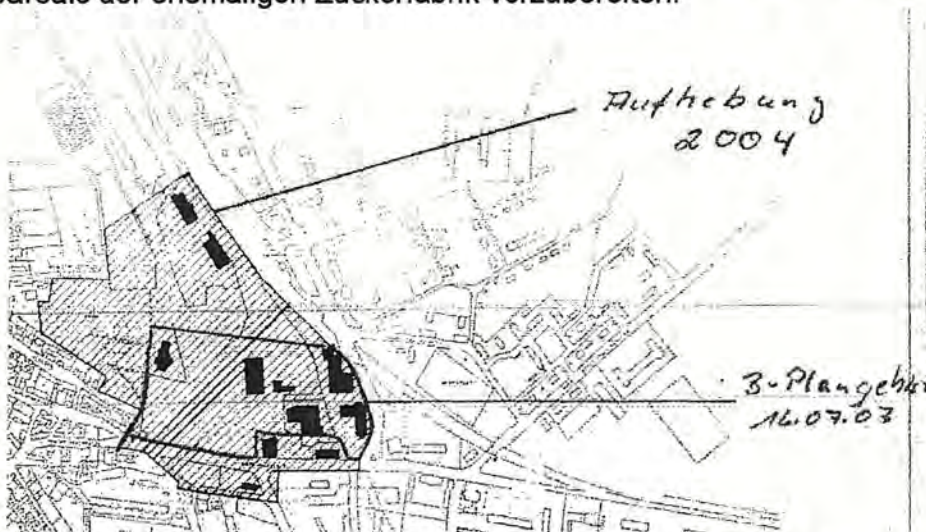
- im Norden an vorhandene, ungenutzte Speicheranlagen entlang der Gleisanlagen
- im Osten an die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenallee und, abgetrennt durch die vorhandenen Gleisanlagen an das dahinter anschließende Gelände des Sportplatzes
- im Süden an die straßenbegleitende Bebauung entlang der Hauptstraße
- im Westen an Park- bzw. Grünflächen, an die sich in einiger Entfernung die Wohnbauflächen des Unterdorfes anschließen

2.0 Zielsetzung der Planung

Für den bisherigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ Fassung vom 11.06.1994 wurde mit Beschluss vom 15.11.2004 das Aufhebungsverfahren eingeleitet. Das Aufhebungsverfahren wird parallel durchgeführt werden.

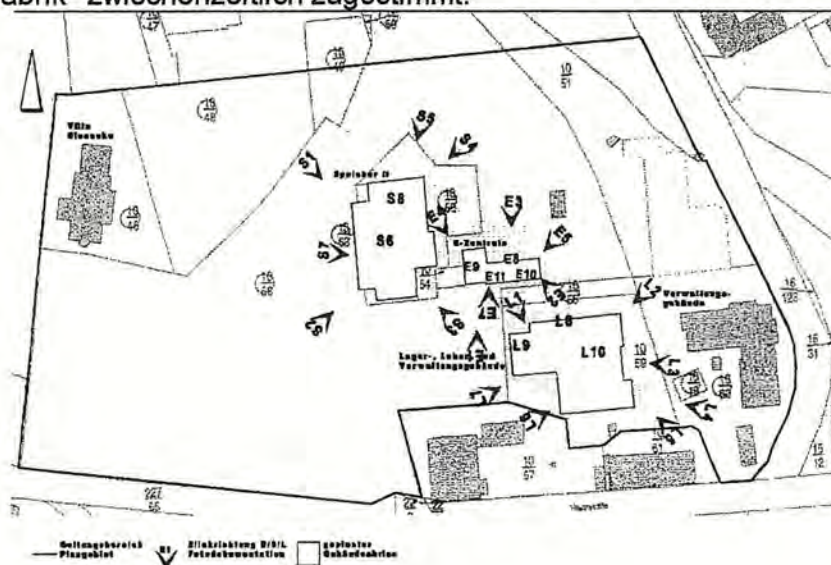
Die Zielsetzung des alten B-Planes sah die Schaffung von Wohnraum und Nutzung der vorhandenen Gebäude (Denkmalobjekte vor)

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt der Vorhabenträger auf einer reduzierten Teilfläche des Geltungsbereiches des B-Planes „Ortsmitte“ die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine realisierbare Neubesiedlung des bedeutungsvollen Industrieareals der ehemaligen Zuckerfabrik vorzubereiten.



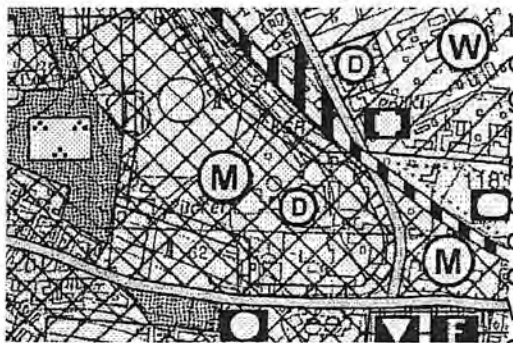
Laut Konzept sollen im zentralen Bereich der Anlage als vorbereitende Maßnahme der Abbruch von drei Industriebauten entlang der vorhandenen Wegeführung realisiert werden, die Bestandteil des Denkmalbereiches Lindenallee 3-5 sind.

Die Denkmalbehörde hat dem geplanten Abbruch von 3 Teilobjekten im Denkmalobjekt "Alte Zuckerfabrik" zwischenzeitlich zugestimmt.



Im Zuge der weiteren Erschließung des Plangebietes soll die vorhandene Straßenführung einschließlich Medienversorgung so erneuert werden, dass eine straßenbegleitende Neubebauung möglich und die Verbindung zwischen Hauptstraße, Villa Giesecke und Lindenallee hergestellt ist.

Damit wird ein wichtiger Schritt in Richtung Vermarktbarkeit der inneren Grundstücke getan und damit die Rahmenbedingungen für weitere Investitionen an den verbleibenden denkmalgeschützten Kerngebäuden Villa Giesecke und Verwaltungsgebäude an der Lindenallee geschaffen.



Damit orientiert sich die geplante Nutzung auch an den Flächennutzungsplan, der für das Gebiet eine gemischte Baufläche vorsieht. Dies bedeutet, dass im Plangebiet Wohn- und Gewerbenutzung als Hauptnutzung gleichrangig zulässig sind. Wie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, soll mit dieser Zielsetzung die Erhaltung und Entwicklung der für die Dörfer typischen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerk, Kleingewerbe und Handel ermöglicht werden.

Die Nutzungsmischung entspricht auch eher dem Entwicklungsziel der Dorferneuerung alte landwirtschaftliche Bausubstanz zu erhalten und nachzunutzen, was bei den großen Industrie- und Landwirtschaftsgebäuden in der Regel nur durch Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe möglich ist.

Ein Konfliktpotenzial zu bestehenden angrenzenden Wohnbereichen ist in diesem Bereich relativ gering einzuschätzen, da der Abstand zur nächst gelegenen vorhandenen Wohnbebauung relativ groß ist.

Das neue Entwicklungskonzept bezieht sich auf den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Ansiedlung, auch unter Bezug auf den Entwurf des Ortsentwicklungskonzeptes.

Angestrebtes Entwicklungsziel:

Die Teilbereiche des B-Planes untergliedern sich flächendeckend prozentual in:

- | | |
|---|----------|
| 1. Villa Giesecke und zugehörige Außenfläche | ca. 20 % |
| 2. Mischbebauung aus Wohnen und Kleingewerbe | ca. 40 % |
| 3. Grünanlagen (Übernahme Gemeinde) | ca. 30 % |
| 4. Parkplätze für denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude | ca. 10 % |

Durch die Nordzucker AG sind zur Umsetzbarkeit des Projektes kurzfristig folgende Maßnahmen geplant:

- Herstellung des historischen Straßenverlaufs entsprechend der denkmalrechtlichen Genehmigung
- schnellstmögliche Vermarktung der Villa „Giesecke“ und dadurch Schaffung einer konkreten Nutzung für das zu erhaltende Denkmalobjekt

Ein weiterer Grund für die Änderung des beabsichtigten Nutzungsschwerpunktes ist auch in der derzeitigen Ortsentwicklung zu sehen.

Durch den Neubau der Bioethanolanlage in Klein Wanzleben, Investvolumen ~90 Mio. Euro, werden neue Rahmenbedingungen geschaffen mit folgenden Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes:

- Schaffung von ca. 50 neuen Arbeitsplätzen
- Beschäftigung von spezialisierten Arbeitskräften des Nordzuckerverbundes aus Uelzen, Braunschweig und Königslutter in der Anfangszeit
- Neuansiedlung von Fachkräften und damit Bedarf an Wohnbauflächen



Innerhalb der Gemeinde sind weitere Bestrebungen zur Aufwertung des Ortskernes zu nennen, die teilweise bereits realisiert sind:

- Rückbau „Kaserne Belford“ mit ca. 64 Wohneinheiten nach Ortsentwicklungskonzept
- Ortskernsanierung im Rahmen der Dorferneuerung

In unmittelbarer Nähe des Quartiers sind folgende Bestandsgebäude vorhanden:

- NP-Markt an der Hauptstraße
- Speicher Hauptstraße Lagerhaltung Händler
- Verwaltungsgebäude – Nordzucker AG Zielsetzung: Gebäudeentwicklung zum
- Zentrum für Erneuerbare Energien -

Die weiteren Planungen für das verbleibende, nicht überplante Restgebiet des ehemaligen B-Planes „Ortsmitte“ sollten dem zukünftigen Bedarf und der weiteren Entwicklung angepasst werden. Sinnvoll ist eine Überplanung nach Umsetzung von ca. 60-70% der Planflächen des vorliegenden B-Planes.

3.0 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Planunterlagen ist das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 nebst Nachsteuerung in Form der Novelle vom 21.12.2006, in Kraft seit dem 01.01.2007, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990.

3.1 Bezug zum Flächennutzungsplan

In den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung Juni 2006 wurde das überplante Gebiet als Gemischte Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO ausgewiesen und folgende grundsätzliche Aussagen als Grundlage für weitere Bauleitplanungen getroffen, die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

Unter Pkt. 3. Siedlungsplanung werden folgende allgemeine Ziele für die Gemeinde Klein Wanzleben benannt:

1. *Erhaltung der dörflichen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerk und Kleingewerbe im Ortskern von Klein Wanzleben*
2. *Sicherung einer geordneten Eigenentwicklung der Ortslage durch Stärkung der Wohnfunktion*
3. *Entwicklung der Wohnfunktion in den Neubaugebieten durch eine bedarfsorientierte Erschließung und schrittweise Besiedelung der Flächen*
4. *Nutzung der besonderen Tradition von Klein Wanzleben als Standort der Entwicklung der Zuckerindustrie zur Ansiedlung weiterer damit verbundener gewerblicher Betriebe*
5. *Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde durch die Förderung endogener Potentiale in den Bereichen Gewerbe, Dienstleistung, Handel, Landwirtschaft*
6. *Existenzsicherung der Landwirtschaft durch die Verhinderung weiteren Entzuges landwirtschaftlicher Nutzfläche*
7. *Förderung der Erschließung kulturhistorischer Werte auch im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung. Schwerpunkt in Klein Wanzleben ist dabei der Bereich der alten Zuckerfabrik.*
8. *Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in den Ortsteilen*

In Pkt. 3.1 Arbeitsstätten wird die Anzahl und die Prognose der Entwicklung von Arbeitsstätten als Grundlage für die Vorausschätzung des Gewerbeflächenbedarfes und zur Beurteilung von Arbeitsstättenbezogenen Wanderungsbewegungen der Bevölkerung erwähnt. Für die Planung wird die Unterscheidung in drei Gruppen von Arbeitsstätten wie folgt getroffen:

1. *Arbeitsstätten in der Land- und Forstwirtschaft*
2. *Arbeitsstätten in Produktions-, Logistik- und Großhandelsbetrieben, die sich üblicherweise in Gewerbegebieten ansiedeln*
3. *Arbeitsstätten in Handwerk, Kleingewerbe, Verwaltung, Dienstleistung, Einzelhandel und freien Berufen ohne größeren Flächenbedarf, die sich meist in den Ortskernen ansiedeln*

Der Bebauungsplan sichert alle aufgezeigten Entwicklungsschwerpunkte zur Siedlungsplanung und zu den Arbeitsstätten.

Der Pkt. 3.1.2 enthält folgende inhaltliche Aussagen zur Bestandssituation des Geländes der alten Zuckerfabrik und eine Begründung der eingearbeiteten Ausweisung als gemischte Baufläche als Änderung zum vorherigen Flächennutzungsplan:

... Das Gebiet eignet sich aufgrund der unmittelbaren Lage im Ortskern nur teilweise für eine gewerbliche Nachnutzung. Die bisherigen Umnutzungs- und Revitalisierungskonzepte für den Standort als Wohngebiet erwiesen sich als nicht umsetzbar. Der Standort bietet aufgrund der innerörtlichen Lage für eine reine gewerbliche Nutzung kaum revitalisierbare Flächen und wurde daher als gemischte Baufläche dargestellt.

Als Prognose der Entwicklungen im Planungsraum wird folgende Einschätzung der Entwicklung der im Plangebiet bestehenden Firmen getroffen, die auf eine Lage im Gewerbegebiet angewiesen sind:

Eine genaue Einschätzung der Entwicklung ist für die Gemeinde Klein Wanzleben schwierig, da die betriebliche Entwicklung vom Konjunkturverlauf und den betriebsinternen Entscheidungen abhängig ist. Die Gemeinde führt daher, wie die meisten Kommunen, eine angebotsorientierte Planung im Bereich der gewerblichen Flächen durch, die ausreichend Reserven für eine ungehinderte Entwicklung der im Plangebiet ansässigen Firmen gewährleistet.

Klein Wanzleben verfügt in den Ortskernen über eine Vielzahl an Handwerksbetrieben und kleineren Gewerbebetrieben, Diese Betriebe können sich überwiegend an ihrem Standort nicht flächenmäßig erweitern, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte. Um eine ungehinderte Entwicklung des ortsansässigen Gewerbes zu sichern, ist daher die Vorhaltung neuer Gewerbeflächen erforderlich. Weiterhin strebt die Gemeinde Klein Wanzleben an, neue in den örtlichen Rahmen passende Gewerbebetriebe anzusiedeln, für die ebenfalls Flächen vorzuhalten sind.

Die geplante Maßnahme soll dem Rückgang in der Bevölkerungsentwicklung entgegenwirken. Bedarfsorientiert soll mit der gewünschten Mischung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbenutzungen dieses Ziel erreicht werden. Auch die Aufwertung der weitläufigen innerörtlichen Brachfläche innerhalb der Ortsmitte schafft Rahmenbedingungen für mögliche Ansiedlungen und Neuinvestitionen, auch in den zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäuden.

Aussagen zu gemischten Bauflächen Pkt. 3.3 enthält folgende Aussagen:

... der Kernbereich der alten Zuckerfabrik wird als gemischte Baufläche dargestellt. Hier sind die Entwicklungsabsichten bisher am wenigsten konkret. Die ursprünglichen auch im Flächennutzungsplan dokumentierten Absichten der Entwicklung dieses Bereiches als Wohngebiet werden nicht weiter verfolgt, da auch die Belastungen des Bodens dafür noch nicht hinreichend ermittelt wurden. Nicht alle der vorhandenen Gebäude, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, sind für eine Wohnnutzung geeignet. Konkret umsetzbare Entwicklungsvorstellungen sind derzeit nicht erkennbar. Die Gemeinde Klein Wanzleben hat daher für diesen Bereich gemischte Baufläche dargestellt, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit für die Entwicklung des Bereiches zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird als verbindlicher Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich um einen nicht beplanten Innenbereich nach §34 BauGB innerhalb eines Siedlungsbereiches handelt.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) nach §6 BauNVO.

3.2 Bezug zum Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) vom 23.08.1999, zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 15. August 2005 und der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) regeln die Ziele der Entwicklung im ländlichen Raum.

Den Grundsätzen der Rahmenpläne wird dahingehend entsprochen, dass sich, wie gefordert, die Entwicklung an die jeweiligen Bedingungen und die besondere Art des wirtschaftlichen Wachstums orientieren soll. Durch die positive Beeinflussung für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ einerseits und dem Aufbau von Kooperationsnetzen zwischen kleinen und mittleren Unternehmen andererseits wird ein Technologietransfer begünstigt.

Mit der Festsetzung als Mischgebietsfläche wird diesen Grundsätzen entsprochen.

4.0 Immissionsbelastungen

4.1 Orientierungswerte

Schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) im Sinne des BimSchG sind innerhalb des Bebauungsplanes oberhalb der für Mischgebiete zulässigen Orientierungswerte nicht zulässig. Für die jeweiligen Gebietseinteilungen sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) zu beachten bzw. deren Unterschreitung anzustreben.

Für die dargestellten Flächen sind demnach folgende Immissionswerte einzuhalten:

Mischgebiet

tags 60 dB (A) nachts 45 dB (A)

Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22,00 bis 6,00 Uhr.

4.2 Straßenlärm

Für das Plangebiet treten Schallimmissionen durch öffentliche Verkehrsflächen von den südlich und östlich am Plangebiet vorbeiführenden Hauptverkehrsstraßen auf.

Besonders die südlich verlaufende Landstraße L102 wird stark vom Durchgangsverkehr frequentiert mit Spitzenbelastungen während der Rübenkampagne.

Die neu zu errichtenden inneren Erschließungsstraßen werden durch den Anliegerverkehr im geplanten Mischgebiet mit Hauptzufahrt von der Lindenallee genutzt.

Durch die Beibehaltung der öffentlichen Grünfläche bzw. die Abschirmung durch die vorhandene Altbebauung zwischen Plangebiet und der südlich gelegenen Hauptstraße kann davon ausgegangen werden, dass bei gleich bleibender Verkehrsbelastung keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch Straßenlärm zu erwarten ist.

4.3 Schutzmaßnahmen gegen nutzungsbedingte Immissionen

Da innerhalb der gemischten Bauflächen neben Wohnnutzungen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind werden folgend zusätzliche Schutzmaßnahmen gefordert:

1. Während der Nachtstunden dürfen lärmintensive Arbeiten nicht oder falls nutzungsbedingt erforderlich reduziert auf einen Emissionshöchstwert von 65 dB durchgeführt werden. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.
2. Die erforderlichen Schalldämmwerte der Gebäudeaußenwände sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Emissionsbelastung im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen und die Einhaltung der Orientierungswerte nach Pkt. 4.1 nachzuweisen.

3. Gebäudeaußenwände lärmintensiver gewerblicher Nutzungen mit Orientierung in Richtung benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen sind öffnungslos und ohne Lüftungseinrichtungen auszuführen oder müssen mit Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.
4. Technische Geräte, die eine Geräuschentwicklung oberhalb der zulässigen Immissionswerte (siehe Pkt. 4.1) verursachen, sind ebenfalls mit Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen und auf dem jeweiligen Betriebsgelände so aufzustellen, dass eine Abschirmung durch die zu errichtenden Gebäude gesichert ist.
5. Anlieferungen und geräuschintensive Verladearbeiten auf den Hof-Flächen, oberhalb der nachts zulässigen Immissionswerte von 45 dB (A), sind während der Nachtstunden zwischen 22 und 6 Uhr nicht gestattet.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen dem Schutz der neu geplanten Wohnnutzungen. Ein ausreichender Abstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Altbebauung ist ebenfalls gegeben.

5.0 Erschließung

Voraussetzungen für die Zufahrt und die Leitungsverlegung ist, dass die Wege- und Trassenführung über öffentlichen Grund und Boden möglich ist oder eine persönliche Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Wegerecht) die Trassierung zulässt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der jeweiligen Trassen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Zur Regelung der Realisierung und rechtlicher Belange ist für alle Medien rechtzeitig vor Baubeginn der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit dem jeweiligen Erschließungsträger erforderlich.

5.1 Verkehrliche Erschließung des Planbereiches

Die Zufahrt und Erschließung des Plangebietes soll über den vorhandenen Straßenverlauf zwischen der Lindenallee und der Alten Hauptstraße (L102) realisiert werden. Die Straße soll in Anlehnung an den Bestand als Kopfsteinpflasterstraße mit Streifen aus eingelassenem Schlackepflaster (Hosenträgerstraße) erhalten bzw. entsprechend erneuert werden. Zur Einbeziehung des ehemaligen Herrenhauses (Villa Giesecke) soll der Straßenzug auch in dieser Richtung vorbereitet werden, um eine Folgenutzung des erhaltenswerten Gebäudes zu begünstigen.

Die Erschließungsstraßen sind nach EAE85/95 mit Wendehammer mindestens Typ3 zu versehen.

Die zur Vorbereitung weiterer Erschließungen der Flächen nördlich des Plangebietes vorgesehene Erschließungsstraße ist mit einem Wendehammer zu versehen.

Bei der Ausgestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege) sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt (DIN 18024, Bauliche Maßnahmen für behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich, Planungsgrundlagen) zu beachten.

Zur Realisierung der Erschließung der aus den Altflurstücken 10/50, 10/53, 10/54, 10/56, 10/58 und 10/51 zu bildenden Baugrundstücke ist die Realisierung einer verkehrsberuhigten Stichstraße vorgesehen, die als Privatweg ausgewiesen wird.

5.2 Trinkwasserversorgung

In der Gemeinde besteht eine zentrale Trinkwasserversorgung. Betreiber dieser Anlage ist der Trink- und Abwasserverband Börde. Der Ort wird vollständig mit Trinkwasser aus dem Fernleitungssystem der Region versorgt.

Im Plangebiet muss komplett ein neuer Leitungsbestand verlegt werden.

Nach Verlegen der Trinkwasserleitung sind die hygienischen Vorschriften (Spülen, Desinfizieren, Spülen sowie Probenahme durch das Gesundheitsamt) einzuhalten.

5.3 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung ist für den Grundschutz der geplanten Nutzung ein Dargebot von mindestens 800 l/min ~ 48 m³/h sicherzustellen und mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Hierfür sind im geplanten Straßenverlauf Hydranten in ausreichender Anzahl vorzusehen. Die Dimensionierung der erforderlichen Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem TAV. Sollte die Löschwasserbereitstellung über die im Ortsnetz vorhandenen und die im Plangebiet neu zu verlegenden Leitungen und Hydranten nicht möglich sein ist der Grundschutz über geeignete Löschwasserrückhaltebecken nachzuweisen.

Sollten für einzelne gewerbliche Nutzungen ein höherer Löschwasserbedarf erfolgen ist dies durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gesondert zu realisieren z.B. durch den Bau eines Löschwasserteiches.

5.4 Schmutz- und Regenwasserableitung

Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Trink- und Abwasserverband "Börde". Das zentrale Ortsnetz ist verbunden mit den Überlandleitungen der Mitgliedsgemeinden des Verbandes mit Anschluss an das Klärwerk Klein Wanzleben II.

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss der einzelnen Haushalte an die neu im Straßenbereich zu verlegende Schmutzwasserleitung.

Das Ortsnetz ist als Mischsystem vorhanden.

Grundsätzlich muss bei weiteren Planungen auf öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen berücksichtigt werden, dass eine anlagenbezogene Regenwasserversickerung nachweislich nur außerhalb belasteter Bereiche möglich. Es sollte demnach die Variante der gedrosselten Ableitung bevorzugt werden.

Oberflächenentwässerung nicht öffentlicher Flächen

Für die ordnungsgemäße Beseitigung des Regenwassers ist nach §151(3) Wassergesetz LSA der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig. Das auf den Einzelflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach §150(4) Wassergesetz LSA in geeigneter Weise zu versickern. Der Nachweis für den Verbleib des Regenwassers ist bei Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens unaufgefordert der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die bauliche Ausführung der Versiegelung zu befestigender Flächen (Wege, Zuwege, Stellplätze) auf den Grundstücken ist dahingehend zu orientieren, dass eine Durchlässigkeit gegeben ist und somit eine teilweise Versickerung bei entsprechendem Untergrund ermöglicht wird, da der vorhandene Mischwasserkanal des Ortsnetzes nur eine begrenzte Aufnahmekapazität aufweist.

Oberflächenentwässerung von Verkehrs- und sonstigen öffentlichen Flächen

Im Plangebiet sind entsprechende Rückhalteräume so zu planen, dass schädliche Auswirkungen (z.B. hydraulische Belastung des Gewässers) ausgeschlossen bleiben.

Bei der Straßenplanung ist eine detaillierte Analyse, des bei einem Berechnungsregen ($r=170\text{l/s*ha}$, $T=15\text{min}$, Wiederkehrintervall 5 Jahre) zu erwartenden Spitzenabflusses auf Basis des Befestigungsgrades der Flächen zu erstellen. Die Erteilung von Einleitgenehmigungen für den gedrosselten Abfluss des Niederschlagswassers ist im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzufordern.

Sollte bei der Straßenplanung eine Gewässerbenutzung in Form der Versickerung des Regenwassers über Anlagen (Sickerschächte, Rigolen, Sickermulden etc.) erfolgen ist eine wasserrechtliche Genehmigung auf Grundlage der §§4 und 5 des Wassergesetzes LSA zu beantragen.

5.5 Elektroenergie-, Gas-, und Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet wird im Zuge der Erschließung an die Verbundnetze der jeweiligen Versorgungsträger angeschlossen. Die Versorgung des Gemeindegebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Avacon AG.

In der Gemeinde besteht eine Erdgasversorgung. Betreiber dieser Anlage ist ebenfalls die Avacon AG. Für das Plangebiet ist der Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz vorgesehen.

Für das gesamte Gemeindegebiet besteht eine durchgängige Fernmeldeversorgung. Die Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen werden innerhalb des Straßenquerschnitts in ausreichender Breite vorgesehen.

5.6 Archäologie / Denkmalpflege

Das Plangebiet beinhaltet den Denkmalbereich der Zuckerfabrik Lindenallee 3-5. Für drei der im zentralen Bereich der Anlage gelegenen Gebäude ist im Konzept ein Abriss vorgesehen. Betroffen sind das ehemalige Lager-, Labor- und Bürogebäude, die ehemalige E-Zentrale und der Speicher II.

Vorabstimmungen zum geplanten Abriss wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in einem Ortstermin durchgeführt. Der Antrag auf Abriss und denkmalrechtliche Genehmigung wird parallel zu diesem Verfahren eingereicht.

Mit dem Abriss soll der Innenbereich des Plangebietes für Folgeinvestitionen vorbereitet werden und damit auch die Vermarktung der zu erhaltenden Teilobjekte ehemalige Fabrikantenvilla Giesecke und des Verwaltungsgebäudes an der Lindenallee vorangetrieben werden.

Zum Erhalt aller Gebäude, wie es aus Sicht des Denkmalschutzes wünschenswert wäre, wurden in den vergangenen Jahren durch die Nordzucker AG wiederholt Überlegungen angestellt und Investoren angesprochen, um den Standort in dieser Form zu vermarkten. Alle Vorgespräche haben gezeigt, dass der Standort in diesem desolaten, abbruchwürdigen Zustand nicht zu vermarkten ist und sich eine Nachnutzung und Sanierung nicht darstellen lässt.

Zum Erhalt des Erscheinungsbildes des Quartiers wird der Erhalt der historischen Werkstraße zwischen Lindenallee und Magdeburger Straße gefordert. Sie ist als Erschließungsstraße zu integrieren. Fehlstellen sind materialidentisch auszugleichen. Großbäume sind zu erhalten bzw. identisch zu erneuern, soweit sie zum Straßenbild gehören.

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen Funde bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen ist. Es ist entsprechend §14 (9) des Denkmalschutzgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten.

Die Denkmalbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Straße wird zur Befahrbarkeit durch Müllfahrzeugen hergerichtet.

Die Restabfallbehälter und andere im Holsystem erfasste Abfälle und Wertstoffe müssen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am Abfuhrtag bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgebracht und so bereit gestellt werden, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden und Entsorgungsfahrzeuge ungehindert an die Aufstellplätze heranfahren können.

Für Grundstücke, die nach einer Parzellierung gegebenenfalls nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße angrenzen und durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht unmittelbar erreicht werden können, sind an der nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße Aufstellplätze in ausreichender Größe und Anzahl zu errichten.

5.8 Freiraumnutzung

Für eine ausgewogene Entwicklung ist die Eingrünung und Durchgrünung der Ortslage geeignet. Die historische, geschützte Parkanlage im Anschluss an die Villa Giesecke ist unbedingt zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ergänzen.

Zur Freiraumplanung sind, neben dem Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt (1995) und dem Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis (1997), der Landschaftsplan für die Gemeinde Klein Wanzleben (2004) zu beachten.

Mit der Ausweisung des innerörtlichen Bebauungsgebietes wird der Forderung entsprochen, Lückenbebauung und Sanierungsmöglichkeiten innerörtlicher Bausubstanz zu nutzen.

Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung von Wohn- und Kinderzimmer gewährleistet ist.

5.9 Altlasten

Das gesamte Gelände der alten Zuckerfabrik Klein Wanzleben wurde im Flächennutzungsplan pauschal als Altlastenverdachtsstandort Nr. 5188 ausgewiesen, ohne dass bisher konkrete Verdachtsmomente vorliegen. Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ist als Altstandort im Altlastenkataster des Amtes für Umweltschutz registriert.

Der Untersuchungsbericht über Altlastenerkundung durch das Institut für Immissionsschutz GmbH –ECOPLAN– verweist unter anderem auf Mineralölkohlenwasserstoffkontaminationen in bestimmten Bereichen auf die an dieser Stelle hingewiesen wird. Sollten bei weiteren Planungen Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt werden oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

Es wird darauf verwiesen, dass sich bei einer historischen Recherche der pauschale Altlastenverdacht nicht bestätigt hat, punktuelle Bodenbelastungen aber nicht auszuschließen sind. Der Nutzung des Standortes als gemischte Baufläche mit Ausgrenzung der punktuellen Belastungen im B-Plan ist möglich.

Im Plangebiet befinden sich die bekannte Altlastenverdachtsfläche Nr.: 5153 (siehe Beiplan Nr.1 des Flächennutzungsplanes). Im hier benannten Speicher I wurden oberirdisch in geschlossenen Räumen Beizmittel und Schädlingsbekämpfungsmittel gelagert. Damit bezieht sich der Altlastenverdacht, des bereits abgebrochenen Gebäudes überwiegend auf die Bausubstanz und nicht auf eine Bodenbelastung.

Zur Klärung, ob ein schadloses Wohnen möglich ist und welche möglichen Einschränkungen bei der Planung und Bauausführung erforderlich sind, wurde in der Stellungnahme des Umweltamtes gefordert, eine Nutzungs- und Schutzgutbezogene Untersuchung des Standortes –Orientierende Erkundung (OE)- durchzuführen.

In diesem Rahmen sind auch mögliche grundwasserrelevante Bodenbelastungen sowie das Grundwasser zu betrachten, um im Vorfeld evtl. erforderliche Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung des Aquifers (z.B. Brunnennutzung, Regenwasserversickerung, Erdwärmesonden etc.) zu klären.

In Vorbereitung der Bebauung wurden zwischenzeitlich 3 der Gebäude abgerissen. Die eventuell als belastet vermutete Bausubstanz ist demnach nicht mehr vorhanden. Bei der Beprobung des Gebäudeabbruchmaterials wurden nur in Teilbereichen geringfügige Belastungen (Z3) im Abbruchmaterial festgestellt. Die als Z3-Material festgestellten Materialien wurden komplett von der Baustelle entfernt. Der gesamte Boden wurde durch das Abbruchunternehmen im Gründungsbereich komplett durchörtert, durchgeseibt und neu eingebracht.

Die inhaltlichen Aussagen des „Untersuchungsberichtes über Altlastenerkundung“ der Firma Ecoplan sind bei allen weiteren Planungen zu beachten.

Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln des zweiten Weltkrieges sind im Bereich der Gemeinde Klein Wanzleben nicht bekannt.

6.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1-3) BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten Planbereiches erfolgt die Ausweisung des Baugebietes, in Anlehnung an den Flächennutzungsplan, als "Mischgebiet" **MI** nach §6 BauNVO.

Damit dient dieses Gebiet vorrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf **GRZ=0,6** für die Grundflächenzahl begrenzt.

Die Bebauung soll maximal **zweigeschossig** erfolgen.

Die Firsthöhe, bezogen auf die Oberkante des vorhandenen gemittelten Geländeniveaus am Objektstandort, wird auf **maximal 12,00m** festgesetzt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist eine **offene Bebauung** vorgesehen. Entsprechend § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen innerhalb der im Plan festgelegten Baugrenzen Gebäude errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zur Realisierung ausreichender Abstände und Definition der Baufenster werden im Plan folgende **Baugrenzen** festgesetzt:

- a) In 3m Abstände entlang der 8m breiten Haupteinfahrtsstraße.
- b) In 8m Abstand entlang der äußeren Grenzen im Norden, Osten und Süden.
- c) In 3m Abstand entlang der äußeren Grenzen im Westen.
- d) In 8m Abstand entlang des 6m breiten Weges.
- e) Zur Abgrenzung der zu erhaltenden Grünfläche im Südwesten des Plangebietes.
- f) 3m umlaufend um das geplante Regenrückhaltebecken.

**Umweltbericht zum Bebauungsplan „Neubesiedlung
ehemaliges Industrieareal der Zuckerfabrik“
Gemeinde Klein Wanzleben**

Träger des Vorhabens: Nordzucker AG
-Vorstand-
Küchenstraße 9
38100 Braunschweig

Landkreis: Bördekreis

Gemeinde:
Gemeinde Klein Wanzleben
Hauptstraße 39
39164 Klein Wanzleben

Verwaltungsgemeinschaft:
Börde Wanzleben
Roßstraße 46
39164 Wanzleben

Bauort:
Lindenallee 3-5
Gemarkung Klein Wanzleben
Flur 2
Flurstücke:
10/10; 10/60; 10/59; 10/55; 10/54; 10/56; 10/53;
10/58; 10/46;
Teilflächen aus 10/51; 10/48; 10/49 und 716

Anlagen: Übersicht Flächen Bestand / Neu

Umweltbericht zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubesiedlung ehemaliges Industrieareal der Zuckerfabrik“ Gemeinde Klein Wanzleben bereitet auf einer Gesamtfläche von ca. 48.358m² die Neubebauung des Areals der ehemaligen Zuckerfabrik vor. Zu diesem Bebauungsplan wird entsprechend des Baugesetzes der vorliegende Umweltbericht erarbeitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand.

1.1 Lage im Raum

Der mit gemischten Bauflächen überplante Bereich des Bebauungsplanes liegt zentral im Ortskern der Gemeinde Klein Wanzleben.

Der Untersuchungsraum selbst wird gebildet von einer Teilfläche des seit mehreren Jahren brach liegenden Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik Klein Wanzleben.

In der unmittelbaren Umgebung des zu untersuchenden Bereiches sind im Westen eine Parkfläche, im Norden ein weiterer brach liegender Teil des ehemaligen Fabrikgeländes, im Osten und Süden straßenbegleitende Bebauungen vorhanden.

1.2 Untersuchungsumfang

Geplantes Vorhaben

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sollen im Rahmen der für ein Mischgebiet zulässigen Nutzungen Baumaßnahmen für Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbebetriebe vorbereitet werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und die Betrachtung der maßgeblichen Umweltbelange sind Gegenstand der vorliegenden Betrachtung.

Die Schutzgüter Mensch, Boden und Geologie, Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft und Kulturgüter werden untersucht.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotenziale und Umweltnutzungen, einschließlich der Kulturgüter

2.1 Schutzgut Mensch

Siedlungsnutzung

Der Untersuchungsraum liegt mitten im Ortskern der Gemeinde Klein Wanzleben.

Im Plangebiet sind leerstehende Gebäude der ehemaligen Zuckerfabrik, gepflasterte Erschließungswege, betonierte Außenanlagenflächen, Reste von Gleisanlagen, Nebengebäuden und Behältern vorhanden.

Zugänglich ist die Fläche über die öffentliche Straße „Lindenallee“, die östlich am Plangebiet vorbeiführt. Eine weitere Zugänglichkeit besteht über eine von der „Alten Hauptstraße“ abgehenden Stichstraße ins Plangebiet.

Erholung:

Da es sich um eine ehemalige gewerbliche Nutzfläche handelt, ist eine Erholungsnutzung nicht vorhanden.

Schutzgut Boden und Geologie

Die brach liegenden, nicht versiegelten Freiflächen sind mit Schwarzerde- und Mischböden bedeckt und wild bewachsen.

Eine Nutzung ist zum Untersuchungszeitraum nicht erkennbar.

Schutzgut Oberflächengewässer:

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Schutzgut Grundwasser:

Konkrete Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Auf Basis der für die Region typischen Bodenverhältnisse kann man jedoch von folgender Situation ausgehen. Unterhalb der Lößbodenschichten sind Sandschichten eingelagert, die eine Schichtenwasserführung aufweisen, die lokal auch gespannt sein können. In Abhängigkeit von vorausgegangenen Niederschlägen kann in den Lößbodenschichten auch aufgestautes Sickerwasser in Form von Haftnässe auftreten.

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Durch die bindigen Deckschichten ist das Grundwasser relativ geschützt vor dem flächenhaften Eindringen von Schadstoffen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsraum zählt zur Klimaregion „Mitteldeutsches Binnenlandklima“. Die Klimaregion vermittelt zwischen dem atlantisch geprägten Niederelbegebiet und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem ostdeutschen Binnenklima im Osten und Südosten.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 °C sowie die mittlere Julitemperatur 17,5 °C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 540 mm. Im langjährigen Mittel wurden ca. 230 Wachstumstage, 77 Frosttage und 22 Eistage gemessen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Untersuchungsraum gehört nach Landschaftsrahmenplan des BÖRDEKREISES zur Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Die potenzielle, natürliche Vegetation der Magdeburger Börde ist der Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald, der allgemein auch als Eichenmischwald bezeichnet wird. Derartige Waldgesellschaften sind nur im benachbarten Sauren Holz anzutreffen.

Für den Umweltbericht wird eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt entsprechend Anlage 1 der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Mbl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004).

Es wurden im Plangebiet folgende Biotoptypen festgestellt.

HEX u. HEY	Einzelbäume und Einzelsträucher
PYY	Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig
PYC	Sonstige Parkanlagen, nicht parkartig
BW	Bebaute Fläche (Gebäude)
VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert)
VWA	Unbefestigter Weg
VPZ	Befestigte Plätze

Der Untersuchungsraum liegt im Ortskern der Gemeinde Klein Wanzleben. Die Fläche wird seit mehr als 16 Jahren nicht genutzt.

Schutzgut Landschaft:

Im Untersuchungsraum dominiert die vorhandene, ehemalige gewerbliche Bebauung. Es handelt sich um eine Fläche, in zentraler Ortslage. Von zwei Seiten ist das Plangebiet unmittelbar von vorbeiführenden Hauptverkehrsstraßen sichtbar. Von Süd nach Nord steigt das Gelände stark an. Teilbereiche des Plangebietes werden durch die verbleibenden, hoch aufragenden Bestandsgebäude entlang der Hauptstraße und der Lindenallee verdeckt. Die für den Abriss vorgesehenen 3 Bestandsgebäude sind in größerer Gebäudehöhe als die geplanten Neubauten vorhanden. Man kann davon ausgehen, dass die geänderte Bebauung nicht weit in den Landschaftsraum wirken wird. Das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

Kulturgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalsgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Das Plangebiet beinhaltet den Denkmalbereich der Zuckerfabrik Lindenallee 3-5. Für drei der im zentralen Bereich der Anlage gelegenen Gebäude ist im Konzept ein Abriss vorgesehen. Betroffen sind das ehemalige Lager-, Labor- und Bürogebäude, die ehemalige E-Zentrale und der Speicher II.

Vorabstimmungen zum geplanten Abriss wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in einem Ortstermin durchgeführt. Der Antrag auf Abriss und denkmalrechtliche Genehmigung wird parallel zum B-Planverfahren eingereicht.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Auch bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens wäre eine natürliche Entwicklung nicht gegeben. Die Fläche ist Teil einer Industriebrache, die sich auch ohne die Maßnahme nicht geordnet entwickeln würde.

4. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Mit dem Vorhaben wird in die vorhandene Umwelt des Menschen eingegriffen, da sich das Landschaftsbild verändert (siehe Punkt Landschaft).

Die Realisierung der Maßnahme stellt einer Aufwertung der derzeitigen Industriebrache dar und sichert die Neubesiedlung des derzeit brach liegenden Areals.

Ein mögliches Konfliktpotential ist zwischen möglichen gewerblichen und Wohnnutzungen innerhalb des geplanten Mischgebietes zu erwarten. Bei Einhaltung der in der Begründung zum B-Plan formulierten Festsetzungen des B-Planes sind unzumutbare Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Es wird eingeschätzt, dass das Vorhaben bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen beim Schutzgut Mensch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt und sogar zu einer Verbesserung der Lebenssituation im Ortskern führt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen auf den wild bewachsenen Grundstücksflächen zerstört. Da aber parallel hierzu eine Entsiegelung von Grundstücksflächen und Gebäudeabrisse geplant sind und die geplanten Erschließungsstraßen sich im Bereich vorhandener Wegeführungen befinden, ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen, da ohnehin eine geringe Artenvielfalt zu verzeichnen ist.

Ein Vorkommen zu schützenden Tierarten wird im Planungsgebiet ausgeschlossen. Grundsätzlich ist bei den Abriss-, Bau- und Erschließungsarbeiten jedoch eine absichtliche Tötung, Störung, Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten verboten.

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften können als relativ gering angesehen werden.

Schutzgut Boden

Mit der Ausweisung des Mischgebietes kommt es zu einer weiteren Versiegelung von Flächen.

Weiterhin wird durch die Erschließungsarbeiten die schützende oberste Bodenschicht entfernt, so dass Schadstoffe ungehindert bis in tiefere Bodenschichten bzw. ins Grundwasser gelangen können. Durch die geplanten Baumaßnahmen – Abgrabungen, Aufschüttungen, Überbauungen und Versiegelungen – kommt es direkt zum Verlust von Bodenflächen. Der Boden verliert auf diesen Flächen alle Funktionen im Landschaftshaushalt.

Schutzgut Klima

Durch den Bebauungsplan soll eine Bebauung vorbereitet werden. Durch die Verschiebung der Anteile von unbebauter zur bebauten (versiegelten) Fläche verändern sich die mikroklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum geringfügig.

Dagegen stehen die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen, die einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben. Die Pflanzungen bauen Temperaturextreme ab und befeuchten durch die Verdunstung die Luft. Dicht bepflanzte Flächen bewirken eine Frischluftproduktion.

Wegen der geringen Größe des Vorhabens sind auf das Klima des Gesamttraumes keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Durch die Abgrabungen (Baugruben für den Hoch- und Tiefbau) werden die Grundwasserschützenden Bodenschichten entfernt. Auch kann es zu einer Freilegung des Grundwassers kommen. Dadurch könnten Schadstoffe direkt ins Grundwasser gelangen. Durch die Versiegelung und Überbauung der Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate weiter eingeschränkt. Die Auswirkungen auf das Grundwasser können wegen der relativ geringen Größe des Vorhabens als unerheblich eingeschätzt werden. Die Einschränkung der Grundwasserneubildung hat wegen der Lage, am Rand der bebauten Ortschaft, keine messbaren Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben verursacht Eingriffe in das bereits vorhandene Landschaftsbild, da der Abriss von 3 ortsprägenden Gebäuden geplant ist. Da es sich hierbei aber um Bauruinen handelt, ist eher eine Aufwertung des Ortsbildes zu verzeichnen. Durch den geplanten Erhalt der in gutem baulichem Zustand vorhandenen Hauptgebäude des Areals wird das Erscheinungsbild ebenfalls zum Teil erhalten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch den Abriss von drei der im zentralen Bereich der Anlage gelegenen Gebäude (ehemalige Lager-, Labor- und Bürogebäude, die ehemalige E-Zentrale und der Speicher II) wird der Denkmalbereich Lindenallee 3-5 beeinflusst. Da die Maßnahme der Aufwertung des Gesamtquartiers und damit dem Erhalt der beiden hochwertigen Hauptgebäude dienen soll, wird die Maßnahme befürwortet.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Durch eine schnelle Begrünung der Grünflächen werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Naturhaushalt des Gebietes reduziert wird. Mit den Grünflächen entstehen ebenfalls neue Lebensräume, die diesen Eingriff mindern. Durch den Bau der Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken ist mit versickerungsfähigem Pflaster der Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichtes werden auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“, vom 16.11.2004, eine Eingriffsbilanz aufgestellt und die Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.

Grundfläche lt. Plan ca. 48.358,56 m²

Aufstellung der Altbauung im Plangebiet

1. Bestandsgebäude

Villa Giesecke (Erhalt)	CAD-Ermittlung	= 759,61 m ²
Speicher II (Abriss)	CAD-Ermittlung	= 1.374,27 m ²
E-Zentrale (Abriss)	CAD-Ermittlung	= 326,68 m ²
Speicher I (Abriss)	CAD-Ermittlung	= 399,75 m ²
Labor/Lager (Abriss)	CAD-Ermittlung	= 1.557,77 m ²
Sonstige Gebäude (Abriss)	CAD-Ermittlung	= 16,62 m ²
Bestandsgebäude gesamt		= 4.434,70 m ²
davon geplanter Abriss		= 3.675,09 m ²

2. Vorhandene befestigte Außenflächen

Straße Villa bis E-Zentrale	Pflaster	= 2.155,47 m ²
Straßenanbindung Lindenallee	Pflaster	= 3.573,05 m ²
Betonflächen um Lager/Labor	1.670,63+129,39+91,55	= 1.891,57 m ²
Straße vor Speicher II	Pflaster	= 443,55 m ²
Betonfläche hinter Speicher II	Beton	= 1.800,65 m ²
Straßenanbindung Hauptstraße	Pflaster	= 359,93 m ²
Terrasse Villa Giesecke	Pflaster	= 116,61 m ²
Befestigung gesamt		= 10.340,83 m ²
davon Beton		= 3.692,22 m ²
davon Pflaster		= 6.648,61 m ²

3. Vorhandene, als Erhalt gekennzeichnete öffentliche Grünfläche

öffentliches Grün	CAD-Ermittlung	= 9.664,35 m ²
-------------------	----------------	---------------------------

Bewertung des Bestandes

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand			
		Code	Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6
1	4.435	BW	Bebaute Fläche (Gebäude)	0	0
2	6.649	VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert)	2	13.298
3	3.692	BV _w	Wege versiegelt (Beton)	0	0
4	9.664	PYA	Beet/Rabatte(Erhalt)	6	57.984
5	23.918	GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6	143.508
Summe (48.359 m ²)					214.790

Es ist ein Defizit von 214.790 Werteinheiten auszugleichen.

Flächenansatz der Planung

1) Gebäudeerhalt	= Villa Giesecke	759,61 m ²
2) geplante Straßenfläche	= 3.005,14+165,91+220,58	3.391,63 m ²
3) Beet/Rabatte(Erhalt)	= öffentliches Grün	9.648,91 m ²
4) Mischgebietsfläche	= 11.228,52-759,61+12.946,89+4.744,81	28.160,61 m ²
5) Fläche für Anpflanzungen etc.	= 1.182,67+188,71+1.450,27+450,11+2.235,36	5.507,12 m ²
6) Fläche für Regenrückhaltung	= 890,68	890,68 m ²
Gesamtfläche	=	48.358,56 m²

Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand			Planwert	Wertein- heiten
		CIR- Cod e	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	28.160 x0,6= 16.896		BW	Bebaute Fläche Mischgebietsfläche (GRZ 0,6)	0	0,00
2	3.392		VSA	Teilversiegelte Straße (Erneuerung der vorh. Pflasterung)	2	6.784
3	28.160 x0,4= 11.264		PYY	Sonstige Grünanlage (GRZ=0,6)	7	78.848
4	9.649		PYA	Beet/Rabatte (Erhalt)	6	57.894
5	5.507		HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	16	88.112
6	891		ZOB	Offene lehmige und tonige Fläche (Regenwasserrückhaltung)	0	0
Summe						231.638

Dem Defizit von **214.790** Werteinheiten des vorhandenen Zustandes stehen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **231.638** Werteinheiten Planzustand gegenüber.

Unter Beachtung der nachstehenden Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahme:

Als Kompensation werden folgende Flächen für Ausgleichmaßnahmen erforderlich:

- zu 3) Die nicht überbauten Grundstücksfläche (bei GRZ=0,6 ca. 40%) sind als Beet bzw. Rabatte, als Hausgärten oder Rasenfläche anzulegen
- zu 4) Die vorhandene Rabatte entlang der Hauptstraße ist als Rabatte zu erhalten.
- zu 5) Die Randzonen des Plangebietes (Bereich zwischen Baugrenze zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bzw. zur Straßenbegrenzungslinie) sind als Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten zu bepflanzen.
Unterbrechungen des Pflanzstreifens sind zur Realisierung der Grundstücksbefahrbarkeit auf 6m Breite je 30m Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße zulässig.
- zu 6) Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist je nach Füllstand als offene lehmige und tonige Fläche zu belassen bzw. für die Ansammlung und oberflächennahe Verdunstung der Niederschläge herzurichten.

Die Pflanzenarten richten sich nach der beigefügten Artenliste. Die Erstellung und Pflege der auf den Privatgrundstücken befindlichen Grünflächen obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die Anpflanzung ist spätestens nach der Beendigung der Erschließungsarbeiten jeweils als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung auszuführen.

Das Gebüsch (Feldgehölz) wird mit standortgerechten, einheimischen Arten (siehe Artenliste) angelegt. Die Sträucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist anzulegen, während der ersten 5 Jahre einzuzäunen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen bzw. die Funktionen können ersetzt werden. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass nach der Bebauung des Plangebietes und der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Durch die Gemeinde ist nach der Fertigstellung der Bebauung das Anwuchsergebnis zu kontrollieren und gegebenenfalls sind durch den Bauherrn Nachpflanzungen zu veranlassen. Die Kontrolle sollte im Abstand von 5 Jahren wiederholt werden. Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Feldgehölzes.

Anlage 1:

Artenliste

Bäume:

Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Holzbirne (*Pirus communis*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)

Sträucher:

Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. oxyacantha*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Brombeere (*Rubus spec.*)

Grünordnerische Festsetzungen

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Als Kompensation werden folgende Flächen für Ausgleichmaßnahmen erforderlich:

- zu 3) Die nicht überbauten Grundstücksfläche (bei GRZ=0,6 ca. 40%) sind als Beet bzw. Rabatte, als Hausgärten oder Rasenfläche anzulegen
- zu 4) Die vorhandene Rabatte entlang der Hauptstraße ist als Rabatte zu erhalten.
- zu 5) Die Randzonen des Plangebietes (Bereich zwischen Baugrenze zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bzw. zur Straßenbegrenzungslinie) sind als Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten zu bepflanzen.
Unterbrechungen des Pflanzstreifens sind zur Realisierung der Grundstücksbefahrbarkeit auf 6m Breite je 30m Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße zulässig.
- zu 6) Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist je nach Füllstand als offene lehmige und tonige Fläche zu belassen bzw. für die Ansammlung und oberflächennahe Verdunstung der Niederschläge herzurichten.

Die Pflanzenarten richten sich nach der beigefügten Artenliste. Die Erstellung und Pflege der auf den Privatgrundstücken befindlichen Grünflächen obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die Anpflanzung ist spätestens nach der Beendigung der Erschließungsarbeiten jeweils als Frühjahr- oder Herbstpflanzung auszuführen.

Das Gebüsch (Feldgehölz) wird mit standortgerechten, einheimischen Arten (siehe Artenliste) angelegt. Die Sträucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist anzulegen, während der ersten 5 Jahre einzuzäunen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

Anpflanzungen sind in den im Umweltbericht ausgewiesenen Bereichen mit standortgerechten, einheimischen Arten (siehe Artenliste) vorzunehmen. Die Sträucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:

- + bei Laubbaumheistern eine Höhe von mindestens 150 cm (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) haben
- + bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.

Hinweis:

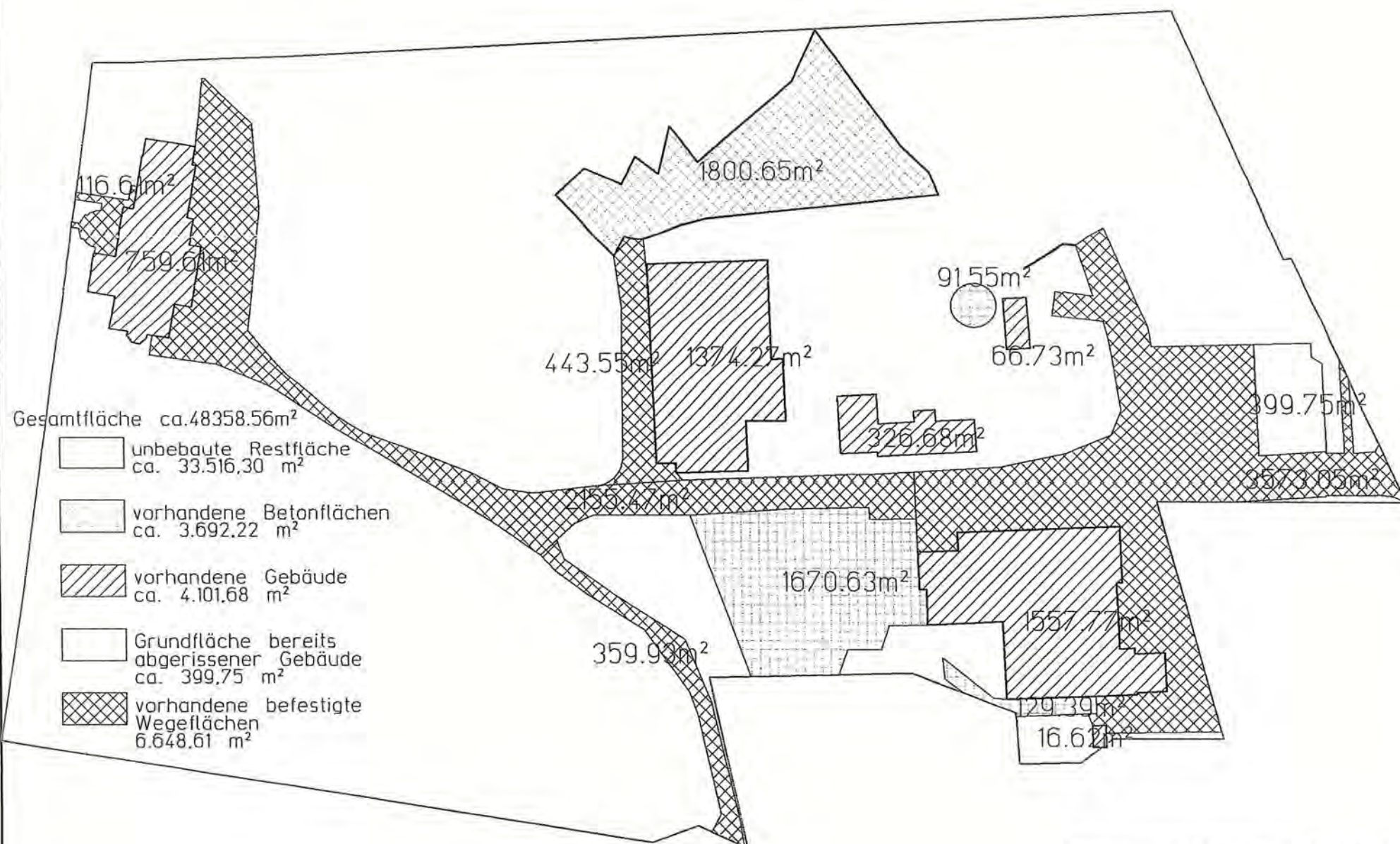
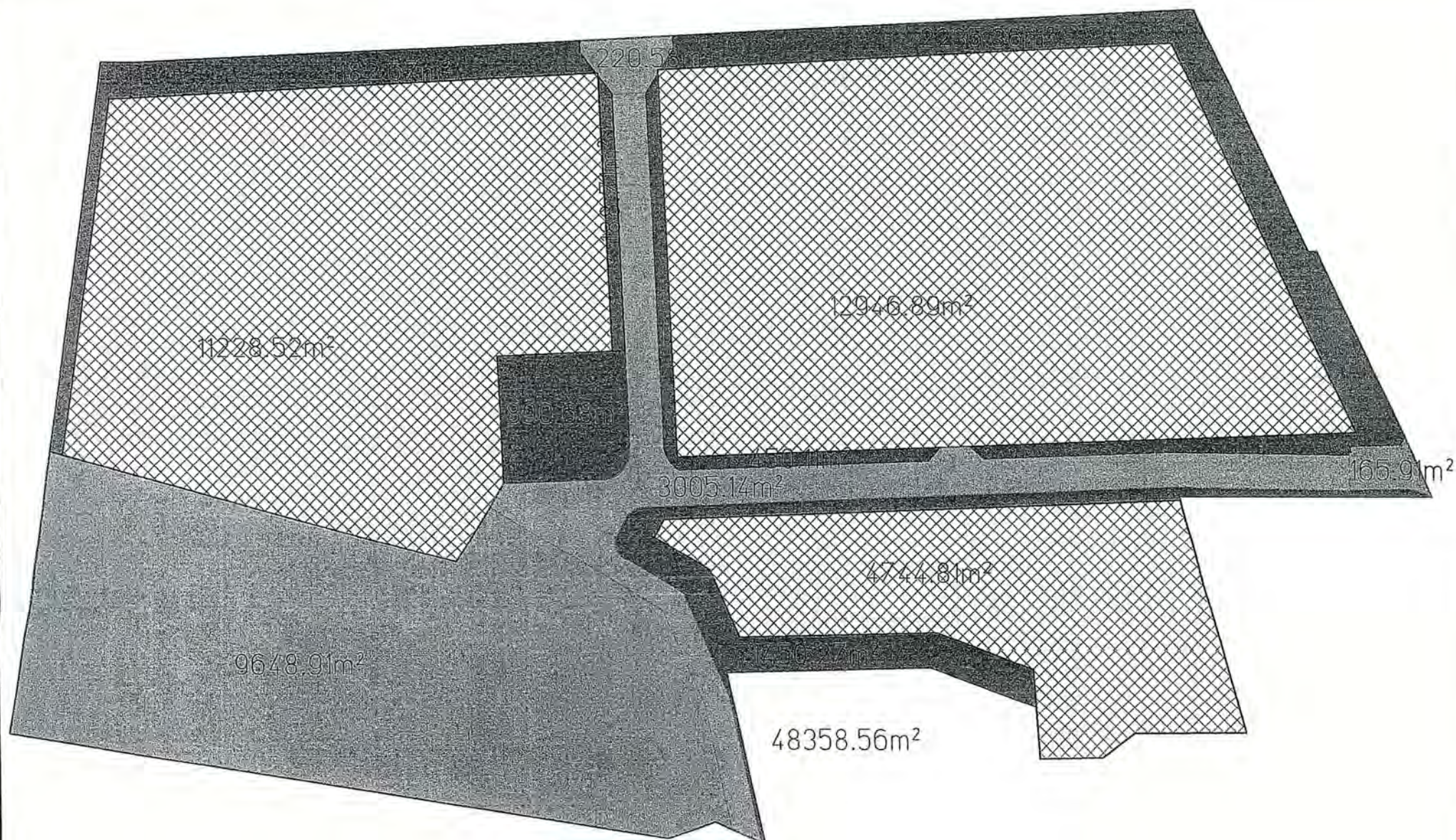
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß NatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.



BESTANDSAUFNAHME

ALW INGENIEUR GmbH * PLANUNGSBÜRO
HOHE STRASSE 11 * 39164 Wanzleben
Tel.: 039209/6820 * Fax: 039209/68220

BVH: Gelände ehemalige Zuckerfabrik

Bauherr: Nordzucker AG
-Vorstand-
Küchenstraße 9
38100 Braunschweig

Bauort: Flur 2 Flurstück 10/13 10/15 10/19
Lindenallee 3-5
Gemarkung Klein Wanzleben

Planinhalt: **ÜBERSICHT FLÄCHEN BESTAND/NEU**

Entwurfsverfasser	gezt.	Datum	Maßstab	Blatt Nr.
Firke	15.11.07	M1:1250	B/05	

BEBAUUNGSPLAN

"NEUBESIEDLUNG EHEMALIGES INDUSTRIELAREAL DER ZUCKERFABRIK"

Gemeinde Klein Wanzleben

1.0 Immissionsbelastungen
1.1 Orientierungswerte
Schallischen Umwelteinwirkungen (Immissionen) im Sinne des BImSchG sind innerhalb des Bebauungsplanes oberhalb der für Mischgebiete zulässigen Orientierungswerte nicht zulässig. Für die jeweiligen Gebietsorientierungen sind die schallischen Orientierungswerte der DIN 9005 "Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe Mai 1987) zu beachten.
Für die dargestellten Flächen sind demnach folgende Immissionswerte einzuhalten:
Mischgebiet
tags 65 dB
nachts 50 dB
Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

1.2 Straßenlärm
Für das Plangebiet treten Schallimmissionen durch öffentliche Verkehrsflächen von den südlich und östlich am Plangebiet vorbeiführenden Hauptverkehrsstraßen auf.
Besonders die südlich verlaufende Landstraße L102 wird stark vom Durchgangsverkehr frequentiert mit Spitzenbelastungen während der Rübenausschlagphase.
Die neu zu errichtenden inneren Erschließungsstraßen werden durch den Anliegerverkehr im geplanten Mischgebiet mit Hauptzufahrt von der Lindenallee genutzt.
Durch die Beibehaltung der öffentlichen Grünfläche bzw. die Abschirmung durch die vorhandene Altbauung zwischen Plangebiet und der südlich gelegenen Hauptstraße kann davon ausgegangen werden, dass bei gleich bleibender Verkehrsbelastung keine Überschreitung der zulässigen Immissionshörschwellen durch Straßenlärm zu erwarten ist.

1.3 Schutzmaßnahmen gegen nutzungsbedingte Immissionen
Da innerhalb der gemischten Bauflächen neben Wohnnutzungen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind und werden folgende Schutzmaßnahmen gefordert:
1. Während der Nachtstunden dürfen lärmintensive Arbeiten nicht oder falls nutzungsbedingt erforderlich reduziert auf einen Emissionshörschwellenwert von 65 dB durchgeführt werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
2. Die erforderlichen Schalldämmwerte der Gebäudehüllen sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Emissionsbelastung im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen und die Einhaltung der Orientierungswerte nach Pkt. 4.1 nachzuweisen.
3. Gebäudehüllen sind luftdicht gegen das Eindringen von Lärm zu sichern. In Richtung benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen sind offnungslos und ohne Lüftungseinrichtungen auszuführen oder müssen mit Schalldämmen Lüftungseinrichtungen versehen werden (siehe Pkt. 4.1) verursachen, sind ebenfalls mit Schalldämmen Lüftungseinrichtungen zu versehen und auf dem jeweiligen Betriebsgelände so aufzustellen, dass eine Abschirmung durch die zu errichtenden Gebäude gesichert ist.
4. Technische Geräte, die eine Geräuschentwicklung über die zulässigen Immissionswerte (siehe Pkt. 4.1) verursachen, sind ebenfalls mit Schalldämmen Lüftungseinrichtungen zu versehen und auf dem jeweiligen Betriebsgelände so aufzustellen, dass eine Abschirmung durch die zu errichtenden Gebäude gesichert ist.
5. Anlieferungen und geräuschintensive Verladearbeiten auf den Hof-Flächen, oberhalb der nachts zulässigen Immissionswerte von 50dB, sind während der Nachtstunden zwischen 22 und 6 Uhr nicht gestattet.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen dem Schutz der neu geplanten Wohnnutzungen. Ein ausreichender Abstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Altbauung ist ebenfalls gegeben.

2. Brandschutz
Die Loschwasseranforderung ist für den Grundschutz der geplanten Nutzung ein Gebot von mindestens 800 l/min + 40 m zu erfüllen und mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Hierfür sind im geplanten Straßenverlauf Hydranten in ausreichender Anzahl vorzusehen. Die Dimensionierung der erforderlichen Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem TAV. Sollte die Loschwasseranforderung über die im Ortsteil vorhandenen und im Plangebiet neu zu errichtenden Leitungen und Hydranten nicht möglich sein, ist der Grundschutz über geeignete Loschwasserumlaufbehälter nachzuweisen.
Sollten für einzelne gewerbliche Nutzungen ein höherer Loschwasserbedarf erfolgen ist dies durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gesondert zu realisieren z.B. durch den Bau eines Loschwasserreservoirs.

3.1 Oberflächenwasserung nicht öffentlicher Flächen
Für die ordnungsgemäße Beseitigung des Regenwassers ist nach § 151(3) Wassergesetz LSA der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig. Das auf den Einzelflächen anfallende unterirdische Niederschlagswasser ist nach § 150(4) Wassergesetz LSA in geeigneter Weise zu versickern. Der Nachweis für den Verbleib des Regenwassers ist bei Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens unaußer Acht der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen. Die bauliche Ausführung der Versickerung zu befestigten Flächen (Weg, Zuweg, Stellplätze) auf den Grundstücken ist dahingehend zu orientieren, dass eine Durchlässigkeit gegeben ist und somit eine teilweise Versickerung bei entsprechendem Untergrund ermöglicht wird, da der vorhandene Mischwasserkanal des Ortsteils nur eine begrenzte Aufnahmekapazität aufweist.

3.2 Oberflächenwasserung von Verkehrs- und sonstigen öffentlichen Flächen
Im Plangebiet sind entsprechende Rückhaltebecken so zu planen, dass schädliche Auswirkungen (z.B. hydraulische des Gewässers) ausgeschlossen bleiben.
Bei der Straßenplanung ist eine detaillierte Analyse, des bei einem Berechnungsregen zu versickern. Der Nachweis für den Verbleib des Regenwassers ist bei Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens unaußer Acht der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen. Die bauliche Ausführung der Versickerung zu befestigten Flächen (Weg, Zuweg, Stellplätze) auf den Grundstücken ist dahingehend zu orientieren, dass eine Durchlässigkeit gegeben ist und somit eine teilweise Versickerung bei entsprechendem Untergrund ermöglicht wird, da der vorhandene Mischwasserkanal des Ortsteils nur eine begrenzte Aufnahmekapazität aufweist.

4. Archäologie / Denkmalpflege
Das Plangebiet befindet sich im Denkmalbereich der Zuckerfabrik Lindenallee 3.5. Drei der im zentralen Bereich der Anlage gelegenen Gebäude wurden im Vorfeld abgerissen. Betroffen sind das ehemalige Lager, Labor- und Bürogebäude, die ehemalige E-Zentrale und der Speicher II. Das Gelände wurde im Zuge der Abrissarbeiten großflächig durchforstet. Fundamentreste entfernt und Bodenmaterial aufgeführt. Es ist jedoch nicht vollends auszuschließen, dass im Zuge der weiteren Bauarbeiten auf den Privatgrundstücken der Fundamentreste der Altbauung vorzufinden werden. Die Ergreifung notwendiger Maßnahmen liegt dann in der Zuständigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Zum Erhalt des Erscheinungsbildes des Quartiers wird der Erhalt der historischen Werkstraße zwischen Lindenallee und Magdeburger Straße gefordert. Sie ist als Erschließungsstraße zu integrieren. Fehlenden und materialidentisch auszugleichen.
Großbäume sind zu erhalten bzw. identisch zu erneuern, soweit sie zum Straßenbild gehören.

Im Untersuchungsraum sind keine archaischen Funde bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von natur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, Knochen, Fossilien u.) die Entscheidung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzugeben ist. Es ist entsprechend § 14 (9) des Denkmalschutzgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundate ist nach dem Fund I Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten.
Die Denkmalbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Verlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Verlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

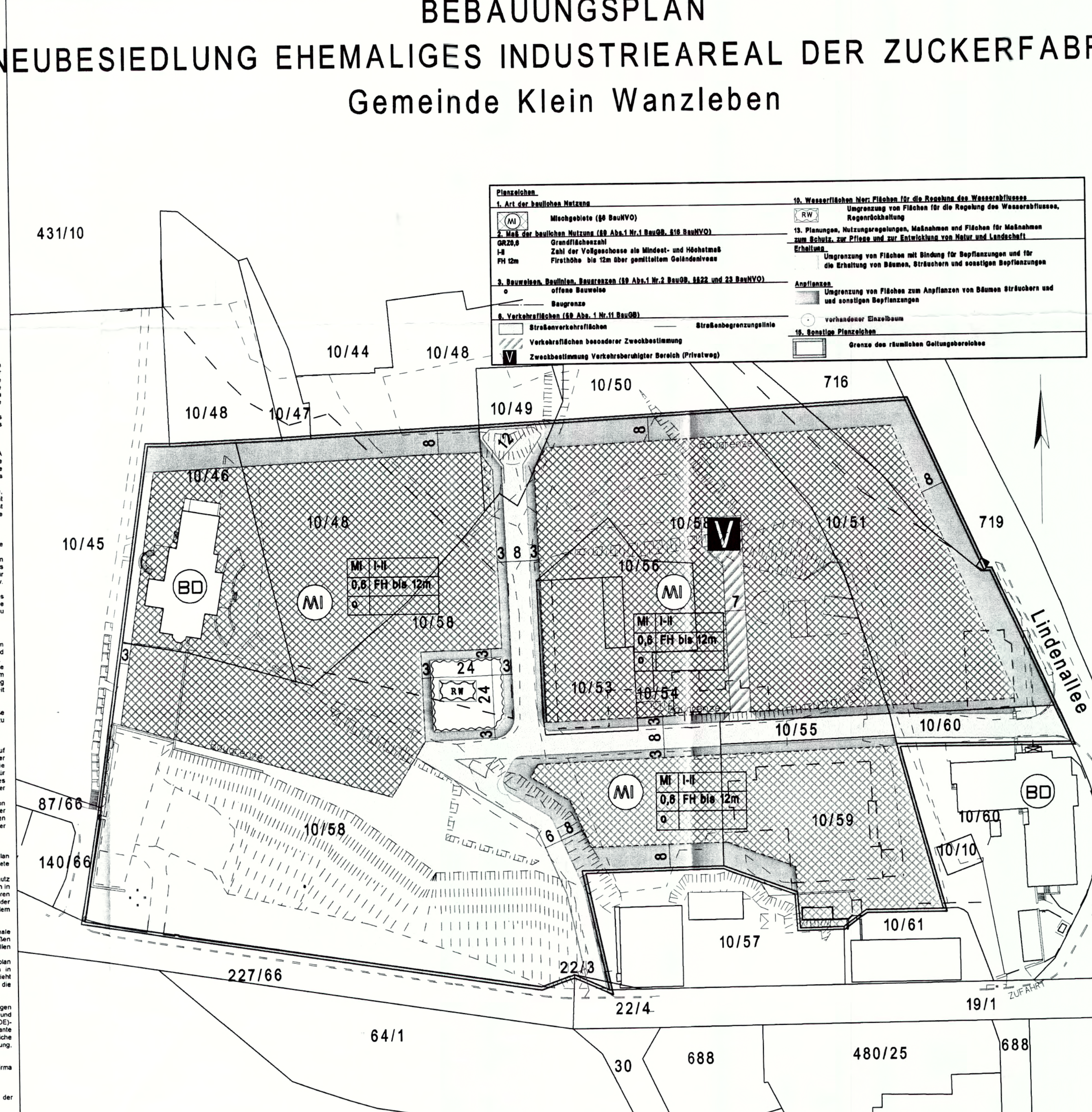
5.1 Altlasten
Das gesamte Gelände der alten Zuckerfabrik Klein Wanzleben wurde im Flächennutzungsplan pauschal als Altlastenverdachtsstandort Nr. 5188 ausgewiesen, ohne dass bisher konkrete Verdachtsmomente vorliegen.
Der Untersuchungsbericht über Altlastenerkundung durch das Institut für Immissionsschutz bestimmten Bereichen auf die in dieser Stelle hingewiesen wird. Sollten bei weiteren Planungen Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt werden, ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

Es wird darauf verwiesen, dass sich bei einer historischen Recherche der pauschale Altlastenverdacht nicht bestätigt hat, punktuell Bodenbelastungen aber nicht auszuschließen sind. Der Nutzung des Standortes als gemischte Baufläche mit Abgrenzung der punktuellen Belastungen im B-Plan ist möglich.
Im Plangebiet befinden sich die bekannte Altlastenverdachtsfläche Nr. 5153 (siehe Beigang Nr.1 des Flächennutzungsplans). Im hier benannten Speicher I wurden oberirdisch in geschlossenen Räumen Beizmittel und Schädlingsbekämpfungsmittel gelagert. Damit bezieht sich der Altlastenverdacht, des bereits abgebrochenen Gebäudes überwiegend auf die Bausubstanz und nicht auf eine Bodenbelastung.

Zur Klärung, ob ein schädliches Wohnen möglich ist und welche möglichen Einschränkungen bei der Planung und Bauausführung erforderlich sind, ist eine Nutzungs- und Schutzbezogene Untersuchung des Standortes -Orientierende Erkundung (OE)- durchzuführen. In diesem Rahmen sind auch mögliche grundwasserrelevante Bodenbelastungen sowie das Grundwasser zu betrachten, um im Vorfeld evtl. erforderliche Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung des Quartiers (z.B. Brunnenanlegung, Regenwasserentsorgung, Erdwärmesonden etc.) zu klären.

Die inhaltlichen Aussagen des „Untersuchungsberichtes über Altlastenerkundung“ der Firma Ecoplan sind bei allen weiteren Planungen zu beachten.

5.2 Kampfmittel
Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln des zweiten Weltkrieges sind im Bereich der Gemeinde Klein Wanzleben nicht bekannt.



6.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1-3) BauGB)
6.1 Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des gesamten Planbereiches erfolgt die Ausweisung des Bebauungsbereiches in der Planung an den Flächennutzungsplan, die „Mischgebiet“ M mit §6 BauNVO.
Dieses Gebiet dient vorrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
6.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ=0,6 für die Grundflächenzahl begrenzt. Die Bebauung soll maximal zweigeschossig erfolgen.
Die Firsthöhe, bezogen auf die Oberkante des vorhandenen gemittelten Geländeebenes am Objektstandort, wird auf maximal 12,00m festgesetzt.
6.3 Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §522 und 23 BauNVO)
Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bebauung vorgesehen. Entsprechend § 22 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) dürfen innerhalb der im Plan festgelegten Baugrenzen Gebäude errichtet werden.
Zur Realisierung ausreichender Abstände und Definition der Baufenster werden im Plan folgende Baugrenzen festgesetzt:
a) In 3m Abstände entlang der 8m breiten Haupterschließungsstraße.
b) In 5m Abstände entlang der äußeren Grenzen im Norden, Osten und Westen.
c) In 3m Abstände entlang der äußeren Grenzen im Westen.
d) In 5m Abstände entlang des 8m breiten Weges.
e) Zur Abgrenzung der zu errichtenden Grünfläche im Südwesten des Plangebietes.
f) 3m umlaufend um das geplante Regenrückhaltebecken.
6.4 Wasserrflächen, hier: Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Umgebung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung.
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung:
Umgebung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Anpflanzen:
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
6.6 Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grundsätzliche Festsetzungen
Private Grundstücksflächen, Bepflanzung nach § 9(1) Nr. 15 und 20 BauNVO mit § 21 BImSchG.
Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
Als Kompensation werden folgende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:
zu 3) Die nicht überbauten Grundstücksflächen (bei GRZ=0,6 ca. 40%) sind als Beet bzw. Rasenfläche zu pflanzen.
zu 4) Die vorhandene Rasenfläche entlang der Hauptstraße ist als Rasenfläche zu erhalten.
zu 5) Die Rasenflächen des Plangebietes (bisher zwischen Baugrenze zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bzw. zur Straßenbegrenzungslinie) sind als Rasenfläche auszuweisen.
zu 6) Die Flächen für die Bepflanzung sind zur Realisierung der Grundstücksflächen auf 6m Breite je 30m Grundstücksfläche entlang der Erschließungsstraße zu legen.
Die Fläche für die Bepflanzung soll je nach Fundament als offene Fläche und/oder Fläche zu bepflanzen bzw. für die Anpflanzung und oberflächennahe Verdunstung der Niederschlagsflächen.
Die Pflanzenarten richten sich nach der beigefügten Artenliste. Die Erstellung und Pflege der auf den Privatgrundstücken befindlichen Grünflächen obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die Anpflanzung ist spätestens nach der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten jeweils als Frühjahr- oder Herbstpflanzung auszuführen.
Das Gebüsch (Festholz) wird mit standortgerechten, einheimischen Arten (siehe Artenliste) angelegt. Die Straucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist anzulegen, während der ersten 5 Jahre einzubauen und jährlich zu unterhalten.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr. 20 BauNVO mit § 21 BImSchG.
Anpflanzungen sind in den im Umweltbericht ausgewiesenen Bereichen mit standortgerechten, einheimischen Arten (siehe Artenliste), vorzunehmen. Die Straucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung nach § 9(1) Nr. 20, 25 a und 25 b BauNVO mit § 21 BImSchG.
Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
- bei Laubbäumen eine Höhe von mindestens 100 cm (ohne Ballen, mind. 2 x verpfählt) haben
- bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpfählt) aufweisen.
Hinweis:
Bei der Entwicklung der Baufächer, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 21(3) BauNVO ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
Pflanzarbeiten:
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18910 zu beachten.
Bodenschutz:
Böden, die bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgetrocknet sind, sind in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergrößerung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Satzung über den Bebauungsplan
„Neubesiedlung ehemaliges Industriearreal der Zuckerfabrik“
Gemeinde Klein Wanzleben über Verwaltungsgemeinschaft „Börde“ Wanzleben
Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Fassung vom 20. Juli 2004 nebst Nachsteuerung in Form der Novelle vom 21.12.2008, in Kraft seit dem 01.01.2007, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Klein Wanzleben vom 01.12.2008 der Bebauungsplan „Neubesiedlung ehemaliges Industriearreal der Zuckerfabrik“ Klein Wanzleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen.

Maßgebliche Vorschriften
Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90)
Gemeindeordnung (GO LSA)
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

§ 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2008
In der Fassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
In der Fassung vom 05.10.1993 (GBl. LSA S. 558) zuletzt geändert am 26.02.2003 (GBl. LSA S. 22)
Teil B – Textliche Festsetzung auf Planzeichnungen

1.) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 18.07.2007 im Amtsblatt der VG „Börde“ Wanzleben öffentlich bekannt gemacht.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde (BauGB § 1 Abs. 4 BauGB) hat am 10.08.2007 über die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung entschieden.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 24.07.2007 durchgeführt.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

4.) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2008. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.01.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

5.) Der Gemeinderat der Gemeinde Klein Wanzleben hat auf seiner Sitzung am 08.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

6.) Der Gemeinderat der Gemeinde Klein Wanzleben hat den Bebauungsplan „Neubesiedlung ehemaliges Industriearreal der Zuckerfabrik“ nach Prüfung der Begründung und der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.2008 unter der Ratsbeschlussnummer 101206.08.11-063 als Satzung beschlossen.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

7.) Planaufstellung:
Dieser Planaufstellung zum Bebauungsplan „Neubesiedlung“ des Industriearreals der Zuckerfabrik entspricht der Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Klein Wanzleben vom 01.12.2008.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

8.) In-It-Kraft-Treten:
Der Bebauungsplan tritt in Kraft, wenn die Gemeinde Klein Wanzleben die Bekanntmachung der Satzung der Gemeinde Klein Wanzleben über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubesiedlung“ des Industriearreals der Zuckerfabrik (S. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bekanntmachung der Satzung der Gemeinde Klein Wanzleben über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubesiedlung“ des Industriearreals der Zuckerfabrik (S. 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

9.) Verletzungen von Verboten und Formvorschriften:
In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verboten und Formvorschriften und von Mängeln der Aufstellung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bekanntmachung der Satzung der Gemeinde Klein Wanzleben über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubesiedlung“ des Industriearreals der Zuckerfabrik (S. 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Gemeinde Klein Wanzleben 27.01.2009

ALW INGENIEUR GmbH • PLANUNGSBÜRO
HOHE STRASSE 11 • 39164 Wanzleben
Tel.: 039209/6820 • Fax: 039209/68220

Bebauungsplan „Neubesiedlung ehemaliges Industriearreal der Zuckerfabrik“ Gemeinde Klein Wanzleben

Flur 2 Gemarkung Klein Wanzleben
Flurstücke 10/10 10/60 10/59 10/55 10/54 10/56
10/53 10/58 10/48 Teilflächen aus 10/51 10/48 10/49 und 716

Planzeichnung

gez.:	Datum	Maßstab	Blatt Nr.
Entwurfverfasser	Finke	26.01.09	1:1000
			B/260109