

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 4,**  
**Kennwort "Gewerbe- und Sondergebiet Nord"**  
**der Stadt Könnern**

**1. Verfahrensanaß**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Könnern hat am 21.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, Kennwort: "Gewerbe- und Sondergebiet Nord" beschlossen.

Der Bebauungsplan soll Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Handelsbetrieben, sowie verkehrsorientierter Dienstleistungseinrichtungen bereitstellen.

Da bereits Ansiedlungswünsche und Bauabsichten mit entsprechenden Koordinierungserfordernissen vorliegen, waren städtebauliche Ordnung und rechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan dringend geboten.

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Ortskerns der Stadt Könnern an der Bundesstraße B 71 und umfaßt ganz oder in Teilen die Flurstücke 3, 4/2, 6/2, 52/7, 59/9, 59/10, 61/17, 18/2, 24, 42/1, 9/2, 9/3, 10/2, 10/3, 11/2, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 2/1, 1/2, aus Flur 3 der Gemarkung Könnern. Der Grenzverlauf ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

**3. Beschreibung des Plangebietes**

Das rd. 21,2 ha große Bebauungsplangebiet wird heute nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich zwei Feldwege verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, wobei der asphaltierte Lebendorfer Weg

teilweise die östliche Abgrenzung des Plangebietes darstellt. Östlich entlang des Weges ist eine niedrige Gehölzpflanzung vorhanden.

In Ost-West-Richtung gibt es eine Verbindung vom Lebendorfer Weg zur Bundesstraße 71. Der unbefestigte Wirtschaftsweg verläuft etwa in der Mitte der zur Verplanung stehenden Fläche. Die südlich entlang dieses Weges vorgefundene Pflaumenbaumreihe stellt ein landschaftsgliederndes Element dar.

Das Gelände fällt im nördlichen Bereich großflächig Richtung Norden und zu der B 71 ein. Im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Gebietes sind zwei muldenförmige Senken vorhanden.

Im Westen tangiert die stark frequentierte Bundesstraße B 71 das Plangebiet bzw. im Bereich des geplanten Knotens - Zufahrt zum Plangebiet - liegt die Bundesstraße innerhalb des Plangebietes.

Im Norden ist die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes deckungsgleich mit der Gemeindegebietsgrenze.

Die südliche Grenze bildet die im Spätsommer 1993 fertiggestellte Gewerbegebietserschließungs- und Umgehungsstraße „Nordspange Könnern“.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet direkt an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Landwirtschaftlich genutzt werden derzeit auch die Flächen südlich der Gewerbegebietserschließungs- und Umgehungsstraße.

Unmittelbar westlich, parallel zur Bundesstraße B 71 verläuft der Schienenweg der Deutschen Bahnen AG.

Nordwestlich des Plangebietes, auf der Westseite der B 71, liegt eine neu errichtete Zuckerfabrik.

Entlang der B 71 und des Lebendorfer Weges verlaufen Freileitungen.

#### **4. Einordnung in vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen**

Der zweite Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Könnern vom November 1991 weist im südlichen Drittel des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Gewerbe, im nördlichen Teil - von den Gewerbeflächen durch die Gewerbegebietserschließungs- und Umgehungsstraße "Nordspange Könnern" getrennt - Sondergebietsflächen für Einrichtungen aus, deren Warensortiment und Dienstleistungsspektrum auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet sind ("Dienstleistungszentrum für Autotouristik").

Inzwischen wurde der Trassenverlauf der „Nordspange Könnern“ nach Süden verschoben und so über ein anderweitiges Bebauungsplanverfahren abgesichert.

Da für die Funktionsfähigkeit des geplanten "Dienstleistungszentrums für Autotouristik" sowohl die direkte Anbindung an die Bundesstraße B 71 als auch an die „Nordspange Könnern“ unabdingbar ist, wurde die Sondergebietsfläche nach Süden bzw. Südwesten bis an die Trasse der „Nordspange Könnern“ verschoben.

Gleichzeitig wurde die Größe der im zweiten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern dargestellte Sondergebietsfläche (SO) zu Gunsten von Gewerbefläche (GE) reduziert, um bereits konkrete Ansiedlungsabsichten (Logistik-Zentrum) berücksichtigen zu können.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen unverbindlicher und verbindlicher Bauleitplanung herbeizuführen, wird im Rahmen der Überarbeitung bzw. Neufassung des Flächennutzungsplanes für die Verwaltungsgemeinschaft Könnern dieser eben geschilderte Sachverhalt berücksichtigt und eine entsprechende Änderung gegenüber der bisherigen Version des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

#### **5. Ziele und Absichten der Planung**

Die Stadt Könnern beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ihrer Entwicklungsaufgabe als gewerblicher Schwerpunkt gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist eingebettet in die östlich und nördlich der Stadt geplanten größeren zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen und weist mehrere Standortvorteile auf:

- die Beschaffenheit des Untergrundes ist günstig
- die morphologischen Verhältnisse entsprechen den Standortanforderungen großflächiger Gewerbe- und Industriegebiete
- die Flächen sind von der Bundesautobahn guteinsehbar (hoher Aufmerksamkeitswert)
- die räumliche Trennung der Immissionssensiblen Flächen für „Wohnen“ von den gewerblichen Nutzungen ist ausgezeichnet.

Das Plangebiet zeichnet sich aber insbesondere durch die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz aus.

Etwa 500 m südlich des Plangebietes wird künftig die Autobahnanschlußstelle zur A 14 liegen.

Nördlich des Plangebietes wird die geplante Bundesstraße B 6n die Gemarkung Lebdorf in Ost-West-Richtung queren und südlich des Ortsteiles Trebitz einen Anschluß an die Bundesstraße B 71 erhalten.

Die somit zukünftige vorhandene verkehrsgünstige Lage bietet sehr gute Voraussetzungen speziell für die Ansiedlung von verkehrsorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Für große Teile der Fläche bestehen schon konkrete Verwertungsabsichten, die ganz wesentlich auf die gute Anbindung an die geplante Bundesautobahn A 14 gegründet sind.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage einer Großtankstelle (15 Mill. l/Jahr) mit Pkw-Waschanlage, Tankstellen-Shop, Restaurant (150 Plätze), Hotel/Motel (50 Betten) und Lkw-Port vorgesehen. Diese Fläche wird als Sondergebiet (SO) definiert.

Die übrige Fläche des Plangebietes ist für die Ansiedlung von Gewerbebetriebe (GE) vorgesehen, wobei im östlichen Bereich des Plangebietes demnächst ein Logistik-Zentrum (70 000 qm) errichtet werden soll.

#### Zulässigkeit der Betriebsarten

Da in allen Bereichen des Plangebietes ein ausreichender Abstand zu bestehenden oder geplanten Wohngebieten eingehalten wird, kann ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

#### Bauliche Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Gebäude können generell bis zu einer Höhe von 12,0 m errichtet werden. Die Höhe darf lediglich durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen und technische Anlagen, wie Filter, Kranbahnen usw. geringfügig überschritten werden. Die Überschreitungen werden zugestanden, um alle technischen Möglichkeiten, insbesondere für den Umweltschutz und den Betrieb der Anlagen, zu ermöglichen.

Um die Errichtung von Pylonen und Windkraftanlagen zu ermöglichen, sind diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Maximalhöhe ausgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ansonsten durch die Angabe der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bestimmt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 für das Sondergebiet und die kleinteiligeren Gewerbegebiete im nordwestlichen Bereich sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,1 für das große zusammenhängende Gewerbegebiet im östlichen Bereich (geplantes Logistikzentrum), wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen eine gute Ausnutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen gewährleistet.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 - 4 präzisiert.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden Anlagen für sportliche Zwecke als nicht zulässig festgesetzt. Diese Einschränkung wird vorgenommen, um den Zielvorstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes nicht zu widersprechen (südlich der Stadt sieht der Flächennutzungsplan die Ausweisung einer größeren Fläche für sportliche Zwecke vor).

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden die ansonsten nur ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als allgemein zulässig festgesetzt, um der häufig erforderlichen räumlichen Nähe von Betrieb und Wohnsitz der Betriebsleitung Rechnung zu tragen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird festgelegt, daß Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da diese Art der Nutzung ins Stadtzentrum gehört.

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefafßt, die im wesentlichen einen Abstand von 5,0 m zu den Grenzen einhalten. Die gemäß Bundesfernstraßengesetz bzw. gemäß landesrechtlichen Regelungen von Bebauung freizuhaltenen Flächen wurden entlang der B 71 bzw. entlang der Nordspange in entsprechender Breite vorgesehen.

## **6. Grünplanung**

Die auf der Basis des Bebauungsplans zu realisierenden Vorhaben und der Bebauungsplan selbst als Ortsgesetz bedingen Eingriffe in Natur und Landschaft, die bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ausgeglichen werden müssen.

In § 7 (1) NatSchG LSA wird den Gemeinden auferlegt, "...flächenkonkrete Landschaftspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Flächennutzungspläne und Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bebauungspläne zu erarbeiten".

Entsprechend dieser Forderung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Ermittlung und Bewertung von Erfordernissen

und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich oder Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vornimmt.

Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Art und Weise, in der das Plangebiet durchgrünt werden soll, wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 17 geregelt.

Im übrigen ist der Grünordnungsplan Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und auf diese Weise verbindlich für das Handeln der Stadt Könnern.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

### **7.1. Äußere Erschließung**

Die verkehrsorientierten Betriebe, die sich künftig im Plangebiet ansiedeln werden, sind auf eine gute und schnelle Zu- und Abfahrt angewiesen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll daher sowohl über die Gewerbegebietserschließungs- und Umgehungsstraße „Nordspange Könnern“ als auch über die Bundesstraße B 71 erfolgen.

Die Leistungsfähigkeit der beiden Anbindungen (die Anbindungen der „Nordspange Könnern“ und des Plangebietes) an die Bundesstraße B 71 wurden daraufhin überprüft, um Aussagen zur Notwendigkeit und zum Ausbau der Knoten treffen zu können. (s. „Verkehrliche Anbindung der geplanten Industrie- und Gewerbeflächen nördlich von Könnern“, WEGA INTERPLAN, 1994).

Die Überprüfung ergab, daß die Einmündung der „Nordspange Könnern“ in die Bundesstraße B 71 während der rechnerischen Spitzenstunde bereits an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angelangt ist, und wenn die an der Anbindung des Plangebietes ermittelten Fahrzeugströme ebenfalls über o.g. Knoten geführt werden müßten, ein veränderter Ausbau dieses Knotenbereiches mit doppelter Führung der Fahrspuren erforderlich wäre.

Aus diesen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die zweifache Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz vorzuziehen.

Beim Verzicht auf die zweite bzw. direkte Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B 71 wäre zudem z.B. die Großtankstelle deutlich schlechter erreichbar und wegen der dann erforderlichen mehrfachen Abbiegevorgänge nicht mehr so attraktiv. Die Dienstleistungen wären u.U. dann nicht mehr so gut angenommen. Außerdem würden evtl. Reparaturmaßnahmen im Bereich der einzigen Zufahrtsstraße die Zuwegung der Betriebe im gesamten Plangebiet blockieren und zum Betriebsausfall führen.

Die errechneten Verkehrsmengen erfordern eine Signalregelung der zwei o.g. Einmündungen an der Bundesstraße B 71. Da die dichte Aufeinanderfolge der beiden Einmündungen die räumliche Entwicklung der Linksabbiegespur in der Bundesstraße B 71 deutlich beschränken, wird auf die Verziegungsstrecken verzichtet und eine quasi zweispurige Verkehrsführung auf diesem Streckenabschnitt eingerichtet. Beim evtl. Rückstau in der Geradeausspur vor dem südlichen Knoten können somit auch die Linksabbieger aus dem Plangebiet durch zeitweilige Mitbenutzung der linken Fahrspur die Kreuzung mit hoher Wahrscheinlichkeit räumen, so daß ein Übergreifen der Verkehrsbehinderung auf die anderen Fahrtrichtungen vermieden werden kann.

Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen im übrigen Plangebiet die einzelnen Grundstücke nicht von den übergeordneten stark frequentierten Straßen angefahren werden.

## **7.2. Innere Erschließung**

Der Auslegung des Fahrbahnquerschnittes der Erschließungsstraßen wurde als Entwurfsprinzip der Begegnungsfall Lz/Lz (Lastzug/Lastzug) und das Trennungsprinzip (Führung von Radfahrern auf gesonderten Radwegen bzw. kombinierten Rad-/Gehwegen) zugrundegelegt. Um den Flächenbedarf für den Straßenraum auf ein Minimum zu reduzieren, wurden die straßenbegleitenden Rad-/Gehwege nur einseitig geführt.

Der Straßenquerschnitt der Planstraßen weist folgende Parameter auf:

Rand-/Schutzstreifen:	0,50 m
Fahrbahnbreite:	7,50 m
Grünstreifen (Verkehrsrgrün):	2,50 m
Rad-/Gehweg	2,25 m

Im Bereich von Planstraße C ist außerdem der Verkehrsrgrünstreifen zwecks Aufnahme einer vorhandenen in Ost-West-Richtung verlaufenden Gehölzreihe auf weitestgehend 6,00 m verbreitert und bildet so eine wirksame Abgrünung der Sondergebietsfläche gegen die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen.

## **8. Wasser- und Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Für die Wasserversorgung ist die MIDEWA, Betrieb Bernburg zuständig. Die Trinkwasserversorgung soll über eine 80er PE-Leitung erfolgen. Eine vorläufige Mischwasserbedarfsanalyse für das Plangebiet ist erstellt worden. Die Einzelheiten sind vor Realisierung des Bebauungsplans noch abzustimmen.

Für die Stromversorgung ist die MEAG - Mitteldeutsche Energieversorgung - zuständig. Nach vorläufigen Auskünften steht die im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufende 15-kV-Freileitung während der Bauzeit und später für Betriebsstrom zur Verfügung. Versorgungsleitungen und erforderliche Umspannstationen wird die MEAG erst verlegen bzw. aufstellen, wenn ein Teilbelegungsplan des Plangebietes vorhanden ist und ein örtlicher Verbrauchsschwerpunkt feststeht. Abstimmungsgespräche zur Realisierung des Bebauungsplans sind daher noch zu führen.

## **9. Entwässerung**

Das Regenwasser soll über ein kombiniertes Regenrückhalte-/Sickerbecken im Plangebiet selbst entsorgt werden (Versickerung).

Das Schmutzwasser soll langfristig voraussichtlich über eine Druckleitung in Richtung Süden gepumpt und in das Saaletal geleitet werden. In der Talau der Saale ist eine vollbiologische Klärung vorgesehen.

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der zentralen Kläranlage wird das anfallende Schmutzwasser örtlich geklärt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Containerkläranlage mit nachgeschalteter Wurzelraumentorgung und daran anschließender Versickerung über das oben erwähnte Sickerbecken angedacht.

## **10. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch das hierfür zuständige Entsorgungsunternehmen sichergestellt und entsprechend den gesetzlichen Regelungen durchgeführt.

Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind an den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße bzw. an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.

## 11. Durchführungskosten

Die Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes einschließlich Baunebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb	ca.	DM
b) Straßenkosten	ca.	2,644 MioDM
c) Schmutzwasserkanalisation	ca.	0,474 MioDM
d) Regenwasserkanalisation	ca.	0,752 MioDM
e) Maßnahmen der Grünordnung	ca.	0,435 MioDM
f) Vorläufige Schmutzwasserklärung	ca.	0,862 MioDM
g) Regenrückhaltebecken	ca.	0,368 MioDM
h) Wasserversorgung	ca.	1,277 MioDM
<hr/>		
Insgesamt	ca.	6,812 MioDM

Die gesamten Durchführungskosten einschließlich des Grunderwerbs werden nicht von der Stadt Könnern, sondern von einem Investor getragen.