



Gemeindeverwaltung Farnstädt
- Gewerbegebiet und Mischgebiet "Schielschke"

Begründung zum Baugebiet und bautechnische Kurzbeschreibung

1. Begründung zum Gewerbegebiet

- Für die Gemeinde Farnstädt ist zur Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten und zur planmäßigen Schaffung von Arbeitsplätzen, eine Gewerbefläche zu erschließen, die kurzfristig den Bedingungen zur Errichtung von Produktionsstätten entspricht, aber auch eine zukünftige weitere Entwicklung dieses Gewerbegebietes ermöglicht.

- Von den 1340 Einwohnern der Gemeinde waren bis zum Jahr 1990 die Berufstätigen in den ortsansässigen Betrieben

- . Landtechnisches Instandsetzungswerk bzw.
- . den LPG'en der Pflanzen- und Tierproduktion

beschäftigt.

Ein weiterer Anteil der Berufstätigen waren als Pendler in den ehemaligen Kombinaten

- Buna-Werke
- Leuna-Werke
- Lützkendorf und
- Mansfeld

tätig.

Fast alle Berufstätigen - Pendler der ehemaligen Kombinate sind freigesetzt worden. Ebenso ist die Anzahl der Beschäftigten in den ortsansässigen Betrieben (z. B. - LIW nach Privatisierung von 70 AK auf 28 Ak reduziert - LPG'en um 70 % reduziert) stark rückläufig gewesen.

Der Anteil der ortsansässigen Handwerker kann keinen Ausgleich schaffen. Mit der Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben auf dem Gewerbegebiet könnten nach den Angaben der Investoren bis maximal **"250 Arbeitsplätze"** geschaffen werden.

- Das Gelände nördlich der LIIO 269 zwischen Ober- und Unterfarnstädt mit rd. 9,0 ha Fläche ist in den Entwicklungskonzeptionen der Gemeinde als Gewerbepark vorgesehen. Dies ist sowohl im 2. Entwurf von 1991 und auch im 3. Entwurf von 1992 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde dokumentiert.

- Dieses Gelände der Flur 7 der Gemeinde ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Dazu gehören nachfolgende Flurstücke:

54/7, 54/9, 54/10, 54/8, 54/11, 54/12, 54/13, 54/19, 54/20, 55/8, 55/9, 55/19, 55/20, 54/5, 54/6, 54/14, 54/18, 54/4.

- Die erarbeitete Bebauungsplanung verbindet Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung, so daß auf eine generelle Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet verzichtet werden kann (BauZVO § 8), da mit dem Bebauungsplan und den Ergänzungen deutlich gemacht wird, daß das beabsichtigte Gewerbegebiet der städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht und mit seinen Festsetzungen (Satzung) der harmonischen Einbindung in die gestalterische und technische Infrastruktur entspricht.
- Die Gesamtgestaltung setzt eine Grünflächengestaltung voraus, die durch einen gesonderten "Grünordnungsplan" für das Gesamtgebiet erarbeitet wird.
Hierzu dient der Grünordnungsplan vom 16.1.1992 der Landschaftsarchitekten Schmeil, Monika und Walter.

Mit diesem Grünordnungsplan werden festgelegt:

- . der Erhalt und die Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes;
- . die landschaftstypischen Gehölz- und Heckenpflanzen, welche zur Anpflanzung verwendet werden dürfen;
- . die Einbeziehung des öffentlichen Weges parallel zur Gartenanlage (Schulweg) in das Begrünungsgebiet des Gewerbegebietes als Übergangsbereich zur Kleingartenanlage;
- . der im Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet "Schielschke" geplante Biotop ist in seiner Beschaffenheit als Feuchtwiese zu erhalten.

1.1 Planungsgebiet

- | | |
|------------------------|---|
| - Lage/Größe | - Flur 7 der Gemeinde Farnstädt |
| | - nördlich der LIIO 269 zwischen Oberfarnstädt und Unterfarnstädt mit ca. 9,0 ha Fläche |
| - Bedingungen | - Schaffung von Arbeitsplätzen |
| | - umweltfreundliches, nicht immissionsbelastendes Gewerbe |
| | - vorrangig für ortsansässige Investoren |
| - gegenwärtige Nutzung | - landwirtschaftliche Nutzung |
| - Beeinträchtigung | - für die örtliche Randbebauung und Kleingartenanlagen ergeben sich nicht |
| - Baugrund | - Baugrunduntersuchungen wurde erarbeitet |
| - Schutzzonen | - das Gewerbegebiet befindet sich nicht in den Bereichen von Schutzzonen |

- (TW, Natur- oder Landschaftszonen usw.)
- Altlasten/Bergschäden
 - Im beplanten Bereich sind keine Altlasten erkennbar, dies geht aus der Stellungnahme des Landkreises Querfurt, Dezernat Umwelt/Naturschutz/Altlasten, hervor.
 - Frühere bergbauliche Arbeiten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt, mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.
 - Eigentumsverhältnisse
 - Fläche ist überwiegend Eigentum der Gemeinde Farnstädt
 - die sich z. Z. in Rechtsträgerschaft der Treuhand befindlichen Restflächen werden von der Gemeinde erworben (Verhandlungen laufen bereits).

1.2. Geplante Schutz- und Erhaltungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen

- Grünflächengestaltung
- Lärmschutzmaßnahmen
 - . Die Beeinträchtigung zur Kleingartenanlage und zur Schule durch Lärm und sonstige Immissionen werden durch die Festsetzung der angrenzenden Bereiche als "eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe" und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen weitestgehend eliminiert.
- Als Ausgleichsmaßnahme für den Entzug der Versickerungsflächen werden in der Gemeinde vorhandene nicht landwirtschaftlich genutzte
 - Rest- und Splitterflächen
 - Freiflächen parallel zu Straßen und
 - wilde Mülldeponien (nach Überprüfung auf Altlastgefährdung) durch die Andeckung mit überschüssigen Mineral- und Oberboden zur Anpflanzung vorbereitet und mit landschaftstypischen Gehölzen bepflanzt.

2) Begründung zum Mischgebiet

- Die als Mischgebiet im beplanten Bereich ausgewiesene Fläche ist als Wohn- und Kleingewerbebereich mit Integration von Anlagen der öffentlichen Verwaltung sowie für soziale, kulturellen und gesundheitliche Zwecke vorgesehen.

- Von der Gemeinde wird damit
 - das Zusammenwachsen der vorhandenen Ortsteile und
 - die Verbindung zu den geplanten Wohngebieten des FNP angestrebt.
 - Gleichzeitig sollen Kleinhandels- und Gewerbeeinrichtungen mit angeschlossenem Wohnraum für die notwendigen öffentlich sozialen Belange geschaffen werden.

2.1. Planungsgebiet

- Lage/Größe - Flur 7 der Gemeinde Farnstädt mit den Flurstücken Nr.: 230/55, 225/54, 224/58, 59/4, 58/1, 57/1, 228/53, 66, 59/3, 59/2, 59/1.
 - südlich der LIIIO 269 zwischen Unter- und Oberfarnstädt aber nur nördlich des Weizschkerbaches mit ca. 3,2 ha Fläche;
- gegenwärtige Nutzung - landwirtschaftliche Nutzung als Wiese und Weide
- Schutzzonen, Altlasten, Bergschäden - sind nicht vorhanden.

2.2. Erforderliche Schutz- Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Analogie zum geplanten Gewerbegebiet, bei der noch durchzuführenden Erschließungsplanung detailliert bearbeitet.

3. Maßnahmen zur tiefbautechnischen Erschließung des Gewerbegebietes "Schielschke"

3.1 Örtliche Verhältnisse

- Das zu erschließende Gelände ist z. Z. nicht bebaut und befindet sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung.
- Das geologische und Baugrundgutachten weist für die vorgesehene Bebauung und Erschließung gute Baugrundverhältnisse aus, wobei im südlichen Bereich relativ hohe Grundwasserstände zu erwarten sind.

3.2. Erdarbeiten bzw. Geländeregulierung zur Erschließung

- Im Bereich der Ver- und Entsorgungskorridore ist der Mutterboden abzutragen.
Für notwendige Begrünungsflächen wird eine Zwischenlagerung auf den angrenzenden Baufeldern vorgesehen.
- Alle Überschussmassen werden zur Rekultivierung von Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb der Gemeinde verwendet.
- Die einzelnen Gewerbeflächen können durch geringfügige Massenbewegungen in sich eben gestaltet werden.

Notwendige Böschungsbereiche werden in den Korridoren angeordnet.

3.3 Trink- und Löschwasserversorgung

- Über zentrale Verkehrs- und Erschließungskorridore erfolgt die Anbindung und Versorgung der Nutzer mit Trinkwasser.
- Die Trink- und Löschwasserleitung wird an die südlich der LIIO 269 vorhandene Leitung DN 150/GG - lt. Auskunft der MIDEWA Eisleben - angebunden.
- Abgesichert werden kann eine Wasserbereitstellung von 1000 l/min. Die Versorgung des Gewerbegebietes soll über eine Ringschließung mit Anbindung an die vorh. Leitung im Bereich der Schule erfolgen.
- Für die Erstbrandbekämpfung sind in den Versorgungskorridoren Hydranten vorgesehen. Eine Dauerbrandbekämpfung ist, lt. Auskunft der MIDEWA, nicht garantiert. Eine Löschwasserbevorratung in Form eines Löschwasserteiches ist vorzusehen. Die Anschlußpunkte zu den einzelnen Gewerbeflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

3.4 Entwässerungsmaßnahmen

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist als Trennsystem auszubilden.

3.4.1 Regenwasserabführung

- Bei der Ermittlung des Regenwassers wurde ein r_{15} von 100 l/s.ha und ein mittlerer Abflußbeiwert von 0,6 angenommen. Diese Werte müssen bei der endgültigen Belegung der einzelnen Gewerbeflächen bei Bedarf konkretisiert werden. Ein Teil des Niederschlagswassers wird über die zu schaffenden Grünanlagen /Parkflächen zur Versickerung gebracht.
- Die Ortsbegehung mit dem Vertreter des Amtes für Umweltschutz Halle - Frau Schulze - am 20.1.1992 ergab eine generelle Einleitungserlaubnis des Regenwassers in den östlich des Gewerbegebietes verlaufenden "Weitzschkerbach". Die maximale Einleitungsmenge und die sich daraus ergebende Regenwasserrückhaltung werden vom Amt für Umweltschutz überprüft und festgelegt.
- Bei erforderlicher Rückhaltung wird eine Kombination mit einer Löschwasserbevorratung angestrebt.

3.4.2 Schmutzwasserentsorgung

- Die Menge des anfallenden Schmutzwassers wird nach dem Regelwerk - Abwasser DK 628.22(083) Arbeitsblatt - ATV - 118 Juli 1977 - bestimmt.
Es wird über eine "vollbiologische Kläranlage" mit Abwasserbefüllung (Typ MBA 100 P) in den Vorfluter abgeleitet.
- Diese Lösung ist als Interimslösung zu betrachten. Nach Inbetriebnahme der "Zentralen Abwasseranlage" ist das Gewerbegebiet an diese Anlage anzuschließen. Eine Abstimmung über den Anschlußzeitpunkt an die zentrale Abwasseranlage, muß zwischen den Kommunen noch abgestimmt werden.

3.5 Straßenbauarbeiten

- Die Erschließung der Gewerbefläche soll über eine 6,0 m breite Ringstraße mit Anbindung an die LIIIO 269 erfolgen.
- Der Ausbau der Straßen auf dem Gewerbegebiet soll in Betonverbundpflaster bzw. als Schwarzdecke erfolgen.
Die Fahrbahn erhält einseitig einen Gehweg.
- Für die Bemessung des Straßenaufbaues wurde von der Bauklasse III, der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 und der Frostzone II ausgegangen.
- Die Verbindung zwischen den Ortsteilen Unter- und Oberfarnstädt wird durch die Schaffung eines Geh-/Radweges nördlich der LIIIO 269 abgesichert.

3.6 Bautechnische Leistungen für elektrotechnische und fernmeldetechnische sowie Beleuchtungsanlagen

- 3.6.1 - Für die Gewerbefläche liegt noch kein konkreter Bedarf an Elektroenergie vor. Es wird geschätzt, daß im Endausbau ein Bedarf von ca. 600-800 KVA vorliegen wird. Weitere Feststellungen zur Versorgung erfolgen erst nach Antragstellung der einzelnen Betreiber.
Bei der Erschließung sind für die Anschlüsse der einzelnen Gewerbeflächen im Bereich von Straßen und befestigten Flächen Schutzrohre vorgesehen.
- 3.6.2 Im Bereich der Erschließungsstraße wird eine allgemeine Straßenbeleuchtung vorgesehen.
- 3.6.3 - Der Bedarf an Telefonanschlüssen für das Vorhaben kann noch nicht angegeben werden. In der Beratung am 21. 11. 91 mit Telekom wurde festgelegt, daß in den Korridoren 2x100er Leerrohre aus Plaste mit Anbindung an die einzelnen Gewerbeflächen vorzusehen sind.

3.7 Grünflächengestaltung

Die nicht überbauten bzw. nicht unmittelbar gewerblich genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten (BauO § 9).

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird in einem verbindlichen Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet festgelegt.

Bei der weiteren Planungsarbeit werden diese Maßnahmen in Anpassung an die landschaftstypischen Gehölze und Bedingungen von einem Garten- und Landschaftsarchitekten bearbeitet.

3.8 Heizung, Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung ist für das Gewerbegebiet nicht geplant.

In der Versorgung der Gewerbebetriebe wird auf dezentrale Öl-/Gasheizung orientiert.

Farnstädt, 12. 3. 1992


E. Lucas
(Siegel/Unterschrift
Bürgermeister)