2. Vorzeitiger Bebauungsplan-Entwurf Südlich der B6 04436 Engelsdorf, Leipziger Str.

Begründung

E-164.1₄

2. Vorzeitiger Bebauungsplan-Entwurf Südlich der B6

Begründung

Anhang:
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

E-164.1$_5$

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0.0	Planbereich Gesamt	2
1.0	Allgemeine	3
1.1	Allgemeine Vorbemerkung	3
1.2	Analyse / Ziel / Zweck	4
2.0	Vorgaben und Bindungen	5
2.1	Vorbereitende Bauleitungsplanung als Flächenkonzept	6
2.1.1	Allgemein	6
2.1.2	Städtebauliches Konzept	7
2.2	Fachplanung	8
3.0	Zieldefinition / Begründung des Verfahrens	9
3.1	Städtebau	9
3.1.1	Allgemein Gesamtplangebiet	9
3.1.2	Städtebauliches Konzept des Gesamtbereiches	10
3.1.3	Teilbereiche	11
3.1.3.1	Teil 1	11
3.1.3.2	Teil 2	14
3.1.3.3	Teil 3	16
4.0	Soziale Maßnahmen	18
5.0	Soziale Infrastruktur	19
6.0	Technische Infrastruktur	20
6.1	Ver- und Entsorgung	20
6.2	Energieversorgung	21
6.3	Verkehr	22
7.0	Bodenordnende Maßnahmen	23
8.0	Immission	24
Anhang:	A: Textliche Festsetzungen B: Örtliche Bauvorschriften	

0.0 Planbereich Gesamt

Das Bebauungsplangebiet wird umgrenzt:

im Norden	-	Durch die "Leipziger Straße" und Teile des Ausfahrtsbereiches der Bundesautobahn A 14
im Osten	-	Durch die Bundesautobahn A 14
im Süden	-	Durch die Reichsbahn - Anlagen
im Westen	-	Durch die "Hans-Weigel-Straße"

Die zu beplanende Fläche beträgt ca. 70 ha.

Der Gesamtplanbereich ist in 3 Teile in Ost-West-Richtung gegliedert.

0.1 Teil 1	-	von Der "Hans-Weigel-Straße" bis zur Bahnhof Straße
0.2 Teil 2	-	von der Bahnhof Straße bis zum Jahnweg
0.3 Teil 3	-	vom Jahnweg bis zur Bundesautobahn

Grund zu dieser Aufteilung sind die sehr unterschiedlichen Nutzungen und evtl. möglichen differierende Verfahrenzeiträume

1.0 Allgemein

1.1 Allgemeine Vorbemerkung

Der gewählte Verfahrensablauf, wie später noch detaillierter erörtert, war in Abstimmung mit der Planungsbehörde als notwendige Konsequenz in der festgefahrenen Planunssituation das geeignetste Mittel, seriöse Grundlagen für die Bebauungspläne zu erstellen.

Die starke Einbindung der Bürger am Planungsprozeß und der fast völlige Erhalt der bestehenden Bindungen ist die beste Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit der B-Pläne. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung am 14.12.1993, der langfristige Auslegungszeitraum vom 14.12.1992 bis 25.01.1993, diente der Planungssicherheit des Verfahrens.

Begleitend dazu ist in dieser Phase und darüber weit hinaus in Einzelproblembereichen, wenn sinnvoll und die Grundzüge der Planung nicht behindert wurden, die Anregung direkt in die Planung übernommen worden.

Unter Beachtung der verschiedensten Einflüsse, sowohl aus der Bürgerschaft als auch durch Investoren, Bauinteressenten etc. erscheint die Vielschichtigkeit der sozio-ökonomischen Kriterien als städtebauliche Planungsgrundlage hinreichend umgesetzt.

1.2 Analyse / Ziel / Zweck

Die Analyse muß die Wertung und Darstellung der externen Verknüpfungen und Bezüge, der Nutzungseignung und die Verfügbarkeit des Geländes, die Baustufen und den Zeitablauf der Realisierung beinhalten. Notwendig ist ebenso, besonders bei Erweiterungsplanungen, die Betrachtung, Bewertung und Beseitigung von Mängeln und Spannungen im Planungsbereich.

Zweck der Planung ist es

- Für den gesamten Planbereich von rund 66 ha eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Grundsatz einzuleiten, insbesondere unter dem Aspekt, daß die bereits festliegenden oder geplanten Verknüpfungspunkte möglichst frühzeitig erstellt werden müssen (bzw. festliegen sollten).

- Nach Erstellung der Gesamtkonzeption unter Zustimmung der Gemeinde Engelsdorf im Sinne einer behutsamen und städtebaulich sinnvollen Planung überschaubare Bebauungsbereiche aus dem Gesamtgelände herauszutrennen.

- Durch die Aufteilung in 3 Bebauungspläne eine zügige Bebauung von Teilbereichen zu ermöglichen.

- Durch kleinmaßstäbige Bebauungsfestsetzungen unter Beachtung der vorhandenen Substanz das Ortsbild zu erhalten und zu komplettieren.

- Weitestgehend die Verkehrsstruktur zu bewahren und die vorhandenen Straßenführungen und Gebäudestellungen als gegebene Mittel zur Verkehrsberuhigung zu erhalten.

2.0 Vorgaben und Bindungen

Wichtigste Vorgabe war die Reaktion der Engelsdorfer Bürgerschaft auf die bisherigen Planungen mit den einschneidenden und stark verändernden Auswirkungen auf die vorhandenen städtebaulichen Bezüge in Form von massiven Einsprüchen gegen diese Entwicklungsüberlegungen. Dieser Widerstand ist wesentlicher Auslöser des neuen Planungskonzeptes. Das bedeutet: Beachtung von vorhandenen und gewachsenen Strukturen der Gemeinde. Bindung bestehen durch verkehrstechnische Beschlüsse, insbesondere in der Planungszuständigkeit des Bundes. Trotz der beschlossenen Verlagerung der B 6 und Aufgabe des Autobahnanschlusses, bestimmt wegen des großen Zeitraumes der Durchführung dieser neuen Straßenführung die bestehende Situation wesentlich das Verfahren.

Um den Verkehrsfluß der Leipziger Straße zugunsten der Durchführung des B-Plan-Verfahrens zu verbessern, wurden im Vorfeld entsprechende Maßnahmen eingeleitet und ausgeführt.

Des weiteren ist die beschlossene Schließung der Bahnhofstraße in der bestehenden Form für den Autoverkehr planerisch bedeutsam. Wegen der Dringlichkeit des Verfahrens und der ungeklärten verkehrstechnischen Lösungen ist der betroffene Bereich im Plangebiet zunächst ausgespart.

Bedeutsam ist ebenfalls der geplante Ausbau der Bundesbahnstrecke für den künftigen IC-Zugverkehr. Weitere Bindungen sind durch den Trinkwasserschutzbereich Zone III und durch die Veränderungssperre, erlassen durch Beschluß der Gemeinde gegeben.

Durch die rechtssichere Beurteilungsmöglichkeit von Vorhaben nach § 35 beziehungsweise § 34 Baugesetzbuch ist der bevorstehene Fristablauf der Veränderungssperre in den städtebaulichen Auswirkungen unbedeutend.

2.1 Vorbereitende Bauleitungsplanung als Flächenkonzept

2.1.1 Allgemein

Um die durch die vorausgegangenen, öffentlich vorgestellten Planungen verunsicherte Bürgschaft der Gemeinde nicht noch mehr zu irritieren, wurde durch Beschluß des Gemeinderates, zunächst als Planungsgrundlage ein neues Flächenkonzept öffentlich vorgestellt. Dieses Konzept basiert im wesentlichen auf den Erhalt der vorhandenen Strukturen unter Beibehaltung der bestehenden Verkehrsführung. Die relativ geringe Anzahl von Einsprüchen bei der Offenlegung, konnte bis auf einen Einwand planerisch bedacht werden.
Auf dieser Grundlage aufbauend bedeutete das, relative Planungssicherheit für das als Flächennutzungsplan-Ersatz fungierende neue Flächenkonzept.
Die neue Konzeption ist in dem zur Zeit in der Planung befindlichen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

2.1.2 Städtebauliches Konzept

Das Flächenkonzept als Grundlage zur städtebaulichen Entwicklungsplanung unter Beachtung von gegebenen Vorgaben und Bindungen sowie den Wünschen der Bürger läßt die Notwendigkeit von B-Plan-Teilbereichen erkennen.

Das Konzept beinhaltet in Anlehnung an die Flächennutzungsplanung im weitesten Sinne

- Raumbildende Bereiche
- Nutzungsbereiche
- Verkehrsbereiche
- Freiflächenbereiche

Diese verschiedenen Bereiche sind miteinander zu verknüpfen bzw. im Sinne von gesunden Wohnverhältnissen von einander abzugrenzen.

Der Bereich Leipziger Straße ist aus entwicklungsplanerischen Überlegungen und der Immissionsbelastung durch den starken Autoverkehr als Mischgebiet (Mi) festzulegen.

Die anschließenden Bereiche erhalten allgemeine Wohnbereichsnutzung (WA). Die tiefen Grundstücke werden durch neue öffentliche Straßenräume erschlossen. Das Konzept dieser Erschließung mit Richtungsverkehr vorzusehen, dient dem Schutz der WA-Nutzung.
Die Grünbereiche bleiben wegen ihrer klimatischen Bedeutung gänzlich erhalten und werden noch erweitert.

Die zum Teil direkt an Wohnbereiche angrenzenden Gewerbebetriebe werden in ihrer bestehenden Substanz festgeschrieben und durch eingeschränkte Gewerbenutzung (GEe) gebietsverträglich festgesetzt. Entgegen ursprünglichen Planungsüberlegungen ist für das weitgehend unbebaute Gelände nahe der Bundesautobahn fast ausschließlich MI-Nutzung vorgesehen.

Die Erschließung dieser Flächen soll über die später entfallende Autobahnzufahrt erfolgen. Der gesamte Bereich wird von großzügigen Grünzonen mit Fußwegen durchzogen.

2.2 Fachplanung

Städtebauliche Auswirkung durch die geplanten neuen Bebauungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die bestehende Infrastruktur weist keine kommunale Nutzung auf.
Auf der Grundlage des vermessungstechnisch erfaßten Ist-Zustandes der baulichen Anlagen wurde die Planung im Grundsatz erstellt. Die zunächst vorläufige Darstellung und Bemessung von Straßenbereichen ist in Teilbereichen wiederum detailliert ausgearbeitet und festgesetzt.

3.0 Zieldefinition/Begründung des Verfahrens

3.1 Städtebau

3.1.1 Allgemein Gesamtplangebiet

Der Bereich südlich der Leipziger Str. bedarf aufgrund der uneinheitlichen städtebaulichen Substanz einer Reaktivierung, Modernisierung und einer klaren Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen.
Entgegen der bisherigen Planungsüberlegung, insbesondere da die Leipziger Str. als Bundesstrasse zukünftig in eine Kategorie von niedriger Bedeutung eingestuft wird, sollte das wesentliche städtebauliche Kriterium in der Erhaltung und vorsichtigen Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz in bestehender Höhenentwicklung liegen.
Grundsätzlich ist daraus abzuleiten, daß die vorhandenen Straßenräume in ihrer Substanz nicht wesentlich verändert werden sollten, sondern lediglich dem gültigen Verkehrsstandard mit entsprechender Straßenraumbildung angepaßt werden.
Ein beachtliches Kriterium ist die Erhaltung der Bäume als prägendes städtebauliches Element.
Der gesamte Straßenraum wird stark durch die Bäume gebildet, so daß sich zwangsläufig städtebauliche Wichtigkeit ergibt.
Die Planungsidee besteht darin, wegen der bestehenden Problematik des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen und der mangelnden Mittel der Kommune, Verlagerungen durchführen, die Konfliktbereiche mit städtebaulichen Mitteln zu entspannen.
Planungsrechtliche Maßnahmen sollen den Straßenraum der Leipziger Str. wieder zur städtebaulichen Bedeutung führen.
Außer der Möglichkeit innerhalb der straßenseitigen Misch-Nutzung bis 50 m III- und I-geschossig bauen zu können, ist die Baulinienfestsetzung die stärkste städtebauliche Bindung, aber mit entscheidender Bedeutung zur gezielten Raumbildung.
Ebenso sinnvoll ist der Erhalt der Grünbereiche sowohl als Kleingärten als auch mit zum Teil gut funktionierenden Fußwege-Verbindungen durchzogenen Grünzonen.
Kritische Bereiche sollen durch wirksame aber gleichzeitig nicht so enge Festsetzungen entspannt werden.
Ursprüngliche Überlegungen, daß im Bereich der Bundesautobahn gelegene Gelände rein gewerblich zu nutzen, haben sich durch die wirtschaftliche Entwicklung bzw. Änderungen der Investitionsbereitschaft überholt.
Statt dessen ist nunmehr fast vollständige MI-Gebietsfestsetzung geplant.

3.1.2 Städtebauliches Konzept des Gesamtbereiches

Unter Beachtung von vorhandener bedeutsamer Substanz und Struktur werden folgende Hauptmerkmale der städtebaulichen Überlegungen als Basis zur planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

- Festlegungen von Nutzungsbereichen in Verbindung mit überbaubaren Flächen
- raumbildende Festsetzungen durch Baulinien an der Leipziger Straße
- Beachtung der bestehenden Bebauung mit großzügigen Entwicklungsmöglichkeiten bei der Baugrenzen Festsetzung
- Übernahme von Verkehrsbereichen und Ausbau nur nach Mindestanforderungen
- Festsetzungen für den ruhenden Verkehr
- Sicherung der Freiflächen
- Planungsrechtliche Sicherung der Straßenbäume an der Leipziger Straße
- Straßenführung der öffentlicehn Bereiche

Als wichtigstes Element der geplanten Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet ist die Festlegung der zukünftigen Gebäudestellung und Höhe durch Baulinien bzw. zwingende Geschosszahlen.
Gleichbedeutend in der raumbildenden Wirkung und damit wichtig zur planungsrechtlichen Sicherung, ist der Baumbestand an der Leipziger Straße. Die Bäume werden eingemessen und als erhaltungswürdig festgesetzt.
Die vorgesehene Misch-Nutzung lassen einen gewissen Umfang Geschäftsbereiche zu.
Die neue Verkehrsführung, bzw. der Ausbau nach den Mindestanforderungen für öffentliche Verkehrsflächen ist wichtigstes Element der Verkehrsplanung. Außer der Funktion als erforderliche Erschließungsfläche, sowie durch entsprechendes Einarbeiten bzw. Richtungsfestlegungen eine Belastung der ruhigen Wohnbereiche zu verhindern.

3.1.3 Teilbereiche

3.1.3.1 Teil 1

Bestand :

Hauptsächlich ist der Bereich durch Wohnbebauung geprägt, innerhalb einer Bandbreite von Einfamilienhäusern bis 4-geschossigem Wohnungsbau.
Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind von untergeordneter Bedeutung und in der Anzahl gering.
Lediglich der Lackierbetrieb an der Leipziger Straße/Ecke Bahnhofstraße ist beachtenswert.
Der Baubetrieb an der Weststraße ist durch die Lage nicht wesentlich störend.
Grosse Bereiche, vornehmlich an der Bundesbahnstrecke gelegen, sind zum Teil als Kleingärten wichtige Grünzonen.
Diese Zonen sind von Fußverbindungen verlaufend bis zur S-Bahn Station durchzogen.
Das Karee Leipziger Str./Bahnhof Str./West Str/Südstr. ist beherrscht durch die 4-geschossige Bebauung.
Dieser Bereich ist in den Grundstückszuschnitten und in der Architektur sehr unheitlich.
Die westlich daran anschliessende Bebauung /Bereich Grenzweg/Alter Marktweg ist I- und II-geschossig, mit reiner Wohnnutzung.
Noch weiter westlich verliert die Bebauung an Dichte und wird durch Grünbereiche abgelöst. Bis zur Hans-Weigel-Str. streckt sich die Kleingartenanlage.
Beachtenswert sind die großen Grundstückstiefen zwischen Leipziger Str. / Grenzweg und Alter Marktweg.

3.1.3.1 Planung

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 3.1.2. zu den wichtigen B-Plan Festsetzungen im Bereich der Leipziger Str. als städtebauliches Ziel Straßenraumbildung zu erreichen, ist auf die Bedeutung der Anwendung dieser städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten ausdrücklich hinzuweisen.
Gerade durch den Einfluß der Leipziger Str. auf den Gesamteindruck dieses Ortsbereiches, ist auf die enge Einhaltung der Festsetzungen zu achten.
Die Höhenentwicklung soll durch die zwingende Geschossigkeit mit max. Firsthöhe gestaltet werden. Unmittelbar ist die Festlegung: Satteldach von 18° - 45 ° wichtig.
Die abweichende Bauweise regelt die Baukörperlängen durch Baurecht-Vorschrift der LBo (Abstandsflächen z.B.).
Hinter dem III-geschossigen Baukörper wird eine I-geschossige Bebauung mit Satteldach ermöglicht.
Im südlich angrenzenden Bereich werden überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgelegt.
Weitere Festsetzung ist die GRZ und aus städtebaulichen Gründen die max. Geschoßfläche. Die Lage der Bebauung entlang der Leipziger Str. wird durch Baulinien erreicht.
Neben dieser gesteuerten Bebauung, ist die Festsetzung der Bäume im Straßenbereich wichtig. Ausnahmeregelungen zur Fällgenehmigung müssen hohe Anforderungen beinhalten.
Planungsbedeutsam ist die notwendige Querverbindung als öffentliche Straße von der Leipziger Str. Richtung Süden verlaufend. Die geplanten Straßenführungen und die Grundstücksabtretungen wurden im Vorfeld mit dem Straßenverkehrsamt und den Grundstückseignern abgestimmt.
Diese Straßen sind im 50 m Bereich des MI-Gebietes in beiden Richtungen zu befahren. Der Restbereich erhält in Nord-Richtung verlaufende Fahrtrichtung.
Diese Straßen werden als Mischfläche ausgebaut. Bestehende Straßen werden in möglichst geringem Maß erneuert. Die Straßenverbindung durch das dicht bebaute Wohngebiet vom Amselweg zum Alter Markt Weg erhält die Festsetzung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und entfällt somit aus dem öffentlichen Verkehrsnetz.

Die vorhandenen Gebäude werden als überbaubare Fläche mit Baugrenzen festgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind ausreichend bedacht.
Die bestehenden Gründbereiche mit dem gut funktionierenden Wegesystem sind zu sichern und kleine Grünzonen zusätzlich festzusetzen. Die vorgesehene Festsetzung an der West-Straße, das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, berücksichtigt nur die bestehenden Grenzverhältnisse. Der Bereich bis zur Bahnstraße erhält im wesentlichen ordnende Festsetzungen.
Das Gebiet nördlich der Bahnanlagen, den Bahnhof mit einschließend, ist aus verfahrenstechnischen Gründen ausgespart worden.

3.1.3 Teilbereiche

3.1.3.2 Teil 2

Bestand:

Dieser Bereich stellt sich in der Nutzung, mit den Gebäuden und in der Bebauungsdichte sehr uneinheitlich dar. Lediglich der Geschoßwohnungsbau entlang der Bahnhofstraße in Nord-Süd-Richtung besitzt einheitlichen Charakter. Belastend wirken die Garagenhöfe.
In östlicher Richtung, direkt angrenzend, ist das Hinterland mit 1-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Restbebauung bis zum Wiesenweg ist von sehr geringer Dichte. Ebenfalls ist die an der Bahnstrecke gelegene Kleingartenanlage bedeutend. Zwischen diesen Bereichen verläuft der unausgebaute Wiesenweg in Nord-Ost-Richtung und mündet in die Bahnhofstraße. In östlicher Richtung endet der Verlauf an einem Privatparkplatz der städtebaulich sehr prägenden Gewerbeanlage. Die historische Verbindung des Wiesenweges bis zum Jahnweg ist durch Gebäude unterbrochen.
Die Nutzung an der Leipziger Straße hat MI-Gebietscharakter mit sehr unterschiedlicher Architektur. Der Eckbereich Leipziger Straße/Jahnweg ist unbebaut. Die Kleingartenanlage grenzt an den Gewerbebetrieb. Hier ist in östlicher Richtung bis zum Jahnweg die gewerbliche Nutzung eindeutig prägend.

3.1.3.2 Planung

Die Festsetzungen an der Leipziger Straße sind in Teil 1 bereits hinreichend beschrieben.
Die Bebauung an der Bahnhofstraße wird durch Baugrenzen gesichert und die Stellplatzbereiche planungsrechtlich geordnet.
Der kleine Bereich unmittelbar an den Geschoßwohnungsbau angrenzend, wird Erschließungsmäßig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert und die vorhandenen Gebäude durch Baugrenzenfestlegungen erfaßt. Die östlich anschließendende, am Bahnkörper liegende Kleingartenfläche, wird vom Wiesenweg erschlossen. In diesem Bereich ist an der Leipziger Straße die Bebauung sehr lückenhaft, so daß den vorgenannten engen Festsetzungen hier besondere Bedeutung zukommt. Der Ausbau des Wiesenweges erfolgt als MI-Fläche unter grundsätzlicher Beibehaltung des Ursprungsprofils. Eine 2-geschossige Bebauung als WA-Gebiet ist 15 m vom Straßenrand des Wiesenweges vorgesehen. Im Sinne eines begrünten Ruhebereiches zwischen den Südgärten der Wohnbebauung und der Kleingartenanlage ist diese Festsetzung bedeutsam. Die Erschließung folgt vom Wiesenweg.
Einbauten im Straßenraum sollen Querverbindungen für den Autoverkehr wesentlich behindern.
Östlich schließt sich eine große, bis zum Jahnweg reichende Fläche mit Gewerbenutzung an, die durch GEe-Festsetzungen in den Emissionen eingeschränkt werden soll.
Die östlich vom Jahnweg vorhandenen Einfamilienhäuser ist durch die vorgesehende 2-geschossige WA-Nutzung hinreichend beachtet. Der Eckbereich Leipziger Straße/Jahnweg erhält wegen der exponierten Lage gestaltende Festsetzungen. Durch großzügige Bautiefenfestlegungen ist Nutzungsvariabilität gegeben.

3.1.3 Teilbereiche

3.1.3.3 Teil 3

Bestand

Dieses Gelände ist zu einem wesentlichen Teil unbebaut. Ein erheblicher Bereich ist durch die Autobahnauffahrt beansprucht. Hinter einer Tankstelle etwas verdeckt liegend, besteht in westlicher Richtung bis zum Bahngelände verlaufend eine 1-geschossige, in sich homogene Einfamilienhausbebauung. Oberhalb nördlich angrenzend wurde in den letzten 3-4 Jahren eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht. Das Wohngebiet ist durch nicht befestigte Straßen von geringer Breite erschlossen.
Direkt im Autobahnbereich bestehen vereinzelt Gebäude.

3.1.3.3 Planung

Dieser Planbereich hat verschiedene Problemzonen.
Vorrangiges Planungsziel ist die Sicherung der Wohnnutzung durch abrundende Ausbaumaßnahmen unter Beachtung des vorhandenen Erschließungssystems.
Die bestehende Tankstelle ist sinnvoller Weise zu verlagern, zumal die ökonomischen Entwicklungschancen in diesem Geländebereich als sehr gering erscheinen.
Die Festsetzungen an der Leipziger Straße sollen gestaltend für den Straßenraum festgesetzt werden. Der gesamte restliche Bereich erhält MI-Nutzung innerhalb eines, die vorhandenen Straßenstrukturen aufnehmendes Erschließungssystems mit großzügigen und damit wirksamen Grünbereichen.
Wegen des anzunehmenden mehrjährigen Zeitraumes der Realisierung der geplanten Verlagerung der Autobahnzufahrt muß zunächst die Erschließung dieses Planbereiches als Übergang über den Jahnweg erfolgen.

4.0 Soziale Maßnahmen

In allen drei Bebauungsplanbereichen ist nach Sachstand kein Sozialplan nach BaugB erforderlich.

5. Soziale Infrastruktur

Durch den wesentlich erhaltenden und ordnenden Planungsschwerpunkt ist eine beachtliche Auswirkung nicht zu erwarten und somit planerisch nicht zu berücksichtigen.

6.0 Technische Infrastruktur

6.1 Ver- und Entsorgung

Nach derzeitigem Wissensstand sind einige Bereiche ohne Entsorgungsmöglichkeiten durch Kanalanschluß. Planungen, die vorhandenen Kanäle mit neuen Entsorgungsleitungen zu verbinden, ergaben enorme technische Probleme mit kaum vertretbaren finanziellen Aufwand. Das gesamte Entsorgungssystem ist im Grundsatz neu zu planen. Einleitungen im Bereich der Leipziger Straße werden noch genehmigt.

Trotz der vorhandenen Mischwasserkanäle wird im Planbereich Trennsystem gefordert.

6.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist als ausreichend zu betrachten.

Als weiterer Energieträger ist Erdgas vorgesehen. Grundsätzlich ist der Einsatz von umweltverträglicher Energie anzustreben.

6.3 Verkehr

Die verkehrlichen Anbindungen sind als sehr günstig zu beurteilen, erzeugt aber sehr hohe Belastungen der Leipziger Straße.

Die Fertigstellung des sich im Bau befindlichen Gewerbegebietes unmittelbar anschließend an die Gemeindegrenze, wird die Leipziger Straße als Kurzverbindung zum Autobahnaschluß noch weiter belasten. Die Verlagerung der B6 ist daher für die Lebensfähigkeit dieses Ortsteiles von Engelsdorf von höchster Bedeutung.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

Als wesentliches Ergebnis der Grenzen beachtender Planung und der positiven Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern hinsichtlich der Auswirkungen der erforderlichen neuen Straßenführung ist die Anwendung eines Umlegungsverfahrens nicht mehr notwendig.