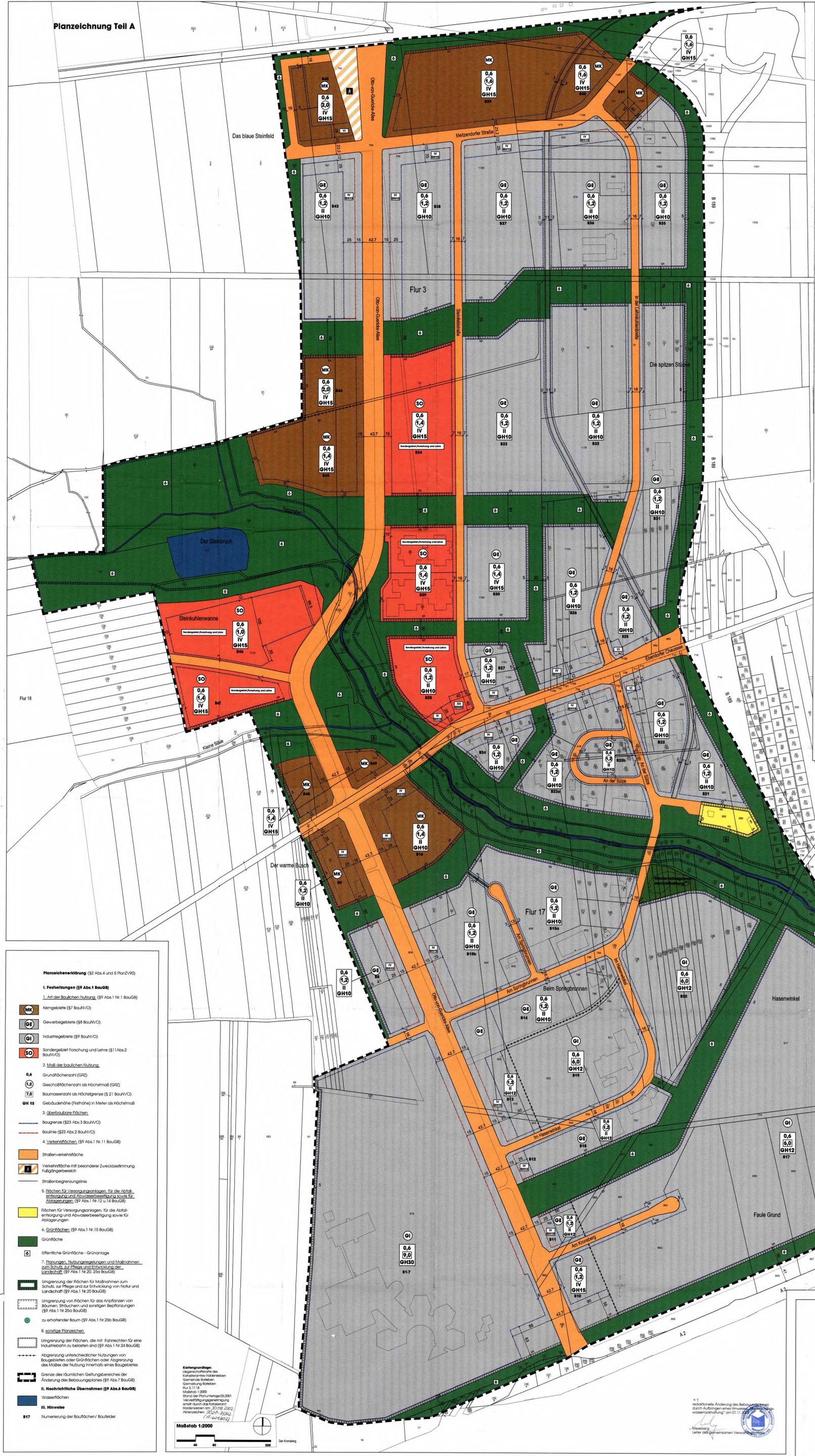


Planzeichnung Teil A



Satzung der Gemeinde Barleben über die 2. Änderung und Ergänzung des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGB. 15.214) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 13.06.2002 die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen der Gemeinde Barleben, teilerweise aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Ausgertigt: Barleben, den 13.06.2002
 Messing, Leiter des gemeinsamen Verwaltungsausschusses

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- §1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- Gemäß §1 Abs.5 BauGB wird festgesetzt, dass in den Kerngebieten, Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §1 Abs.3 BauGB unzulässig sind.
 - Gemäß §1 Abs.2 BauGB wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten Forschung und Lehre zulässig sind:
 - Gebäude und Einrichtungen der angewandten Forschung sowie der Lehre und Forschung im Hochschulforschungsbereich
 - Gebäude für Kongress- und Konferenzleistungen einschließlich der für Unterricht und Hochschulforschung erforderlichen Gebäude und Anlagen
 - Anlagen und Gebäude für Einrichtungen der Erziehung, Entwicklung, Anwendung oder Nutzung von Energie.
 - Besagte Gebiete für bauliche Nutzung im Bebauungsplan ist die durchschnittliche Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßen gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (§18 Abs.1 BauGB)
- §2 Baulinien, überbaubare Flächen, nicht überbaubare Grundstücke, Straßen sowie Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ist so zu gestalten, dass die Geschäfte, Bäume und Verfüllungsgegenstände entlang der Baulinien angeordnet werden sowie Baulinien auf dem Grundstück festgesetzt sind. Für Betriebe, bei denen der Verordnungs- und Baulinienbereich ein gemeinsames Gebäude mit sonstigen betrieblichen Nutzungen bildet, ist das Gebäude so anzuordnen, dass der Verordnungs- und Baulinienbereich entlang der Baulinie erreicht wird.
 - Gemäß §9 Abs.1 Nr.9 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen angrenzender Baulinie oder Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie liegen, Arbeits- und Lagerflächen sowie Einfriedungen unzulässig sind. Die Flächen sind für eine gemeinliche Nutzung und gegebenenfalls durch einseitige Stellplätze zu nutzen.
 - Gemäß §23 Abs.2 Satz 3 BauGB wird festgesetzt, dass eine Über- und Unterschreitung der Baulinien und eine Überschreitung der Baulinienbreite bis zu 1 Meter durch Gebäudeanteile ausnahmsweise zugelassen werden kann.
- §3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
- Innerhalb eines Streifens von 100 Metern nördlich der Bundesautobahn A2 gemessen von der südlichen Pflanzengrenze, eines Streifens von 80 Metern westlich der Bundesstraße 919, gemessen von der südlichen Pflanzengrenze, und eines Streifens von 80 Metern südlich der Baulinie Magdeburger Dübeldale, gemessen von der nördlichen Pflanzengrenze, sind Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen (Brennstoffanlagen, Aufbereitungsanlagen zur Erzeugung von Wärmeenergie, Anlagen zur Erzeugung von Wärmeenergie, Anlagen zur Erzeugung von Wärmeenergie) zu vermeiden. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn ein ausreichender Schutz durch bauliche oder sonstige Vorkehrungen fachgerecht nachgewiesen wird.
- §4 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**
- Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind Außenwände von Gebäuden, deren Fassadeabstand mehr als 5 Meter beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
 - Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein Baum oder ein kleiner Laubbäumchen zu pflanzen ist. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
 - Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugruben mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzustellen und mit einheimischen Sträuchern und größeren Laubbäumen zu bepflanzen sind. Ist auf einer Grundstücksfläche eine Anpflanzungsfläche festgesetzt, so wird diese Fläche auf dem Grundstück der Begrünung angeordnet.
 - Größere Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammdurchmesser von mindestens 10cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen.
 - Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich niedrigeren Anforderungen an die Grundbauweise, die Anforderungen der Befestigung, nur soweit zulässig, als dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes erforderlich ist. Die Durchlässigkeit geachteten Bodens ist nach bautechnischer Verdrängung wieder herzustellen.
 - Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass die vertikalen Abschnitte der Kanten Stöße und der vordere, vordere Gärten nördlich des Tagebereichs zu öffnen sind. Die Ufer der Gewässer sind nachträglich zu gestalten und zu bepflanzen.
 - Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen einheimische, standortgerechte, mehrjährige Strauchpflanzungen mit wildsträucherartigem Saum und Bäumen als Überhälter anzulegen sind. Baumgruppen und Strauchpflanzungen müssen so angeordnet werden, dass einzelne erbsenartige Teilbäume entstehen.
 - Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Offener-Grunder-Alees in den Grünflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie eine vierseitige Allees mit mindestens 15 Meter hohen Laubbäumen zu pflanzen ist. In den übrigen Straßen sind bei Bedarf der vorhandenen Bäume in den vorgesehenen Grünflächen in einem Abstand von höchstens 15 Metern zu pflanzen. Es sind einheimische Standortgerechte Arten zu verwenden.
- §5 Öffentliche Bauvorschrift gemäß §90 BauGB i.V.m. §9 Abs.4 BauGB**
- Die Öffentliche Bauvorschrift gilt im gesamten Geltungsbereich des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen der Gemeinde Barleben. Die Öffentliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer.
 - Entlang der Straßen Offener-Grunder-Alees, Eberharder Straße, Meitzendorfer Straße sind innerhalb einer Baulinie von 50m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie nur Gebäude mit Flachdächern mit einer Neigung von maximal 10% zulässig. Die Dachfläche ist durch eine Artzeile zur Straßenseite abzuschließen, so dass die Dachfläche nicht einsehbar ist.
 - Dachungswahl handelt, wer im Geltungsbereich des Abs.1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorzuziehen ist, ist die Bauweise durchzuführen oder durchzuführen, die nicht den Anforderungen des Abs.2 dieser Öffentlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswahl kann gemäß §6 der Grundordnung der Landes Sachsen-Anhalt (GOLSA) geändert werden.

Planzeichnungserklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZVO)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - MK Kerngebiete (§7 BauGB)
 - GE Gewerbegebiete (§8 BauGB)
 - GI Industriegebiete (§9 BauGB)
 - SO Sondergebiet Forschung und Lehre (§11 Abs.2 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GRG)
 - 7,0 Baumassenzahl als Höchstgrenze (§21 BauGB)
 - GH 15 Gebäudehöhe (Flüßhöhe) in Metern als Höchstmaß
- überbaubare Flächen
 - Baugrenze (§23 Abs.3 BauGB)
 - Baulinie (§23 Abs.2 BauGB)
- Verkehrsmittel (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Verkehrsmittel mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen (§9 Abs.1 Nr.12 u.14 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche - Grünanlage
- Begrünung, Nutzungseinsparungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.20a BauGB)
 - sonstige Pflanzungen
 - Umgrenzung der Flächen, die mit Fahrzeugen für eine Industriebahn zu belasten sind (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugruben oder Grünflächen oder Abgrenzung des Bodens der Nutzung innerhalb eines Baugrubes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)
 - Wasserflächen
- Hinweise
 - B17 Nummerierung der Baulinien/ Baulfelder

Kartengrundlage:
 Lageplan des Katastraltabelle der Gemeinde Barleben, Flur 3, 17, 18, Maßstab 1:2000, Stand der Planunterlagen vom 09.03.2002, Verordnungsnummer 2002/03/02, Aktenzeichen 2002/03/02 (17.04.2002)

Maßstab 1:2000

Technologiepark Ostfalen 1. Bebauungsplan-2. Änderung Gemeinde Barleben

mit örtlicher Bauvorschrift
 Satzung
 Stand Juni 2002

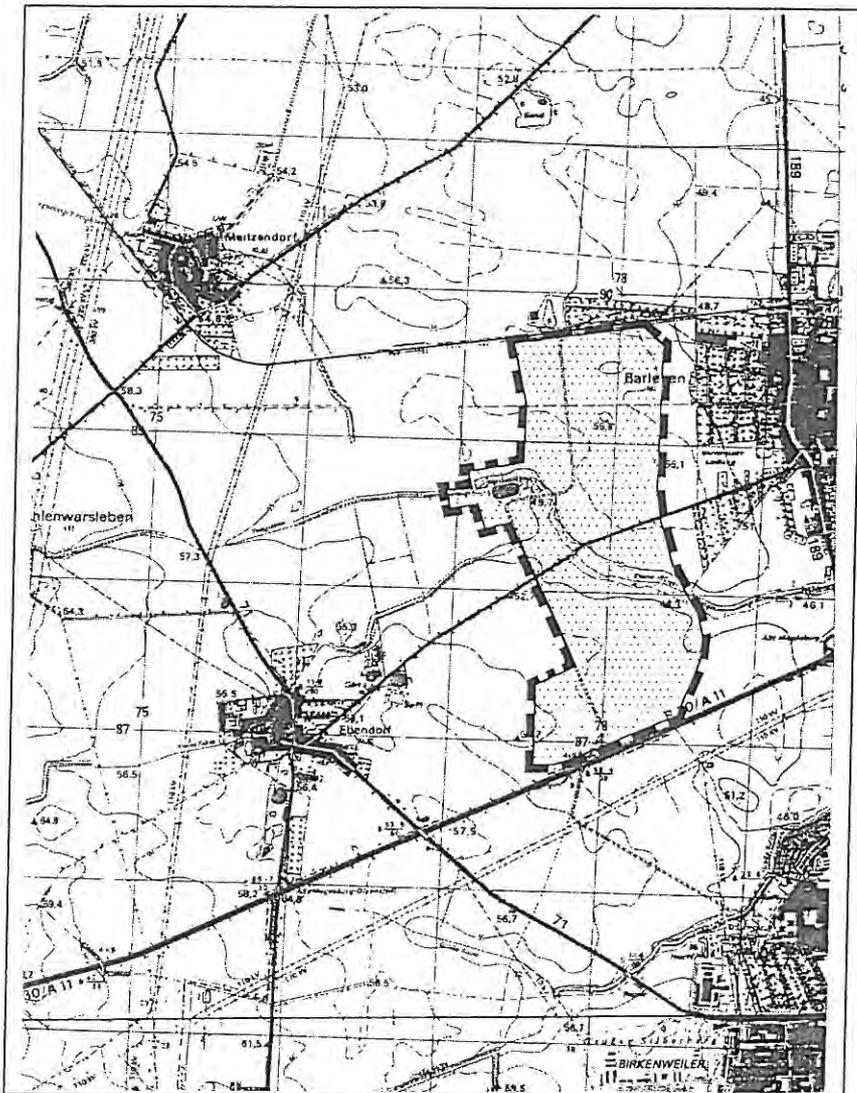


Die Planunterlagen enthält den Inhalt des
 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes
 2. Aufteilung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen
 3. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Nutzung
 4. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift für öffentliche Anlagen
 5. Als Satzung beschlossen.
 6. Die Satzung wird hiermit ausgertigt.
 7. Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tag
 8. Inkrafttreten
 9. Der Bebauungsplan wurde erneut geändert

Ausschnitt aus der topographischen Karte Maßstab 1:50000
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, DEJ, Ing. J. F. Junke, Albrechtstr. 14a, 39117 Töbelen, Tel. 039204/9941, Fax 039204/9941

Gemeinde Barleben

1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen 2.Änderung und Ergänzung



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:50000

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung / Dipl.Ing.J.Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a / Tel.Nr.039204/8941 Fax 8944

Begründung zur 2.Änderung und Ergänzung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Begründung der geänderten Festsetzungen	5
4. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	7
5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
5.1. Erschließung	7
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	8
6.1. Belange des Umweltschutzes	8
6.2. Naturschutz und Landschaftspflege	9
7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	14

1. Rechtsgrundlage

Die 2. Änderung und Ergänzung des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 /BGBl. I S.2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (BGBl. I Nr.40 vom 02.08.2001)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Neufassung vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S.50)

Die vorstehenden Gesetze kommen jeweils in der Fassung ihrer letzten Änderung vor dem Zeitpunkt der Änderung der Satzung zur Anwendung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfaßt den gesamten bisher rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplan des Technologieparkes Ostfalen sowie mehrere kleine Erweiterungsflächen zur Abrundung des Gebietes und zwar:

- Teilflächen aus den Flurstücken 37/9-37/13, 425/38 etc. der Flur 19 die nördlich der Grundstücksfläche der Salutas Pharma GmbH und südlich der westlichen Verlängerung der Straße Am Springbrunnen liegen (Baufeld 1-7)
- Flächen nördlich der Kleinen Sülze am westlichen Plangebietsrand Sondergebiet für Forschung und Lehre (Baufeld 47)
- Flächen entlang des gesamten östlichen Plangebietsrandes (öffentliche Grünfläche)

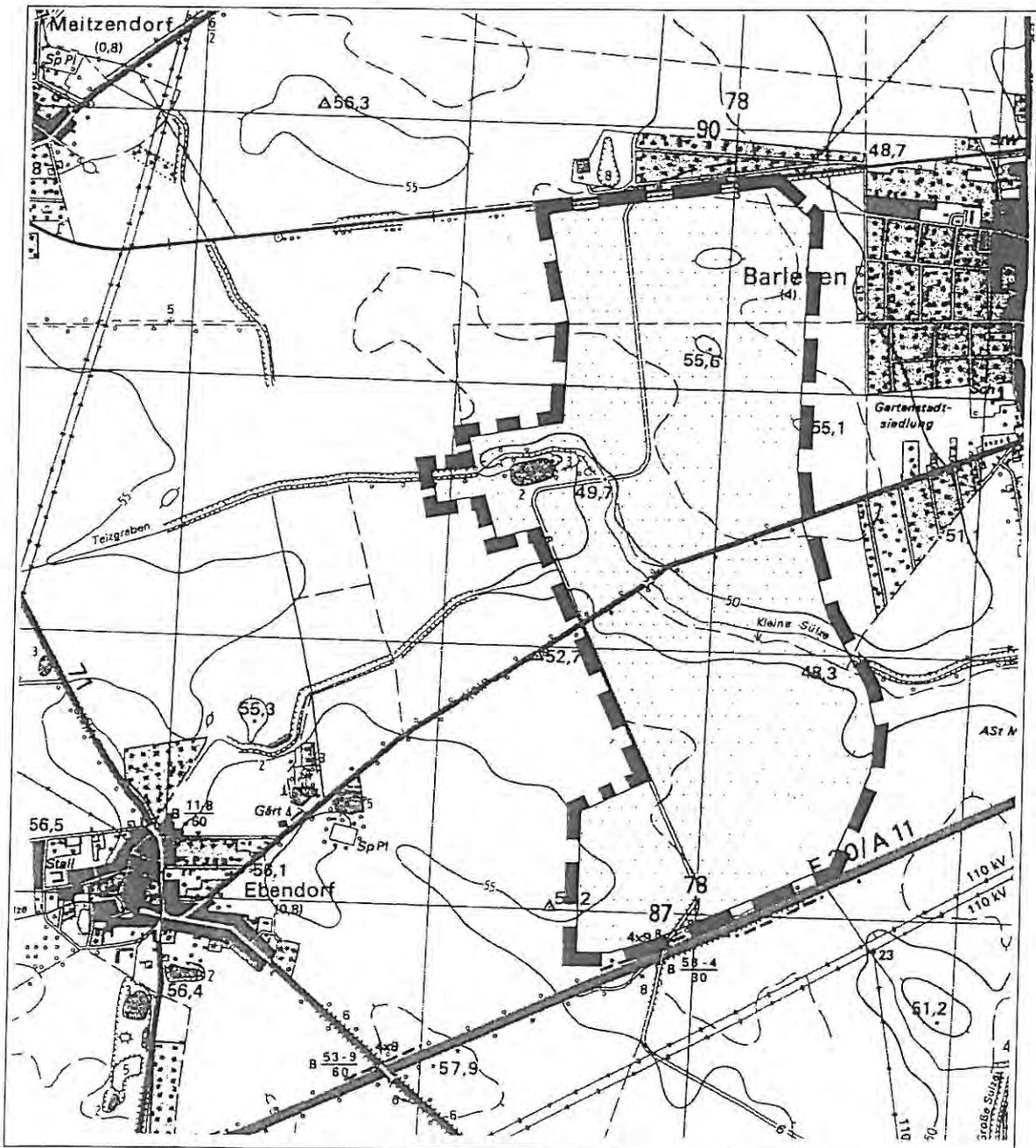
Weiterhin war aufgrund der dem ursprünglichen Plan zugrunde gelegten, nicht umringsvermessenen Kartengrundlage grundsätzlich eine Anpassung an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen erforderlich.

Die Erweiterungen des Geltungsbereiches sind erforderlich:

- Die bisherige Abgrenzung der Grundstücke der Salutas Pharma GmbH folgte im Norden einer Grundstücksgrenze, die im Rahmen der Gesamtplanung des Technologieparkes keine Bedeutung mehr hat. Die Grenzziehung des ursprünglichen Planes erwies sich als unzweckmäßig, da das Betriebsgelände im Norden bis an die Verlängerung der Straße Am Springbrunnen heranreichen soll. Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt 1,3 Hektar.
- Das bisher festgesetzte Sondergebiet für Forschung und Lehre nördlich der Kleinen Sülze am westlichen Rand des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen bestand aus zwei Teilflächen, von denen auch nur die östliche Teilfläche bebaubar war. Dieser Grundstückszuschnitt hat sich als ungünstig und nicht sinnvoll nutzbar herausgestellt, weshalb eine angrenzende bereits im Besitz des Technologiepark Ostfalen befindliche Fläche in einer Größe von 1,27 Hektar mit einbezogen wurde, um einen nutzbaren Grundstückszuschnitt zu ermöglichen.
- Bisher war als Ostgrenze des Bebauungsplanes eine Parallele von 20 Metern zur befestigten Straßenkante der Bundesstraße B189neu textlich festgesetzt. Die im Planteil festgesetzte Grenze stimmt damit nicht überein. Nunmehr ist auch die Endvermessung der Bundesstraße B189neu vorgenommen worden und die Grund-

stücksgrenze zur Bundesstraßenverwaltung festgesetzt. Um zu verhindern, daß ein ungenutzter und ungepflegter Zwischenstreifen entsteht, wurden die Flächen bis an das Straßenflurstück heran mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die dauerhafte Sicherung und Gestaltung dieser Flächen als öffentliche Grünflächen dient der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet. Im Süden gegenüber der Autobahn BAB A2 liegt die Endvermessung noch nicht vor. Zu- grundegelegt wurde dort lediglich eine Grenze im Abstand von 10-15 Metern von der neu ausgebauten Fahrbahnkante.

Ausschnitt aus der topographischen Karte
(Maßstab 1:25000)



3. Begründung der geänderten Festsetzungen

Änderungen im Bereich des Grundstückes der Salutas Pharma GmbH (Baufeld 1-7)

Folgende Änderungen wurden im vorstehenden Bereich vorgenommen:

- 1) Erweiterung der Baugebietsfläche bis an die Verlängerung der Straße Am Springbrunnen (Begründung siehe Punkt 2)
Die Salutas Pharma GmbH benötigt die Fläche für geplante Betriebserweiterungen.
- 2) Entfall der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche für die Verlängerung der Straße Im Hasenwinkel innerhalb des Baufeldes 1-7
Der Entfall der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des 1. Bebauungsplanes des Technologieparkes Ostfalen festgesetzt. Dieses Verfahren ist jedoch nicht abgeschlossen worden. Insofern sieht diese 2. Änderung des Bebauungsplanes dies wiederum vor. Das gesamte Gelände nördlich und südlich dieser Straße wurde durch die Salutas Pharma GmbH erworben und soll einheitlich als Betriebsgrundstück genutzt werden.
Die Größe des erworbenen Betriebsgrundstückes ermöglicht den Verzicht auf die Herstellung der vorgesehenen Erschließungsstraße im Geltungsbereich der Änderung. Der Betrieb ist durch die bereits hergestellten Erschließungsstraßen von der Otto-von-Guericke-Allee ausreichend erschlossen. Die Bebauungsplanänderung bezieht den ehemals als Verkehrsfläche festgesetzten Bereich in das angrenzende Industriegebiet ein. Für die Bebaubarkeit gelten damit im Änderungsbereich die Festsetzungen: Industriegebiet, Grundflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 9,0, maximale Gebäudehöhen 30 Meter
- 3) Einheitliche Festsetzung des gesamten Betriebsgeländes (Baufeld 1-7) als Industriegebiet GI mit einer maximalen Gebäudehöhe von 30 Metern, einer GRZ von 0,6 und einer Baumassenzahl von 9,0. Bisher waren Teile des Betriebsgeländes als Gewerbegebiet und Teile als Industriegebiet festgesetzt. Auch die zulässigen Bauhöhen schwankten zwischen 12, 15 und 30 Metern. Aufgrund der einheitlichen Nutzung des Baufeldes sind diese Differenzierungen unzweckmäßig. Sie sind auch aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich, da schützenswerte Nutzungen (Wohnbebauung) einen Abstand von mindestens 1000 Metern zum Baufeld 1-7 aufweisen. Die Salutas Pharma GmbH ist der größte Industriebetrieb im Technologiepark Ostfalen. Eine nach betrieblichen Gesichtspunkten optimierte Bebaubarkeit des Grundstückes dient der langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes. Die aus städtebaulichen Gründen festgelegten Baulinien entlang der Otto-von-Guericke-Allee bleiben erhalten. Insofern stellt die Änderung auch keine Beeinträchtigung der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung dar.
- 4) Entfall des Fahrrechtes für eine Industriebahn im südlichen Plangebietsteil (auch innerhalb der Bauflächen 13, 14, 19 und 20)
Auf Antrag der Salutas Pharma GmbH soll das Fahrrecht für die Industriebahn im südlichen Plangebietsteil (Baufeld 1-7) entfallen, da ein Bahnanschluß durch die Firma nicht benötigt wird und das Fahrrecht die Grundstücke zerschneidet und die betriebliche Nutzbarkeit einschränkt. Die vorgesehene Industriebahn wurde bisher nicht hergestellt und von den bestehenden Betrieben wurde auch diesbezüglich kein Bedarf angemeldet. Das Fahrrecht für die Industriebahn soll daher im südlichen Bereich entfallen. Zukünftige Betriebsansiedlungen, die einen Bahnanschluß wünschen, können jederzeit noch im Nordteil des Plangebietes realisiert werden.

weitere Änderungen des Bebauungsplanes:

- 5) Ausweitung des Sondergebietes für Forschung und Lehre nördlich der Großen Sülze am Westrand des Plangebietes
Diese Änderung wurde bereits unter Punkt 2 begründet. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an das bisherige Baugebiet getroffen.
- 6) Anpassung des Sondergebietes Forschung und Lehre für das Innovations- und Gründerzentrum (Baufeld 29) an die erteilten Befreiungen
Beim Bau des Innovations- und Gründerzentrums wurden sowohl bezüglich der Geschossigkeit als auch der Abgrenzung des Gebietes Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, die jetzt in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Diese Festsetzungen wurden auch hinsichtlich der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe auf das östlich angrenzende Nachbargrundstück (Baufeld 30) übertragen, um eine abgestimmte Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.
- 7) Reduktion der Bauhöhe im Baufeld 41
Im Baufeld 41 an der Meitzendorfer Straße / Ecke Lehmkuhlenbreite war bisher eine 12-Geschossigkeit festgesetzt, die aber unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht ausführbar ist. Da sie auch nicht zwingend festgesetzt wurde, kann die Bauhöhe im Baufeld nicht realisiert werden. Die Festsetzung ist damit nicht umsetzbar und somit auch nicht zulässig. Die Festsetzung wurde auf eine 4-Geschossigkeit geändert.
- 8) Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsstraßen in den Baufeldern 23 und 15
Die Baufelder 23 und 15 haben sich für die nachgefragten Grundstücksgrößen als zu groß erwiesen, weshalb die zusätzlichen Straßen An der Sülze und ein Stichweg von der Straße Am Springbrunnen errichtet wurden. Diese Straßen sollen ebenso wie die gesamte Erschließung öffentlich gewidmet werden, weshalb ihre Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche erforderlich ist.
- 9) Anpassung der Straßenfläche der Ebendorfer Chaussee an die hergestellte Straßenführung
Die Ebendorfer Chaussee (Landesstraße L48) wurde in den Knotenpunkten aufgeweitet. Weiterhin wurde die geplante Brücke über die Bundesstraße B189 nach Norden verschoben. Dies erfordert eine Anpassung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Ebendorfer Chaussee.
- 10) Verlagerung eines Regenwasserrückhaltebeckens
Aufgrund der Gefällesituation im Plangebiet kann das Regenwasserrückhaltebecken im Baufeld 33 nicht realisiert werden und es wurde die zusätzliche Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Norden des Baufeldes 20 erforderlich. Der Bebauungsplan wird an diese geänderte Entwässerungssituation angepaßt und die Grenzen der öffentlichen Grünflächen verändert. Mit der Verlagerung ist auch eine Verkleinerung des Regenwasserrückhaltebeckens verbunden. Die bisher festgesetzte Fläche von 9.600 m² konnte auf 3.200 m² verkleinert werden.
- 11) Anpassung der öffentlichen Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wurden in ihrer Breite durch den Bebauungsplan maßhaltig festgesetzt. Abweichend von diesen Festsetzungen wurden die Grünflächen im Süden des Plangebietes teilweise jedoch örtlich breiter hergestellt. Da der Bewuchs bereits weit gediehen ist, wurde eine Anpassung an die hergestellten Grünflächen im Süden vorgenommen und somit ca. 3.200 m² Grünfläche zusätzlich festgesetzt, die durch die teilweise Verringerung der Grünflächenbreite im Norden von 75 auf 70 Meter wieder ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt flächengleich, so daß der Umfang der festgesetzten öffentlichen Grünflächen beibehalten wurde.

12) Anpassung der textlichen Festsetzungen an die geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen

Der 1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen wurde im Jahr 1992 aufgestellt. Die Überprüfung der textlichen Festsetzungen hat ergeben, daß einige dort getroffene Festsetzungen (11, 17, 18) unzulässig sind, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug aufweisen oder gesetzlichen Erfordernissen widersprechen, andere sind bisher nicht hinreichend definiert (zum Beispiel die Begrenzung der mit A, B und C bezeichneten Flächen). In Anpassung an die geltenden Gesetze und unter Einhaltung der ursprünglichen Planungsabsichten wurden die textlichen Festsetzungen so umformuliert, daß sie den Anforderungen an Eindeutigkeit und rechtliche Bestimmtheit entsprechen, wobei der Sinngehalt der Festsetzungen möglichst beibehalten wurde.

4. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert nur bezüglich Punkt 8 ergänzende Erschließungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

Die sonstige Erschließung des Plangebietes, auch bezüglich der Ver- und Entsorgung ist im wesentlichen bereits ausgeführt bzw. wird durch die Versorgungsträger bedarfsgerecht erweitert. Die Kosten für die Gestaltung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan beziffert.

5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für die Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
 - den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
 - die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
 - eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
 - einen ausreichenden Feuerschutz.
- Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Durch die Anpassung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ebendorfer Chaussee, den Entfall der Verlängerung der Straße Im Hasenwinkel und der Einordnung der zwei zusätzlichen Erschließungsstraßen An der Sülze und des Stichweges Am Springbrunnen wird eine bedarfsgerechte Erschließung gewährleistet. Der Entfall des Leitungsrechtes für die Industriebahn betrifft nur den südlichen Teil des Plangebietes. Ein Bahnanschluß für den Nordteil des Plangebietes kann damit noch hergestellt werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden im Plangebiet bereits verlegt. Eine Erweiterung ist je nach Bedarfslage gegebenenfalls erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist durch mehrere Trafostationen an das E-Netz angeschlossen. Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist gegebenenfalls die Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich. Das neue Leitungsnetz kann im öffentlichen Raum verlegt werden. Die Einordnung der Trafostationen ist gemäß §14 Abs.2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann bedarfsgerecht erweitert werden.
- Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Fernmeldenetz kann nach entsprechenden Anschlußanträgen bedarfsgerecht erweitert werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.
- Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserleitungen und Pumpwerke befinden sich im öffentlichen Raum.
- Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Kanäle und Regenwasserrückhaltungen. Die Flächen für die Regenwasserrückhaltungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB). Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die zusätzlich festgesetzten überbaubaren Flächen gemäß §19 Abs.2 BauNVO bleiben noch unterhalb des Vorprüfungswertes für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (vergleiche Punkt 6.2.).

6.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Abmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Belange der Luftreinhaltung und der Lärmbekämpfung erkennbar betroffen. Durch die Festsetzung des gesamten Betriebsgeländes der Salutas Pharma GmbH als Industriegebiet wird die festgesetzte Industriegebietsfläche überwiegend zu Lasten eines bisher festgesetzten Gewerbegebietes vergrößert. Der Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- oder Mischgebiete) beträgt über 1200 Meter. Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß in der geänderten Fassung die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation, Tierwelt und Landschaftsbild bestimmt. Entscheidend für die Beurteilung ist ein Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Auswirkungen betreffen:

auf der Eingriffsseite

- die Vergrößerung der Bauflächen für die Salutas Pharma GmbH im Norden des Baufeldes 1-7 bis zur Verlängerung der Straße Am Springbrunnen
- die Vergrößerung der Bauflächen des Sondergebietes Forschung und Lehre nördlich der Kleinen Sülze am westlichen Plangebietsrand
- die Verlagerung und Verkleinerung des Regenwasserrückhaltebeckens vom Südrand des Baufeldes 33 in das Baufeld 20

Flächenaufstellung Eingriff:

- Vergrößerung Industriegebiet Salutas Pharma GmbH (Außenbereich) 1,37 ha
 - Vergrößerung Sondergebiet Forschung und Lehre (Außenbereich) 1,27 ha
 - Verlagerung und Verkleinerung des Regenwasserrückhaltebeckens (sonstiger Bereich) von 9.600 m² auf 3.200 m² 0,64 ha
- Gesamtfläche 3,28 ha

In den betroffenen Flächen wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die zusätzlich zulässige Grundfläche im Sinne von §19 Abs.2 BauNVO beträgt damit in den Änderungsbereichen im Außenbereich 15.840 m² und innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 3.840 m². Dies ergibt insgesamt 19.680 m². Der Wert bleibt damit noch geringfügig unter der Vorprüfungsgrenze, ab der zu entscheiden ist, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muß gemäß Punkt 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz in der Fassung vom 27.07.2001. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

keinen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen

- der Entfall der öffentlichen Verkehrsfläche für die Verlängerung der Straße Im Hasenwinkel
- der Entfall des Fahrrechtes für die Industriebahn im Südteil des Plangebietes
- die Festsetzung von zwei zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraßen in den Bauflächen
- die Anpassung der Verkehrsfläche der Ebendorfer Chaussee

Die vorstehenden Flächenverschiebungen zwischen gewerblicher Baufläche und Straßenverkehrsfläche betreffen jeweils Gebietskategorien, bei denen hinsichtlich aller Schutzgüter von einer in etwa gleich großen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgegangen werden kann. Weiterhin war im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Festsetzung enthalten, daß weitere Erschließungsstraßen je nach Bedarf hergestellt werden können.

- die geänderten Festsetzungen bezüglich der Höhen und der Geschossigkeit

Die Grundflächenzahlen und damit der zulässige Überbauungsgrad wurden nicht geändert. Zu prüfen sind hier lediglich die Auswirkungen der Höhen auf das Landschaftsbild. Da die Höhen nur an benachbart bereits getroffene Festsetzungen angepaßt wurden und das Plangebiet über eine wirksame Eingrünung verfügt, sind hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erkennen.

- die Veränderung der Breite der Grünzüge

Die Veränderung (Verbreiterung im Südteil, Verkleinerung im Nordteil) der öffentlichen Grünflächen wurde mit Ausnahme der bereits aufgeführten Regenwasserrückhaltung flächenneutral durchgeführt, daß heißt, die Verkleinerung der Grünstreifen im Norden erfolgte im gleichen Umfang wie die Verbreiterung im Süden. Desweiteren sind die Breitenveränderungen nur geringfügig, so daß die Wirksamkeit der Grünzüge nicht eingeschränkt wird.

auf der Seite der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

- die Verbreiterung der randlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen gegenüber der Bundesstraße B189

Dadurch werden zusätzlich auf einer Gesamtlänge von 2.460 Metern ein Streifen von 14 bis 20 Metern Breite als öffentliche Grünfläche mit den im Bebauungsplan betroffenen Maßgaben für eine naturnahe Gestaltung festgesetzt, der bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche einzustufen ist. Weiterhin wird im Nordosten eine zusätzliche Grünfläche im Umfang von 6.240 m² festgesetzt. Insgesamt wird damit eine öffentliche Grünfläche im Umfang von 45.600 m² neu festgesetzt.

Belange des Schutzgutes Boden

Die Belange des Schutzgutes Boden sind durch folgende Eingriffe betroffen:

1. Vergrößerung des Industriegebietes der Salutas Pharma GmbH
2. Vergrößerung des Sondergebietes für Forschung und Lehre nördlich der Kleinen Sülze am Westrand des Plangebietes
3. Verkleinerung und Verlagerung der Flächen für die Regenwasserrückhaltung

Die betroffenen Flächen zu Punkt 1. und zu Punkt 2. werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. dem Schutzgut Boden kommt diesbezüglich im Ausgangsbestand nach Breuer

(NLfÖ) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zu. Die Flächen der naturnahen Regenwasserrückhaltung sind als öffentliche Grünfläche mit den gemäß §4 (7) der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzungen festgesetzt. Da hierbei sich ein ungestörter Bodenhorizont entwickeln kann, sind die Flächen bezüglich des Schutzgutes Boden als hochwertig (Wertstufe I) einzuschätzen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können von diesen Flächen bis zu 80% von baulichen Anlagen und Nebenanlagen überdeckt werden und weisen damit im Planzustand nur noch eine geringe Wertigkeit (Wertstufe III) auf. Gemäß der textlichen Festsetzung §4 (3) sind weiterhin 10% der Grundstücksfläche dauerhaft zu bepflanzen. Dies wird auch durch zusätzliche Anpflanzgebote untermauert. Die 10% der Grundstücksfläche sind bezüglich des Schutzgutes Boden als hochwertig (Wertstufe I) einzuschätzen, so daß sich bezüglich des Eingriffes in das Schutzgut Boden folgendes Bild ergibt:

	Fläche	Ausgangs-wert	Planwert	Bilanz-punkte
neue Bauflächen in den Baufeldern 1-7 und 47	26.400 m ²			
davon überbaubar, versiegelbar (80%)	21.120 m ²	II	III	- 21120
davon als Grünfläche festgesetzt (10%)	2.640 m ²	II	I	+ 2640
sonst. nicht versiegelbare Fläche (10%)	2.640 m ²	II	II	-
Verkleinerung der Regenwasserrückhaltung	6.400 m ²			
davon überbaubar, versiegelbar (80%)	5.120 m ²	I	III	- 10240
davon als Grünfläche festgesetzt (10%)	640 m ²	I	I	-
sonst. nicht versiegelbare Fläche (10%)	640 m ²	I	III	- 640
				- 29360

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die vorstehenden Änderungen beträgt 29.360 Wertpunkte.

Dem gegenüber steht die Neufestsetzung einer öffentlichen Grünfläche am östlichen Plangebietsrand und im Nordosten. Die zusätzlich festgesetzten Flächen haben bezüglich des Schutzgutes Boden bisher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe II). Sie werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wären aber nach der Realisierung des Bebauungsplanes nur noch Splitterflächen und nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich nutzbar. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit den entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen gemäß §4 (7) der textlichen Festsetzungen wird die Fläche aus dem jährlichen Bodenumbrech herausgenommen und als hochwertige Grünfläche gestaltet.

	Fläche	Ausgangs-wert	Planwert	Bilanz-punkte
neu festgesetzte Grünfläche am östlichen Plangebietsrand	45.600 m ²	II	I	+ 45600

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird bezüglich des Schutzgutes Boden im Plangebiet eine Aufwertung um 16.240 Wertpunkte (quadratmeterbezogen) erreicht. Diese Aufwertung soll ausdrücklich für weitere Bebauungspläne des Technologieparkes Ostfalen als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.

Belange des Schutzgutes Wasser

Die Belange des Schutzgutes Oberflächengewässer sind lediglich durch die Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens betroffen. Da das Regenwasserrückhaltebecken selbst nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, sondern im Rahmen der Erschließungsplanung innerhalb der öffentlichen Grünflächen errichtet wird, ist dies jedoch für die Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant.

Die Belange des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Zunahme der Versiegelung durch die Erweiterung der Baugebietsflächen betroffen. Da das Oberflächenwasser der Gewerbefläche jedoch innerhalb des Plangebietes versickert wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht gegeben. Gemäß dem Bewertungsalgorithmus von Breuer sind sowohl die Ackerflächen als auch die Gewerbe- und Industriegebietsflächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Belange des Schutzgutes Klima/Luft

Die Belange des Schutzgutes Klima/Luft sind durch die Zunahme der Bauflächen und die damit verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrades betroffen. Durch die starke Durchgrünung des Plangebietes wird einer erheblichen Beeinträchtigung jedoch entgegen gewirkt. Die Zunahme der möglichen versiegelten Flächen kann bis zu 26.240 m² einschließlich der gemäß §19 Abs.4 BauNVO zulässigen Überschreitungen betragen. Jedoch sind davon keine Bereiche von Bedeutung betroffen. Dem gegenüber steht eine wirksame Verbreiterung der Grünfläche entlang der Bundesstraße B189, die von 20 Meter auf 35-40 Meter Breite vergrößert wird. Die Zunahme der Grünfläche beträgt 45.600 m² und fördert insbesondere die Wirksamkeit von Luftaustauschbahnen im Plangebiet. Die Wertigkeit des Plangebietes in Bezug auf das Schutzgut Luft wird somit erhöht.

Belange des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Die Belange des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind nur in geringem Umfang betroffen. Die für die Baugebietserweiterungen vorgesehenen Ackerflächen sind als naturnahe Flächen nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und werden nach Breuer in die Wertstufe III eingeordnet. Ein erheblicher Eingriff findet somit lediglich im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche durch die Verkleinerung des Regenwasserrückhaltebeckens statt. Auch wenn die öffentliche Grünfläche noch nicht hergestellt ist, so ist allein aufgrund der bisher getroffenen Festsetzung davon auszugehen, daß sie zumindest von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe II) ist. Der Eingriff umfaßt eine Fläche von 6.400 m². Andererseits wird am Ostrand des Plangebietes eine neue öffentliche Grünfläche geschaffen, von der 29.360 m² zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden benötigt werden. Obwohl der Fläche aufgrund des Angrenzens an die Bundesstraße B189 keine hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften zu zubilligen ist, kann davon ausgegangen werden, daß durch die im Bebauungsplan festgesetzte naturnahe Gestaltung in diesem Bereich auch eine Erhöhung der Wertigkeit der Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zumindest bis auf die Stufe einer allgemeinen Bedeutung (Wertstufe II) stattfindet und daß mit der Teilfläche von 29.360 m² auch der Eingriff in dieses Schutzgut auf einer Fläche von 6.400 m² ausgeglichen wird.

Belange des Schutzgutes Landschaftsbild

Die Belange des Landschaftsbildes sind durch die neu auszubildenden Siedlungsränder betroffen. Die Siedlungsränder werden durch Pflanzstreifen überwiegend eingegrünt.

Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt, so daß bezüglich der Änderung kein Eingriff zurück bleibt.

Zusammenfassung

Insgesamt ist davon auszugehen, daß der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes bezogen auf alle Schutzgüter ausgeglichen werden kann. Es verbleibt noch ein Kompensationsüberschuß (Aufwertung) im Umfang von 16.240 Wertpunkten (quadratmeterbezogen), der zum Ausgleich von Eingriffen in zukünftigen Bebauungsplänen des Technologieparkes Ostfalen verwendet werden kann.

7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung und Ergänzung nicht erkennbar.

8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2. Änderung und Ergänzung des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen steht die Zielsetzung, den Bebauungsplan an die geänderten Erfordernisse anzupassen, im Vordergrund. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird im Plangebiet ausgeglichen. Es verbleibt noch eine Aufwertung der Wertigkeit für den Naturhaushalt, die für Kompensationen von Eingriffen durch zukünftige Bebauungspläne des Technologieparkes Ostfalen genutzt werden kann. Wesentliche Beeinträchtigungen von privaten oder öffentlichen Belangen sind somit nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Flächenbilanz vor der Änderung (ha)</u>	<u>Flächenbilanz nach der Änderung (ha)</u>	<u>Änderung (ha)</u>
<u>Gesamtfläche</u>	280,82	287,95	7,13
• Baugebiete gesamt	188,06	190,48	
- Gewerbe- und Industriegebiete	150,82	151,97	1,15
- Kerngebiete	21,19	21,19	0
- Sondergebiete für Forschung und Lehre	15,41	16,68	1,27
- Fläche für Versorgungsanlagen	0,64	0,64	0
• öffentliche Grünflächen	64,16	68,08	3,92
• Straßenverkehrsflächen	25,16	25,95	0,79
• Fußgängerbereich	0,72	0,72	0
• Wasserfläche	2,72	2,72	0

Barleben, im September 2002


Heindorf
Keindorff
Bürgermeister

