



Bebauungsplan Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“ in der Stadt Staßfurt

- Kurzerläuterung zum Masterplan -

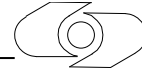
Die Stadt Staßfurt stellt den Bebauungsplan Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“ auf. Als Grundlage der weiteren Planungen hat unser Büro einen Masterplan erstellt, der auf den Ergebnissen der Verkehrstechnischen Untersuchung aufbaut. Im Masterplan sind die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sowie die erforderlichen Verkehrsflächen dargestellt, die für die Erschließung der Grundstücke benötigt werden. Dazu gehören auch die Flächen für den Fuß- und Radverkehr und den ruhenden Verkehr. Der Masterplan sieht Flächen für GI, GE mit Logistik und GE ohne Logistik vor.

Im Bebauungsplangebiet sind zwei Erschließungsstraßen vorgesehen. Der „Mittelweg“ verläuft in Nord-Süd-Richtung auf dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg und schließt an die L 63 an. Der Knotenpunkt wird mit Linksabbiegestreifen auf der L 63 und Fahrbahnteiler im Mittelweg verkehrsgerecht ausgebaut. Die zweite Planstraße verläuft in Verlängerung der Straße vom Autohof und schließt an den Mittelweg an. Das Erschließungskonzept wurde so konzipiert, dass eine Querung der vorhandenen Gasleitungen vermieden wird. Die östlichen Flächen werden daher über vorhandene Straßen im Gewerbegebiet Brumby erschlossen.

Der Mittelweg soll als Hauptzufahrt die Flächen GE-Logistik und GI erschließen. Die Verlängerung der Straße vom Autohof wird zur Erschließung der beidseitig angrenzenden Grundstücke benötigt. Auch dient sie als „Notausfahrt“ aus dem Gebiet, falls der Mittelweg oder der geplante Knotenpunkt an der L 63 einmal gesperrt sind. Weiterhin kann das Gebiet über die Planstraße vom Linienbus durchfahren werden, für den eine Haltestelle angedacht ist. Die Planstraße wird in der Mitte in Richtung Norden verschwenkt, um südlich der Planstraße eine ausreichende Grundstückstiefe zu erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass an der L 63 eine Bauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand) einzuhalten ist.

Für die beiden Erschließungsstraßen werden im Masterplan Straßenquerschnitte vorgeschlagen, aus der sich die Straßenraumbreiten ergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Bebauungsplangebiet noch kein Entwässerungskonzept vorliegt. Hiervon wird es abhängen, ob das Oberflächenwasser über Einläufe einem Regenwasserkanal zugeführt wird, in einer straßenbegleitenden Mulde versickern oder über offene Gräben in einen Vorfluter abgeführt werden kann.

Für den Mittelweg sind im Masterplan zwei Vorschläge für den Straßenausbau mit alternativen Entwässerungsformen dargestellt. Der Schnitt 2a sieht neben der 8,0 m breiten Fahrbahn einen 2,5 m breiten Gehweg an der Westseite und einen 0,75 m breiten Seitenstreifen auf der Ostseite vor. Die Gesamtbreite des Straßenraums beträgt 11,25 m. Die Straßenent-



wässerung erfolgt über Einläufe und einen Regenwasserkanal. Als Hauptzufahrt zu den GI- und GE-Logistik-Flächen wird bewusst auf einen Parkstreifen verzichtet, da der ruhende Verkehr auf den Betriebsflächen untergebracht werden soll. Der alternative Schnitt 2b sieht dagegen eine Entwässerung über Mulden vor, wodurch sich die Straßenraumbreite auf 14,50 m vergrößert.

Für die Planstraße in Ost-West-Richtung ist im Masterplan der Schnitt 1 dargestellt. Er sieht auf der Nordseite neben der 7,0 m breiten Fahrbahn einen 2,25 m breiten Parkstreifen und einen 2,5 m breiten Gehweg vor. Der Parkstreifen kann durch Baumstandorte so gegliedert werden, dass dort nur Pkw und Lieferwagen parken können. Auf der Südseite ist ein 0,75 m breiten Seitenstreifen geplant. Die Gesamtbreite des Straßenraums beträgt 12,50 m. Die Straßenentwässerung erfolgt über Einläufe und einen Regenwasserkanal. Bei einer Entwässerung über Mulden vergrößert sich die Straßenraumbreite auf 16,0 m.

Die Lage der Haltestellen wurde so konzipiert, dass sie an den geplanten Gehwegen liegen. Für die in Richtung Staßfurt fahrenden Busnutzer kann im Parkstreifen der Planstraße eine Wartezone mit Wetterschutzeinrichtung realisiert werden. Alle Betriebe im Gewerbegebiet sind über die geplanten Gehwege zu erreichen. Der Radverkehr kann im Gewerbegebiet gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahngeführt werden.

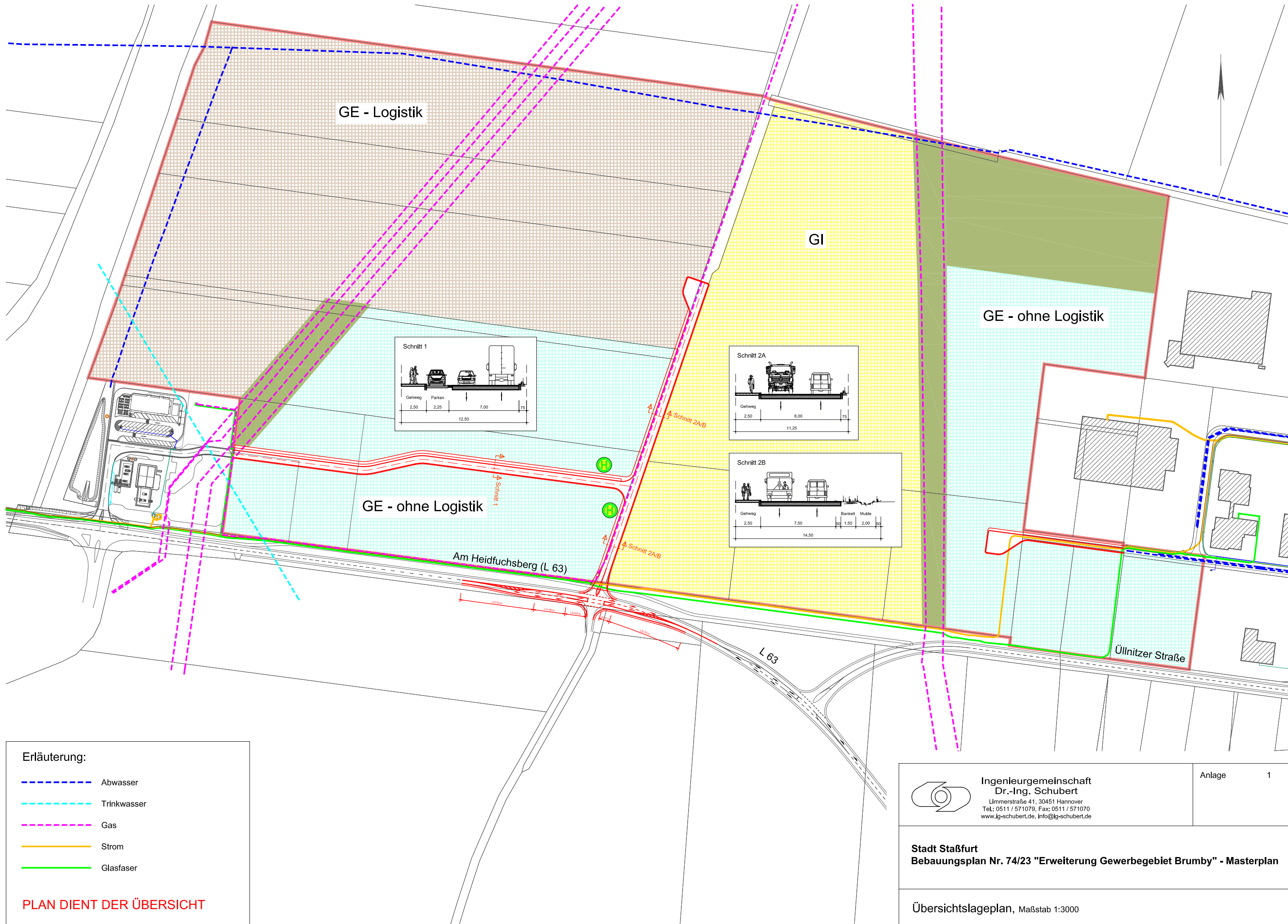
Für weitere Erläuterungen stehen wir gern zur Verfügung.

Hannover, 15. Mai 2024

Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert

(Dipl.-Ing. Th. Müller)

Anlage: Masterplan



GE - Logistik

GI

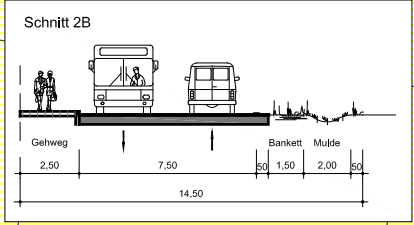
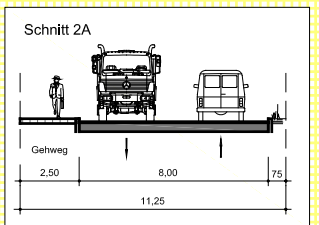
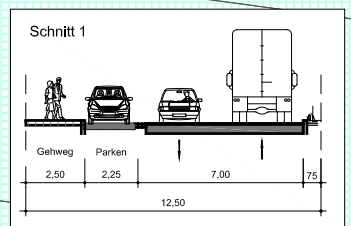
GE - ohne Logistik

GE - ohne Logistik

Am Heidfuchsberg (L 63)

L 63

Üllnitzer Straße



Erläuterung:

- Abwasser
- Trinkwasser
- Gas
- Strom
- Glasfaser

PLAN DIENT DER ÜBERSICHT

Ingenieurgesellschaft
Dr.-Ing. Schubert
Limmerstraße 41, 30451 Hannover
Tel.: 0511 / 571079, Fax: 0511 / 571070
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

Anlage 1

Stadt Staßfurt
Bebauungsplan Nr. 74/23 "Erweiterung Gewerbegebiet Brumby" - Masterplan

Übersichtslageplan, Maßstab 1:3000