



Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07-91 „Brückenstraße“ – 1. Änderung

Satzung

Stand Mai 2022



Lage in der Stadt (Quelle: Geo Basis-DE / LVermGeo LSA)

Büro: Hempel + Tacke GmbH, Am Stadtholz 24-26, 33609 Bielefeld

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2 Beurteilungsrahmen für den Bebauungsplan.....	5
2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1 Größe des Geltungsbereiches.....	7
3.2 Nutzungen im Bestand	7
3.3 Schutzgebiete, geschützte Biotop	8
3.4 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.5 Leitungen und Kanäle im Plangebiet	9
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.4 Verkehrsflächen	11
4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes – Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1 Erschließung	12
6.1.1 Verkehrserschließung.....	12
6.1.2 Ver- und Entsorgung.....	12
6.2 Wirtschaftliche Belange	14
6.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	14
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange.....	14
9. Flächenbilanz	15

1. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (kVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet südlich der Brückenstraße und östlich der Jeetze in der Hansestadt Salzwedel stellt momentan eine überwiegend begrünte Fläche mit einem Gewerbebetrieb an der nordöstlichen Grenze dar. Das Betriebsgelände umfasst zwei Hallengebäude mit umlaufender befestigter Fläche. Südwestlich grenzt das Plangebiet an den Flusslauf der Jeetze, welcher von Süden nach Norden weiter Richtung Elbe fließt. Entlang des im Geltungsbereich liegenden Uferbereiches befindet sich Grünbestand.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Nachtweidenweg über welchen die Zufahrt auf das Grundstück ermöglicht wird. Im Nordosten erfolgt der Anschluss des Nachtweidenweges an die Hauptverkehrsstraße Brückenstraße.

Südöstlich grenzt eine Ausgleichsfläche (Biotopschutzfläche) des Bebauungsplans Nr. 10-92 „Gardelegener Straße-Windmühlenbreite“ (Stadteigentum, gegenwärtig Weidelandnutzung) an das Plangebiet.

Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan 07-91 „Brückenstraße“ stellt den Geltungsbereich als extensive Weidelandnutzung dar. Zwischen dem Plangebiet und der Jeetze ist ein schmaler Streifen als öffentliches Grün festgesetzt. Nördlich der Brückenstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die GRZ beträgt für dieses Gebiet 0,5 und die GFZ ist auf 1,0 festgelegt. Zugelassen ist eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Zweigeschossige Bauweise.

Zusätzlich ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel als Höchstwert in dB (A) mit 60 Tagwert und 45 Nachtwert festgelegt.

Um einen Abstand zur Jeetze zu gewinnen und zur Kompensation ist eine Fläche von 20 m als private Grünfläche festgesetzt. Die restlichen Flächen des Bebauungsplanes sind zum einen ebenfalls als Extensive Weidelandnutzung und als Private Gartenlandnutzung festgelegt. Des Weiteren ist eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt mit dem Hinweis „unbefestigter Weg“.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 07-91 „Brückenstraße“ – 1. Änderung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit sich der ansässige Betrieb gebäudetechnisch vergrößern kann. Da das Vorhaben des Betriebes nicht mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes zu vereinbaren ist (extensive Weidelandnutzung) ist die Notwendigkeit der Änderungen geboten. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB.

Da bei dem geplanten Vorhaben abwägungsrelevante Umweltbelange nicht auszuschließen sind, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 „Brückenstraße“ 1. Änderung im Normalverfahren erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) soll durchgeführt werden.

2.2 Beurteilungsrahmen für den Bebauungsplan

Bei dem Bebauungsplan 07-91 „Brückenstraße“ – 1. Änderung in der Hansestadt Salzwedel handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt, ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können.

2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des rechtverbindlichen Bebauungsplans 07-91 „Brückenstraße“.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Im Norden durch der Brückenstraße vorgelagerte Grünflächen (Flurstücke 11/1, 11/2, 11/4)
- Im Süden durch eine Ausgleichsfläche/Biotopschutzfläche (Flurstück 116/11, 117/11)
- Im Westen durch die Jeetze (Flurstück 73/60)
- Im Osten durch den Nachtweidenweg (Flurstück 99/49)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

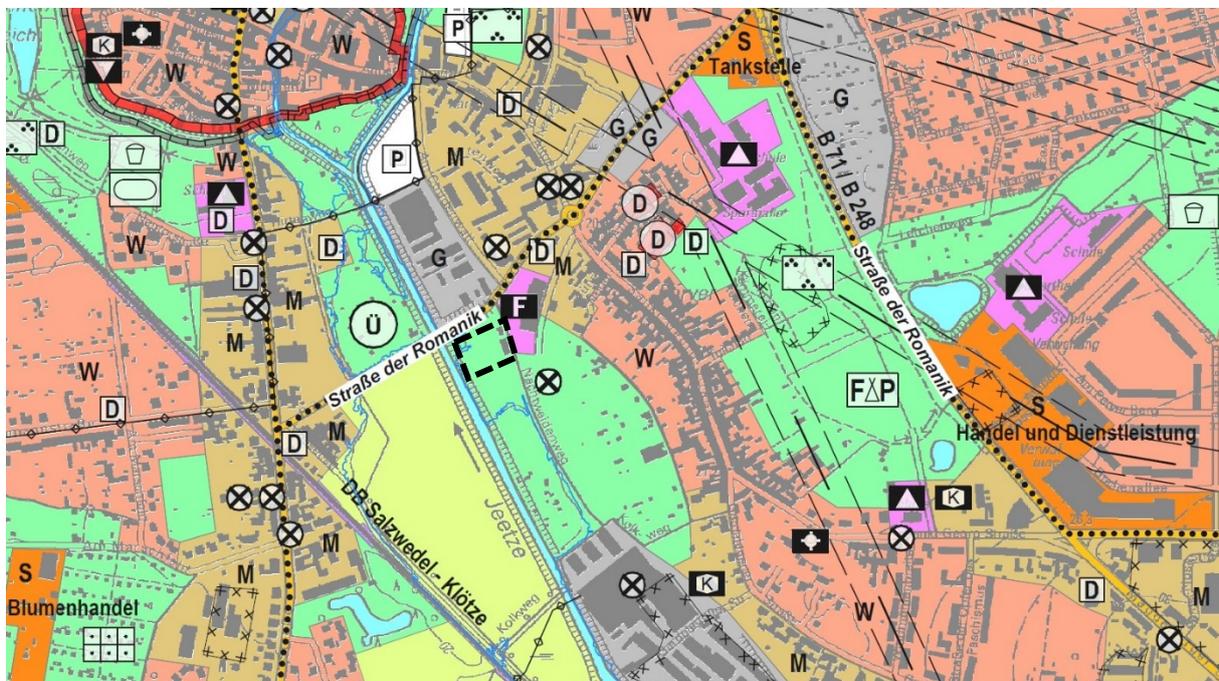
- Im Norden und Süden Grünflächen/Weideland
- Im Westen Gewässer
- Im Osten öffentliche Verkehrsfläche

Es bestehen keine Konflikte zwischen dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Östlich befindet sich der Standort der Feuerwehr Salzwedel mit Zufahrt von der Brückenstraße. In nördlicher Richtung befindet sich ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen

Nutzungen wie ein Getränkemarkt, Druckerei und eine Vertragswerkstatt. Südlich und westlichen schließen sich Grünflächen/Weideland an.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel wurde am 24.06.2020 rechtskräftig. Bebauungspläne werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt jedoch für das Gebiet eine Grünfläche dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2020) – TK10 ©LvermGeoLSA

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung soll abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Zuge eines erforderlichen Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan zu ändern und den Zielen der Bauleitplanung anzupassen. Das Ziel der 3. Änderung „Brückenstraße“ des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des Geltungsbereiches als Gewerbliche Baufläche.

2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark dokumentiert. Gemäß dem Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsraumes des Mittelzentrums Salzwedel. Zusätzlich befindet sich die Fläche innerhalb eines Vorrangebietes für untertätige Rohstoffgewinnung. Darüber hinaus wird das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem gekennzeichnet.

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weist Salzwedel als Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege aus. Zusätzlich verläuft westöstlich durch Salzwedel ein bedeutsamer Rad-, Wander-, Reitweg. Westlich des Plangebietes und der Jeetze verläuft in ca. 200 m Entfernung eine Schienenverbindung der deutschen Bahn.

Die Fläche ist durch die bereits errichteten Oberflächenbefestigungen für den ansässigen Betrieb in ihrer Nutzungsmöglichkeit für die Weidelandnutzung erheblich beeinträchtigt und wird als solche nicht mehr genutzt. Der Bedarf ortsansässiger Betriebe ist dem Eigenbedarf der Ortschaft zu zurechnen. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 0,7 Hektar. Die Flächen befinden sich im Eigentum des ansässigen Betriebes.

3.2 Nutzungen im Bestand

Die Nutzung im Bestand ist als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft heranzuziehen. Der ansässige Betrieb nutzt zurzeit zwei Hallengebäude, welche direkt an den Nachtweidenweg angrenzen. Eine befestigte Fläche

ermöglicht Lager- und Rangierfläche. Der größte Bereich der Fläche weist jedoch eine Grünfläche mit Baumbestand auf.

Das Plangebiet wird durch den Nachtweidenweg erschlossen, welcher von der Brückenstraße abzweigt.

3.3 Schutzgebiete, geschützte Biotope

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

Die Jeetze stellt ein Gewässer 1. Ordnung dar.

3.4 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung beschränken sich im Wesentlichen auf die Frage der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit aufgeschüttet, um bessere Bebaubarkeit zu erlangen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Denkmalschutz

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch im direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

Dessen ungeachtet gilt:

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Gemäß § 9 Abs. 3 des DenkmSchG LSA sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige

unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

3.5 Leitungen und Kanäle im Plangebiet

Das Gebiet kann an die vorhandene Versorgung, welche durch Kanäle und Leitungen im Nachweidenweg gesichert ist, angeschlossen werden. Es verlaufen keine Kanäle oder Leitungen durch das Plangebiet.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Fläche als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig. Dies begründet sich durch die vorgesehene reine gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes. Zusätzlich sollen mit der Unzulässigkeit der Betriebswohnungen ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnnutzung und gegebenenfalls auftretenden gewerblichen Emissionen vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80 % begrenzt.

Die Geschossflächenzahl wurde mit 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7 m entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen. Darüber hinaus entspricht diese Festsetzung dem rechtsverbindlichen B-Plan 07-91 „Brückenstraße“ für das Gewerbegebiet nördlich der Brückenstraße. Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt.

4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offenhalten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur festgesetzten Grünfläche beträgt dabei 3 m.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit allseitigen Grenzabständen und einer Länge von mehr als 50 m.

Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über den bestehenden Nachtweidenweg.

Die Verkehrsfläche des Nachtweidenweges muss bei Baubeginn ertüchtigt werden, um eine gesicherte Erschließung gewährleisten zu können. Zusätzlich ist darauf zu achten den vorhandenen Radweg zu erhalten und eine bedarfsgerechte Trennung der Verkehrsnutzer zu schaffen.

4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge des Ursprungsplanes wurde das Plangebiet als extensive Weidelandnutzung festgesetzt. Mittlerweile hat sich ein üppiger Baum- und Grünbestand entlang des Uferbereiches der Jeetze entwickelt, welcher im Zuge der 1. Änderung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt wird. Zusätzlich wird eine private Grünfläche mit einer Breite von 20 m von der Jeetze bis zum Gewerbegebiet festgesetzt. Dies resultiert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher für das Gewerbegebiet nördlich der Brückenstraße eine 20 m breite Grünfläche festsetzt.

Zum einen dient dies für einen geeigneten Abstand zwischen der Jeetze und dem Gewerbegebiet und zum anderen können so bauliche Maßnahmen und eine höhere Versiegelung ausgeglichen werden. In welchem Maße die Kompensation erfolgen muss wird im Zuge des Umweltberichtes ermittelt, welcher zum Entwurfsbeschluss vorliegen wird.

Gemäß der Baumschutzsatzung ist die vorhandene Kastanie im westlichen Bereich des Plangebietes als erhaltenswerter Baum festzusetzen. Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich 9 Weiden, welche nicht erhalten werden können, jedoch nach der Baumschutzsatzung zu bewerten sind.

5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes – Kosten

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Plangebiet ist für die Zwecke einer gewerblichen Nutzung erschlossen. Der Hansestadt Salzwedel entstehen durch die Aufstellung des

Bebauungsplanes keine Kosten. Es wurde in einem städtebaulichen Vertrag die Übernahme der Planungskosten durch den Investor vereinbart.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1 Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nutzt die vorhandene Erschließung über den Nachtweidenweg welcher einen Ertüchtigungsbedarf aufweist.

6.1.2 Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Es ist davon auszugehen, dass eine

Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, auf Grund der derzeitigen Nutzung grundsätzlich möglich ist. Die entsprechenden Versorgungsleistungen sind am Nachtweidenweg vorhanden. Der Umfang der erforderlichen Trinkwasserversorgung ist nach Ermittlung des Bedarfes mit dem VKWA abzustimmen.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ein Anschluss an das Elektroenergieversorgungsnetz ist möglich.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Es befinden sich Gasleitungen im Nachtweidenweg. Ob diese Leitung für einen Gasanschluss genutzt werden kann oder soll, ist zwischen der Avacon Netz GmbH und den zukünftigen Bauherren abzustimmen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Abfallentsorgung überfolgt über die Brückenstraße, da der Nachtweidenweg aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht angefahren werden kann. Die Mülltonnen müssen dementsprechend an den Abfuhrtagen an die Brückenstraße gebracht werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Es ist durch den VKWA zu prüfen, ob ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich möglich ist und entsprechende Kanäle im Nachtweidenweg vorhanden sind. Der Umfang des Anschlusses ist nach Ermittlung des Schmutzwasseraufkommens mit dem VKWA abzustimmen.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke ist gemäß § 79b Abs. 1 WH LSA Aufgabe des Grundstückseigentümers. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
- Belange der Löschwasserbereitstellung
Der VKWA weist darauf hin, dass die Bereitstellung von Löschwasser keine satzungsgemäße Aufgabe des VKWA ist. Löschwasser aus dem Leitungsnetz steht nur zur Branderstbekämpfung zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist daher in Abhängigkeit der anzusiedelnden Gewerbenutzung in

Eigenverantwortung sicherzustellen. Auf Grund der Nähe zum Fließgewässer Jeetze und der unmittelbar angrenzenden Feuerwehr und somit dem Zugang zu einem auf dem Gelände befindlichen Löschteich sind keine Probleme bezüglich der Löschwasserbereitstellung vorhanden.

6.2 Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a und 8c BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes. Seitens der Hansestadt Salzwedel wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bedarfsgerechte Flächen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes bereitgestellt.

6.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet.

7. Auswirkungen der Aufstellung 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 an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 07-91 „Brückenstraße“ in der Hansestadt Salzwedel steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die

bauliche Nutzung der als Grünfläche genutzten Teilfläche beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch planintegrierte Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,7 ha
Gewerbegebiet	0,4 ha
Grünfläche	0,2 ha
Verkehrsfläche	0,1 ha