

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

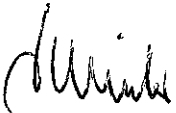
"GEWERBEGEBIET SCHILLERSTRASSE"

DER STADT SALZWEDEL

Stadt Salzwedel und Planungsgruppe "Altmark" Salzwedel

Salzwedel, im Januar 1991

57
.....
Bürgermeister


.....
Stadtdirektor

Planungsgruppe "Altmark"
S a l z w e d e l

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schillerstraße"

1.0 Allgemeines

1.1 Lage des Gewerbegebietes

Nach § 8 der Bau NVO sollen in Gewerbegebieten nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Das Gewerbegebiet liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Salzwedel in der Flur 34. Es erstreckt sich auf den nördlichen und südlichen Teil der Schillerstraße.

Im Norden wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Salzwedel - Stendal begrenzt, während im Süden der alte Feldweg nach Ritze die Begrenzung bildet.

Die westliche Grenze staffelt sich in drei Bereiche:

1. Garagenkomplex Gartenstraße und Zufahrt zur Brotfabrik
2. Konsum-Möbellager und Sportplatz Flora
3. Gärten der Grundstücke Krangener Weg.

Die östliche Begrenzung wird durch das Regenrückhaltebecken (Ritzer Brücke) und südlich der Schillerstraße durch den Vorfluter gebildet.

Das Plangebiet erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 34:

1001=127, 1010/27, 1009/126/, 126/1, 274/1, 274/2,
1009/274, 1004/134, 1113/134, 1112/134, 132/5, 130/2, 130/3,
289/296, 439/130, 482/138, 486/296, 484/139, 485/139, 140,
142/1, 143, 144, 145, 146, 177, 178

Einige Flurstücke werden nur teilweise in Anspruch genommen und müssen daher geteilt werden.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Stadt Salzwedel am 12. 12. 1990 gefaßt worden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen der Planung sind:

- a) Baugesetzbuch (Bau GB)
- b) Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
- c) Planzeichenverordnung (Plan zV)
- d) Überleitung von der Bau ZVO der DDR zum Baugesetzbuch
(Aufstellung eines B-Planes vor dem F-Plan)

1.4 Bindungen aus dem Bestand

Durch die günstige Lage zum Stadtzentrum haben sich in der Vergangenheit schon folgende Betriebe und Einrichtungen im Bereich der Schillerstraße angesiedelt:

- a) Salzwedeler Baumkuchen GmbH
- b) Oberbekleidung Magdeburg GmbH, BT Salzwedel
- c) Konsum-Möbellager
- d) Fuhrpark und Werkstatt des Forstbetriebes
- e) Dienstleistungen, Entsorgungs- und Umwelttechnik GmbH
Salzwedel
- f) Kinderkrippe
- g) Getränke-Abholmarkt

Die neuen Gewerbegrundstücke wurden überwiegend als Wiesen und Weiden genutzt (landwirtschaftliche Nutzung).

Teilflächen waren ungenutzt und lagen brach.

Alle Flächen sind als eben anzusehen und eignen sich für eine Bebauung.

Da dieses Gebiet insgesamt als Feuchtgebiet anzusehen ist, ist eine Auffüllung der Fläche vorzusehen.

1.5 Abgrenzung des Gewerbegebietes

Im westlichen Teil, im Bereich zwischen Wohn- und Gewerbegebiet, müssen Emissions- und Zulässigkeitsbeschränkungen festgelegt werden. Hier dürfen nur Betriebe eingegliedert werden, deren Schallemission folgende Werte nicht übersteigt:

Tagwert	50 dB
Nachtwert	35 dB

Für die restlichen Grundstücke sind nach DIN 18005 und VDI 2058 65 dB und 50 dB zulässig.

2.0 Erfordernis der Planung

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Entwicklung und Erweiterung bereits in der Stadt ansässiger Betriebe und neuer Betriebe in städtebaulich vertretbarer Weise realisiert und gelenkt werden kann. Gleichzeitig soll durch die Erschließung dieser zum Teil brach liegenden Flächen eine sinnvolle Nutzung der innerhalb des Territoriums der Stadt liegenden Grundstücke erfolgen. Nach § 8 der Bau NVO sollen nur nicht erheblich belästigende Betriebe hier angesiedelt werden.

3.0 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- GE = Gewerbegebiet
- GFZ 1,6 = Geschoßflächenzahl
- GRZ 0,8 = Grundflächenzahl
- II = zweigeschossig (max.)
- TH = 8,0 m = Traufhöhe der Gebäude über OK Straße (max.)

Durch die Randlage an der östlichen Seite der Stadt ist eine Beeinträchtigung durch Immissionen für das Wohngebiet nicht zu erwarten.

Die Hauptwindrichtung in Salzwedel ist "Westen", dadurch werden eventuelle Geräusch-, Geruchs- und Staubbelästigungen in das unbebaute freie Gelände getragen.

Das gesamte Gewerbegebiet wird nach außen eingegrünt. Es sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

An der Ostseite des Gebietes wird ein Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von 7 580 m² angelegt. Damit wird in ökologischer Sicht ein Ausgleich für die durch die Bebauung beanspruchten Feuchtflächen geschaffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Gewerbegebiet wird maximal eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Die Geschoßflächenzahl wird mit maximal 1,6 festgelegt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8.

Die Abgrenzung der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist durch die blaue Bebauungslinie vorgegeben, die eine maximale Ausdehnung ermöglicht.

Baugrenze

Zwingende Baulinien gibt es nicht, da der Betriebsinhaber nach seinem technologischen Ablauf im Betrieb die Standortwahl der Gebäude bestimmen soll.

Die Traufhöhe wurde mit maximal 8,0 m über OK Straße festgelegt.

3.3 Verkehrsflächen

Die geplanten Straßen sind so bemessen, daß zwei Fahrbahnen und Nebenanlagen (Gehwege, Parkstreifen) erstellt werden können. An Kreuzungen und Einmündungen sind die Sichtdreiecke (22 m und 52 m) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Parkmöglichkeiten werden jeweils an den Straßen hinter dem Gehweg geschaffen. An einigen Punkten werden Parkbuchten eingeordnet.

Für jedes Grundstück sind laut Bauordnung die Einstellmöglichkeiten nachzuweisen.

Die Parkflächen gehen zu Lasten der Gewerbegrundstücke.

4.0 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes wird gesichert durch den Anschluß einer neuen Ringleitung an die vorhandene Wasserleitung im Bereich der Schillerstraße, östlich der Bebauung Krangener Weg. Die vorhandene Hauptwasserleitung, die bis zur Einmündung Krangener Weg verläuft, ist durch Teile des Gewerbegebietes weiterzuführen, soll dann im Bereich der Kleinbahnstraße, der Bahnhofstraße bis zum Anschluß an die vorhandene Wasserleitung im Straßenkörper Vor dem Lüchower Tor verlaufen und zur Stabilisierung der Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes Salzwedel Nord dienen.

Der oben genannte Ringschluß für die Versorgung aller Gewerbegrundstücke erfolgt an diese geplante Hauptleitung.

Das anfallende Regenwasser wird über Einläufe und Rohrleitungen dem auszubauenden Bahngraben zugeleitet, der in ein geplantes Regenrückhaltebecken mündet. Von hieraus wird das gesammelte Wasser über ein Regulierungsbauwerk in einen Vorflutgraben abgeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird mit Rohrleitungen im freien Gefälle zur Hebestelle geleitet und von der Hebestelle mit einer Druckrohrleitung über die Kleinbahnstraße bis zur vorhandenen Abwasserleitung am Rande des Bahnhofvorplatzes gefördert.

4.2 Oberflächenwasser

Das auf den unbefestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird auf diesen Flächen versickert. Befestigte Flächen, wie Dachflächen und Straßen, sind an die Regenentwässerung anzuschließen.

4.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch die Müllabfuhr Salzwedel. Anfallender Sondermüll ist von den Betrieben in eigener Verantwortung nach den bestehenden Vorschriften abzufahren. Schrott ist den Schrottsammelplätzen zuzuführen. Altöl und sonstige Wasserschadstoffe sind nach gesetzlichen Bestimmungen zu lagern und zu entsorgen.

4.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektroenergie wird von der Energieversorgung abgesichert. Es werden zu diesem Zweck zwei Trafo-Stationen (T 1 und T 2) errichtet, die über Erdkabel die einzelnen Betriebe versorgen. Für die notwendige Straßenbeleuchtung werden separate Erdkabel verlegt.

4.5 Gasversorgung

Für die Versorgung der einzelnen Betriebe mit Gas wird eine neue Gasleitung verlegt. Es ist vorgesehen, für die Erzeugung von Wärmeenergie Gas als Heizmedium zu verwenden.

4.6 Fernmeldeversorgung

Sämtliche neuen Gewerbebetriebe werden über neue Fernmeldekabel an das Fernsprechnetzt angeschlossen.

5.0 Städtebauliche Werte

Laut Bebauungsplan ergeben sich für die einzelnen Gewerbegrundstücke insgesamt 127 600 m².

Sonstige Flächen:

Straßenfläche (einschl. Gehwege u. Parkstreifen)	=	19 000 m ²
Trafo T 1, Hebestelle	=	375 m ²
Trafo T 2	=	150 m ²
Grünfläche (einschl. Teichufer)	=	25 295 m ²
Wasserfläche	=	7 580 m ²
Gesamtfläche:		<u>180 000 m²</u> =====

6.0 Einordnung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild darf mit der Errichtung des Gewerbegebietes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde wurde auch nur eine maximale Traufhöhe von 8,0 m zugelassen. Die Schillerstraße mit ihrer beidseitigen Baumbepflanzung bleibt dominierend in diesem Gebiet. Nach außen wird das Gebiet mit einem Grünstreifen eingefasst. Innerhalb des Gebietes ist an einigen Stellen ein Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume festgelegt. Mit Schaffung des Regenrückhaltebeckens erfolgt eine ökologische Aufwertung des gesamten Gebietes.

7.0 Auswirkung des Bebauungsplanes auf private Belange

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke im Wohngebiet wird durch die Nutzungsbeschränkungen der angrenzenden Gewerbegrundstücke und durch einen umlaufenden Grünstreifen zu vorhandenen Bebauung weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Umwandlung der Ackerflächen in Gewerbegrundstücke erfolgt eine erhebliche Wertsteigerung für diese Flächen, die sich positiv für die Eigentümer auswirken. Für die brachliegenden Flächen erfolgt jetzt eine sinnvolle Nutzung. Ein Erholungswert für die Bevölkerung war auf Grund der intensiven Nutzung der Flächen durch die Landwirtschaft nicht gegeben.

8.0 Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Die Schaffung des Gewerbegebietes hat für das private Gewerbe und für die Entwicklung der Stadt Salzwedel eine große Bedeutung. Gewerbebetriebe mit beengten Platzverhältnissen und Betriebe ohne eigenen Grund und Boden haben hier die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben und sich eigene Werkstätten und Arbeitsräume zu errichten. Durch die Gründung neuer Betriebe und Erweiterung schon ansässiger Betriebe werden neue Arbeitsplätze im Territorium geschaffen, die wesentlich zur Erhöhung des Lebensniveaus in der Stadt beitragen.