

Begründung zur

**1. Änderung und Ergänzung des B-Planes
Nr. 1-91 GEWERBEGEBIET SCHILLERSTR.**

Stadtverwaltung Salzwedel
Stadtplanungs-und-entwicklungsamt
Schillerstraße 2
29410 Salzwedel
Tel. 03901/65613

November 1993

Inhaltsverzeichnis:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Bisherige Rechtsverhältnisse
3. Veranlassung und Zweck der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
4. Begründung zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
 - 4.1. Begründung von Änderungen
 - 4.2. Begründung der wesentlichen Festsetzungen im Ergänzungsgebiet
 - 4.2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.2.3. Öffentliche Verkehrsflächen
 - 4.2.4. Grünflächen
 - 4.2.5. Ver- und Entsorgung
5. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
 - 5.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange
 - 5.2. Auswirkungen auf private Belange
6. Bodenordnende Maßnahmen

1. Gesetzliche Grundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. Teil I Nr. 16)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 9. 1990 (BGBl. II S. 889)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Er sieht für das Änderungsgebiet gewerbliche Baufläche vor.

b) Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1-91 Gewerbegebiet Schillerstraße ist durch Verfügung der Bezirksregierung vom 5.7.91 genehmigt worden. Er umfaßt eine Fläche von 18 ha. Die Erschließung ist abgeschlossen. Einzelne Gewerbebetriebe sind bereits realisiert, weitere befinden sich im Bau. Sämtliche Flächen sind vergeben.

3. Veranlassung und Zweck der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Die wachsende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken war Veranlassung für die Stadt, nach weiteren Möglichkeiten für die schnelle Erschließung von Reserven für Gewerbeflächen zu suchen.

Da Teile von 4 Flurstücken der beabsichtigten Ergänzungsfläche bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind, liegt es nahe, diese 4 Flurstücke zweckmäßigerweise ganz in das Gewerbegebiet einzubeziehen.

Auf Grund veränderter Bedingungen hinsichtlich des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes von der Sonde SW 52 (statt 250 m jetzt 200 m gem. Schreiben des Bergamtes Staßfurt vom 27.10.92) können weitere 3 Flurstücke einbezogen werden.

Die Erweiterungsfläche beträgt 3,92 ha (abzüglich von 3.750 m² der bereits teilweise einbezogenen 4 Flurstücke).

An anderen geeigneten Gewerbestandorten in der Stadt (z.B. Zuckerfabrik) behindern ungeklärte Rechtsfragen die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe.

4. Begründung zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

4.1. Begründung von Änderungen

In den Jahren 1990 und 1991 wurden von den Antragstellern wesentlich größere Flächenanforderungen gestellt, als sie sie tatsächlich für die Realisierung benötigen. Ausschlaggebend dafür sind im wesentlichen die gestiegenen Grundstückspreise und die Anpassung an die marktwirtschaftliche Situation. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die Verkehrsflächen so umzustrukturieren, daß entgegen der ursprünglichen Absicht mehr Betriebe untergebracht und erschlossen werden können.

In die 1. Änderung und Ergänzung des Planes sind die erforderlichen Veränderungen eingearbeitet worden.

4.2. Begründung der wesentlichen Festsetzungen im Ergänzungsgebiet

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde im östlichen Bereich der Ergänzungsfläche Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und auf dem am weitesten westlich befindlichen Grundstück (172/1) ein geschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO wurden ebenfalls zugelassen.

Damit besteht die Möglichkeit, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe einzuordnen. Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen (§ 4 BImSchG; 4. BImSchV), die entweder ein förmliches Genehmigungsverfahren gem. § 10 BImSchG oder ein vereinfachtes Verfahren gem. § 19 BImSchG erfordern, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Nutzungen - Wohnungen im Westen und Kleingartenanlage im Osten - vermieden werden.

Zum Schutz der Wohnnutzungen am Krangener Weg wurde darüber hinaus in südlicher Fortsetzung des an die Grundstücke grenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes (rechtsgültiger Teil des B-Planes) die Gewerbenutzung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO beschränkt. Das heißt, daß im westlichen Teil des Gewerbegebietes nur der für Mischgebiete zulässige Lärmpegel erreicht werden darf. Eine Empfehlung für die hier anzusiedelnden Betriebe enthält die Anlage.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,6 angegeben.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Folgende Zielvorstellungen sollen mit der Festsetzung der Baugrenzen erreicht werden:

1. Die Grenzabstände der Bau0 von 3 Metern als Mindestabstände sollen eingehalten werden.
2. Der Übergang zur freien Landschaft soll durch einen nicht überbauten Bereich mit Begrünung von der Bebauung freigehalten werden.
3. Der Sicherheitsbereich der Erdgassonde soll nicht bebaut werden.

4.2.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung der zusätzlich ausgewiesenen 3 ha Gewerbegebiet soll über die Verlängerung der von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße "An der Ritzer Brücke" und über den Ausbau des von Westen nach Osten verlaufenden, gegenwärtig unbefestigten Weges erfolgen. Dazu ist jeweils Flächenerwerb erforderlich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der im Westen angrenzenden Wohnbebauung soll der gewerblich bedingte Verkehr nicht bis zum Krangener Weg, sondern über eine Wendeschleife geführt werden.

4.2.4. Grünflächen

Im Ergänzungsgebiet sind private Grünflächen als geeigneter Übergang zum wiederherzustellenden und funktionstüchtig zu gestaltenden Graben und als Übergang zur südlich und östlich angrenzenden freien Landschaft vorgesehen. Dabei ist ein Anpflanzgebot für standortgerechte einheimische Laubbäume ausgesprochen worden.

Damit wird ein Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorgenommen.

4.2.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Ergänzungsgebietes ist unproblematisch durch Erweiterung der im B-Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Durch Verlegung der Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt aus dem zu erweiternden Netz des VKWA.

Das Schmutzwasser wird über die zu erweiternde Kanalisation des VKWA abgeleitet.

Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, überschüssiges Regenwasser ist in das Rückhaltebecken für das Gewerbegebiet (Ritzer Brücke) zu leiten.

Die Elektroenergieversorgung und die Versorgung mit hochcalorigem Erdgas werden durch die Stadtwerke gewährleistet.

5. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

5.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange

Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Belange berücksichtigt.

5.1.1. Auswirkungen auf Umweltbelange

Das Erweiterungsgebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzonen, daher wird keine Gefährdung des Grundwasserpotentials erreicht.

Im Gebiet ist mit Gewerbelärm zu rechnen. Zum Schutz der Wohnnutzung im Westen des Gewerbegebietes wurde eine Abstufung der Zulässigkeit der Betriebe bezüglich ihrer Lärmemissionen vorgenommen. Auf Empfehlung des Staatlichen Amtes für Umweltschutz wurde der westliche Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Am Rand der Wohngrundstücke am Krangener Weg darf damit nur ein für Mischgebiete zulässiger Lärmpegel (Orientierungswert gemäß TA-Lärm bzw. DIN 18005: 60 dB tags, 45 dB nachts) auftreten. Im übrigen B-Planbereich sind die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB tags und 50 dB nachts maßgebend (siehe auch Pkt. 4.2.1. und Anlage).

Der Bebauungsplan enthält folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

Es wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Süd- und Westrand der Erweiterungsfläche umgrenzt. Am Ostrand ist ein Erhaltungsgebot und Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt worden.

5.2. Auswirkungen auf private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung einer vorhandenen Nutzung
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

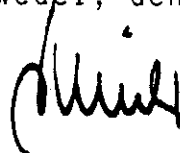
Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Erweiterungsgebietes wird nicht mehr ermöglicht. Nach dem Landesentwicklungsprogramm handelt es sich allerdings nicht um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Durch die Ausweisung von Gewerbegebietsfläche auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche wird eine bessere Verwertungsmöglichkeit geschaffen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Durch Flächenerwerb ist die Verschmelzung von Flurstücken beabsichtigt.

Salzwedel, den 3.11.1993



Schneider
Stadtdirektor