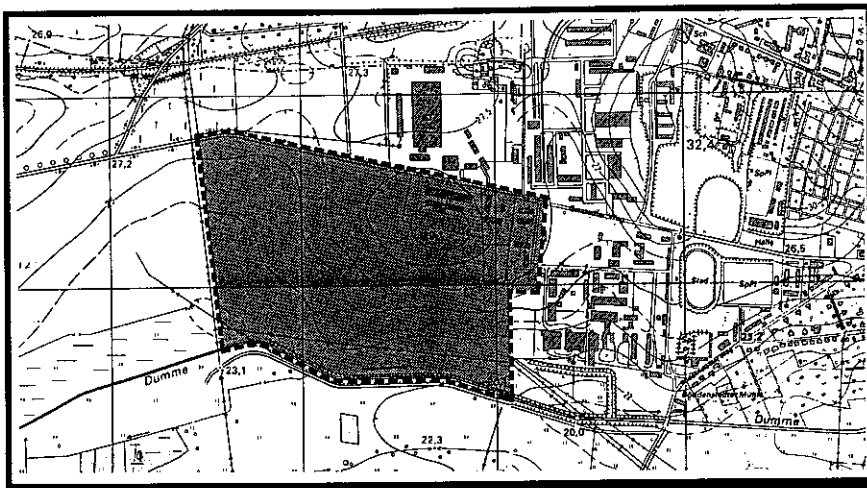


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13-93

**Erweiterung Gewerbegebiet
"Gerstedter Weg" Stadt Salzwedel**



Stadt Salzwedel unter Beteiligung des
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung

Dipl. Ing. Jaqueline Funke
06712 Zeitz, August-Bebel-Straße 12
30163 Hannover, Sicherstraße 3
Tel./Fax Nr. Hannover (0511) 393138

Entwurf vom 14.12.1994
mit Änderungen vom 15.04.1995

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung	5
2.2. Bodenbeschaffenheit	6
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
2.4. Baulich genutzte Flächen	6
2.5. Freiflächen	6
2.5.1. Naturräumliche Gegebenheiten	6
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1. Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1. Gewerbegebiet	7
3.1.2. Eingeschränktes Industriegebiet	7
3.1.3. Wohnungen und Beherbergungsbetriebe	9
3.1.4. Einzelhandelsbetriebe	9
3.1.5. Vergnügungsstätten	10
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.2.1. Gewerbe- und Industriegebiete	10
3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
3.4. Flächen der Versorgungsträger	12
3.4.1. Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung	12
3.4.2. Leitungen und Einschränkungen durch die Erdgasversorgung	12
3.4.3. Leitungen der Elektroenergieversorgung	12
3.5. Grünflächen	12
3.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
3.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
3.8. Örtliche Bauvorschrift	13
4. Durchführung des Bebauungsplanes	14
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	15
5.1. Erschließung	15
5.1.1. Verkehrerschließung	15
5.1.2. Ver- und Entsorgung	15
5.2. Wirtschaftliche Belange	16
5.3. Belange der Landwirtschaft	16

6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange	17
	- Umweltverträglichkeit -	
6.1.	Belange des Umweltschutzes	17
6.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	17
6.1.2.	Abfallbeseitigung	17
6.1.3.	Luftreinhaltung	18
6.1.4.	Lärmbekämpfung	18
6.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	18
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9.	Flächenbilanz	20

Anhang 1

Berechnung des zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels

1.	Grundlagen für die Durchführung der Untersuchungen im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung	21
1.1.	Zugrunde gelegte Normen und Vorschriften	21
1.2.	Angaben zum Standort	21
1.3.	Berechnungsverfahren	21
2.	Festsetzung der Emissionsschallpegel für die gewerbliche und industrielle Nutzung	23
3.	Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel an den Immissionsorten	24
4.	Beurteilung	25

VERZEICHNIS DER PLÄNE UND KARTEN

	Maßstab
- Bebauungsplan	1 : 1000
- Lage in der Stadt	1 : 10000
- Ausschnitt aus der Flurstückskarte Flur 41, 42 Gemarkung Salzwedel	
- Bestandsaufnahme	1 : 3000
- Straßenquerschnitt (Empfehlung)	1 : 100
- Festsetzung der Teilflächen zur Berechnung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel	1 : 5000

0. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.1991 S.58) aufgestellt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg Stadt Salzwedel ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen am Westrand der Stadt Salzwedel. Ziel der Stadt Salzwedel ist die bestehende Nachfrage von Gewerbetreibenden in Salzwedel zu befriedigen und auch vorausschauend im Sinne einer aktiven Wirtschaftspolitik Standorte für ansiedlungswillige Betriebe bereitzuhalten. Die derzeitige Nachfrage kommt vor allem von Betrieben aus Salzwedel, die an ihrem derzeitigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Im Stadtgebiet von Salzwedel werden mehrere gewerbliche Standorte frei. Sie eignen sich allerdings nur zum Teil für eine weitere gewerbliche Nutzung aufgrund der Nähe von schützenswerten Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes. Weiterhin bestehen auf diesen Flächen zum Teil Bodenbelastungen, die Betriebe abhalten sich an diesen Standorten anzusiedeln. Die Ausweisung des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Größe von 22,5 ha (neue Bauflächen) ist erforderlich, um die Ziele der Wirtschaftspolitik der Stadt Salzwedel zu verwirklichen. Weiterhin ist eine Betrachtung im Bebauungsplan als Gesamtgebiet erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Gestaltung des westlichen Stadteingangs zu sichern. Die Erschließung des Gebietes und der Grunderwerb kann abschnittsweise erfolgen.

Ziel der Stadt ist ein Gewerbegebiet, das ein attraktives Erscheinungsbild bietet. Damit soll für die Betriebe ein werbewirksamer Standort mit positivem Image geschaffen werden. Voraussetzung dafür ist eine anspruchsvolle Gestaltung zumindest der Gebäude, die von der Straße aus das Aussehen der Grundstücke bestimmen, und eine wirksame Durchgrünung des Gebietes. Um das zu erreichen sind Anpflanzgebote im Bebauungsplan verbindlich festgelegt worden.

Das Gewerbegebiet soll so erschlossen werden, daß die Stadt Salzwedel weitgehend von den Immissionen verschont bleibt, die der Kfz-Verkehr in das Gewerbegebiet verursacht. Die Ortsumgehung Salzwedel der Bundesstraßen B71 / B190 / B248, die sich derzeit im Planungsstand der Linienbestimmung befindet, wird nördlich (gemäß Vorzugsvariante) ca. 1,0 Kilometer vom Gewerbegebiet entfernt verlaufen. Ein Anschluß erfolgt über die vorhandene Plattenstraße, die an der Kreuzung im Norden des Plangebietes einmündet.

Das Plangebiet bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

- Das Gebiet ist über eine Verbindungsstraße unmittelbar an die Bundesstraße B71 angeschlossen. Sie verbindet Magdeburg mit Lüneburg und Hamburg.
- Die Gewerbestandorte liegen zum Teil unmittelbar an der Kreisstraße K2. Sie bieten damit den Betrieben, die sich in diesem Bereich ansiedeln, die Möglichkeit, für die Firma und den Betriebsstandort bei den Verkehrsteilnehmern zu werben.

- Der Kfz-Verkehr von der Bundesstraße B71 ins Plangebiet berührt die Stadt Salzwedel nicht. In der Nachbarschaft des Plangebietes gibt es nur Dorf- und Wohngebiete in größerer Entfernung.
- Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt. Hier soll der Bebauungsplan die vorhandene Nutzung ordnen.

Auf den neuen Gewerbegrundstücken sollen hauptsächlich nicht erheblich belästigende Betriebe entstehen, daß heißt, Betriebe die in einem Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO zulässig sind. Lediglich im östlichen Bereich, der an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet anschließt und vom Wohngebiet Böddenstedt weiter entfernt ist, sollen auch Betriebe zugelassen werden, die wegen der von ihnen verursachten Geräuschimmissionen nur in einem Industriegebiet gemäß §9 BauNVO zulässig sind. Betriebe, die wegen anderer Emissionen (zum Beispiel Luftverunreinigungen) oder sonstiger Auswirkungen (zum Beispiel großes Gefährdungspotential) nur in Industriegebieten zulässig sind, sollen nicht zugelassen werden.

Solche Betriebe gibt es nur vereinzelt. Es ist zu befürchten, daß sich ein einzelner Betrieb mit solchen Emissionen ansiedelt, der dann die Vielzahl der nicht erheblich belästigenden Betriebe abstößt und den ganzen Standort entwertet. Das soll vermieden werden.

Im Plangebiet sollen sich keine Betriebe ansiedeln, die die Bevölkerung unmittelbar mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen. Solche Betriebe sollen an "integrierten Standorten" in der Nähe der Wohnsiedlungen entstehen, damit eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Das Plangebiet eignet sich in erster Linie als Standort für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die für ihre Beschäftigten, ihre auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Kunden und für den Lieferverkehr gut erreichbar sein müssen. Nur sie sollen im Plangebiet allgemein zulässig sein.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, Flächen bereitzustellen,

- für Betriebe in der Stadt, die an ihrem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben und die deshalb Flächen für ihre künftige Entwicklung benötigen, und
- für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in der Stadt Salzwedel.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes Gerstedter Weg und der Kreisstraße K2 im angrenzenden Bereich sowie einen Übergangstreifen zum bestehenden Gewerbegebiet.

Das Plangebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Salzwedel

<u>Flur 41</u>	Flurstücke:	35/1, 201/37, 202/38, 90/1, 113/88, 2/91, 87, 3/92, 3/122, 1/122
	teilweise Flurstücke:	86/1, 84, 119, 114, 130/12, 131/12, 39/1, 120, 250/107, 7/122

Bebauungsplan Nr.13-93
Erweiterung Gewerbegebiet
Gerstedter Weg

Stadt Salzwedel
Auszug aus der Flurstückskarte
Gemarkung Salzwedel, Flur 41,42



Flur 42 Flurstücke: 9/127, 344/77, 77/1, 124/1, 90/1, 90/2, 347/90,
124/2, 77/2, 346/124, 323/123, 349/90, 329/90,
322/91, 92/4, 92/1, 290/123, 334/123, 123/1, 95/31,
302/31, 341/95, 333/123, 338/95, 92/3, 121/2,
342/95, 95/30, 124/3, 326/89, 325/88, 324/85, 84,
83, 82, 80/1, 79/4, 79/6, 79/7, 79/3, 4/127
teilweise Flurstücke: 320/122, 95/32, 3/126, 337/96, 1/127, 119/1
(vgl. beil. Auszug aus der Flurstückskarte)

Im Norden des Plangebietes existiert ein rechtsgültiger Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben. In den angrenzenden Bereichen existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Im Umfeld sind mehrere Erdgassonden vorhanden, die mit ihren Schutzbereichen teilweise in das Plangebiet hineinreichen.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen und Nordwesten Ackerfläche,
- im Süden die Dummeaue und südlich die Ortslage Böddenstedt,
- im Nordosten und Osten das bestehende Gewerbegebiet Gerstedter Weg.

Eine schutzwürdige Nutzung liegt damit nur im Süden des Plangebietes vor. Um das Konfliktpotential so gering wie möglich zu halten, werden im kritischen Bereich Emissionsbeschränkungen für die Betriebe des Gewerbegebietes definiert.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt. Da die Stadt Salzwedel noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan gemäß §246a BauGB vorgezogen.

Salzwedel ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte in ländlich geprägten Räumen sollen entsprechend den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes Sachsen-Anhalt gestärkt werden und Schwerpunkte der Entwicklung sein. Die Ausweisung von Gewerbegebieten in zentralen Orten entspricht dieser Zielstellung. Das Plangebiet befindet sich im Bergbauschutzgebiet Altmark für die Erdgasgewinnung.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Salzwedel unmittelbar südlich der Kreisstraße K2 am Ortsausgang in Richtung Gerstedt. Es wird durch einen neuen Anschluß und zwei bestehende Anschlüsse von der Kreisstraße K2 erschlossen.

Das Gebiet liegt auf einer pleistozänen Geschiebemergelplatte, die im Plangebiet von Nord nach Süd zur Dumme hin abfällt und im südlichen Bereich durch holozäne Schluffe überlagert wird. Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Planunterlage. Zur Zeit versickert das Oberflächenwasser weitgehend im Plangebiet bzw. wird durch die Straßengräben abgeführt.

2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Dazu wurde eine Bodenanalyse durch 40 Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Rammkernsondierungen ermittelten sehr stark wechselnde Untergrundverhältnisse. Der Baugrund besteht meist aus Feinsanden über Geschiebelehm oder über Mittelsand bzw. im Bereich der Dumme über Kiesen. Teilweise steht der Geschiebemergel auch oberflächlich an. Insgesamt wurde ermittelt, daß der Boden für die gewerbliche Nutzung zwar geeignet ist, teilweise aber erhöhte Gründungsaufwendungen verursacht. Das Grundwasser steht zwischen ca. 1 Meter unter Geländeoberkante im Süden und ca. 5 Meter im Norden an. Die Geschützhalt ist ungünstig.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 43,47 ha groß. Der Gerstedter Weg befindet sich als Kreisstraße im Eigentum des Kreises. Die Ackerflächen und die bestehenden Gewerbegrundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.4. Baulich genutzte Flächen

Im Osten des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Betriebe, die bei der Planung berücksichtigt wurden. Der östliche Plangebietsrand gehörte ursprünglich zu einem Kasernenkomplex und wird derzeit gewerblich genutzt. Die bereits bebauten Flächen wurden mit einbezogen, da teilweise Grundstücke ohne öffentlich rechtlich gesicherte Zufahrt bestehen und die vorhandene Erschließung nicht katastermäßig gesichert ist.

2.5. Freiflächen

2.5.1. Naturräumlich Gegebenheiten

Boden: pleistozäne Grundmoränenplatte mit oberflächlich Feinsand über Geschiebemergel, mittleres Ertragspotential für die Landwirtschaft, ca. 40 Bodenpunkte

Wasser: Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Dumme. Die Dumme wurde in den 60er Jahren begradigt und reguliert. Eine künstliche Be- und Entwässerung ist nicht nötig. Der Grundwasserspiegel ist bei 1-5 m unter Gelände zu erwarten.

Vegetation und Landschaftsbild: vgl. Grünordnungsplan

Alt
Die landschaftliche Fläche war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Gärten (einschließlich Obst- und Gemüsebeeten) bewachsen. Die Fläche ist heute fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die vorhandenen Bäume weisen mit 40 Jahren im Durchschnitt ein mittleres Alter auf. Die Bestandsaufnahme der Grünflächen ist sehr gering. Es befindet sich an der Stelle des Hauptverkehrs (Dumme) kein Grünraum.

Stadium der Entwicklung
Die Fläche ist heute fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die vorhandenen Bäume weisen mit 40 Jahren im Durchschnitt ein mittleres Alter auf. Die Bestandsaufnahme der Grünflächen ist sehr gering. Es befindet sich an der Stelle des Hauptverkehrs (Dumme) kein Grünraum.

Artenvielfalt
Die Fläche ist heute fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die vorhandenen Bäume weisen mit 40 Jahren im Durchschnitt ein mittleres Alter auf. Die Bestandsaufnahme der Grünflächen ist sehr gering. Es befindet sich an der Stelle des Hauptverkehrs (Dumme) kein Grünraum.

Artenvielfalt
Die Fläche ist heute fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die vorhandenen Bäume weisen mit 40 Jahren im Durchschnitt ein mittleres Alter auf. Die Bestandsaufnahme der Grünflächen ist sehr gering. Es befindet sich an der Stelle des Hauptverkehrs (Dumme) kein Grünraum.

Legende

- Behinderter Werkstoff "Christliches Jugenddorf"
- Uferböschungen der Dumme mit Gras- und Staudenfluren
- Ackerfläche
- Grünland
- Uferbegleitende Gehölze - vorhandene Neupflanzung
- Uferbegleitender Baumbestand (z.T. Kopfweiden)
- Ackervandstreifen
- Stauden- und Grassäume am Straßenrand
- Ruderal Staudenfluren mit Junggehölzaufwuchs
- Straßenbäume
- Fließgewässer und Gräben
- Befestigte Straßen- und Wegflächen
- Baulflächen (Gewerbe)
- Erdgasleitungen
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Brachfläche

Gehölzliste

- | | | |
|--------------|---------------------|----------|
| A - Acer | Aln - Alnus | Esche |
| F - Fraxinus | P - Populus Hybrid | Pappel |
| S - Salix | Se - Sambucus nigra | Holunder |

Wertstufe 1 (WS 1) - Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2 (WS 2) - Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3 (WS 3) - Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Artenvielfalt
Die Fläche ist heute fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die vorhandenen Bäume weisen mit 40 Jahren im Durchschnitt ein mittleres Alter auf. Die Bestandsaufnahme der Grünflächen ist sehr gering. Es befindet sich an der Stelle des Hauptverkehrs (Dumme) kein Grünraum.

Artenvielfalt
Die Fläche ist heute fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die vorhandenen Bäume weisen mit 40 Jahren im Durchschnitt ein mittleres Alter auf. Die Bestandsaufnahme der Grünflächen ist sehr gering. Es befindet sich an der Stelle des Hauptverkehrs (Dumme) kein Grünraum.

Artenvielfalt
Die Fläche ist heute fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die vorhandenen Bäume weisen mit 40 Jahren im Durchschnitt ein mittleres Alter auf. Die Bestandsaufnahme der Grünflächen ist sehr gering. Es befindet sich an der Stelle des Hauptverkehrs (Dumme) kein Grünraum.

Bebauungsplan Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg

Stadt Salzwedel
Bestandsaufnahme
Erarbeitung:
Landschaftsarchitekt H.-J. Stamm
30549 Hannover, Roßkampstr.28
Maßstab 1:3000

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Gewerbegebiet

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für einen Teil des Plangebietes findet der §8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, daß Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art zur Folge haben können. Damit gehören auch "potentiell" erheblich nachteilige oder belästigende Anlagen nicht in ein Gewerbegebiet. (Schlez, BauNVO Kommentar §8 Rdnr.8) Es gibt Gruppen von Betrieben, die wegen ihrer Eigenart als Anlagen eingestuft werden müssen, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, hierzu gehören Anlagen, die nach BImSchG einer Genehmigung bedürfen. Sie werden im einzelnen in der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV" bestimmt. Für genehmigungsbedürftige Anlagen wird die Genehmigung nach dem Ausmaß der möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen entweder im förmlichen Genehmigungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit (§10 BImSchG) oder im vereinfachten Verfahren ohne Beteiligung der Öffentlichkeit (§19 BImSchG) erteilt, geregelt durch die 4.BImSchV.

Es wird im allgemeinen die Auffassung vertreten, daß Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren erfordern (gemäß §10 BImSchG), ihrem Typ nach nur in Industriegebieten zulässig sind und nicht in Gewerbegebieten. Der Bebauungsplan folgt dieser Auffassung. Zur Klarstellung der Festsetzung "Gewerbegebiet" wird sie als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt ca. 400 Meter nördlich eines Wohngebietes in Böddenstedt. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes des Gewerbegebietes werden daher flächenbezogene Schalleistungspegel im gesamten Plangebiet festgelegt. Sie führen zu keiner Einschränkung der Gewerbegebiete.

3.1.2. Eingeschränktes Industriegebiet

Abweichend von der Festlegung, daß die geplanten Gewerbegrundstücke als "Gewerbegebiet" festgesetzt werden soll, wird der nordöstliche Teil des Gewerbegebietes als "Industriegebiet" (§9 BauNVO) mit Einschränkungen festgesetzt. Ein Industriegebiet dient "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind". (§9 Abs.1 BauNVO)

Zu diesen Festsetzungen haben im wesentlichen zwei Gründe geführt:

- Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt weiter entfernt von schutzwürdigen Nutzungen. Er ist größtenteils bereits bebaut.
- Um eine zügige Durchführung des Bebauungsplanes zu erreichen, möchte die Stadt den Kreis der Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln können, nicht von vornherein zu eng eingrenzen. Dies wäre bei einer Beschränkung auf Betriebe, die nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind, der Fall. Viele "normale" Gewerbebetriebe sind allein wegen des von ihnen verursachten Verkehrslärms, der ihnen als Betriebslärm zugerechnet wird, nur in einem Industriegebiet zulässig. Ein einzelner LKW nachts in einem Gewerbegebiet kann leicht im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen zu einem Meßwert führen, der den Immissionsrichtwert für die Nachtzeit von 50 dB(A) um 20 dB(A) überschreitet. Dann gilt der Immissionsrichtwert für die Nacht bereits als überschritten (TA-Lärm Nr. 2.422.6). Die nächtliche LKW-Fahrt ist unzulässig. Außerdem muß damit gerechnet werden, daß der Kreis der genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß §4 BImSchG weiter ausgedehnt wird mit der Folge, daß die betroffenen Anlagen nur noch in einem Industriegebiet zulässig sind.

Von den Betrieben, die nur in einem Industriegebiet gemäß §9 BauNVO zulässig sind, wird im Plangebiet nur ein Teil zugelassen: die Betriebe, die allein wegen der von ihnen verursachten Geräuschemissionen nur in einem Industriegebiet zulässig sind. Wobei auch eine Begrenzung der Lärmemissionen im Industriegebiet allerdings oberhalb des Pegels für Gewerbegebiete festgelegt wird. Daneben bleiben alle Betriebe zulässig, die auch im "Gewerbegebiet" zulässig sind. das hat folgende Gründe:

Das Industriegebiet gemäß §9 BauNVO ist ein "Auffangbecken" für all die Betriebe, die wegen ihrer Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind. Damit ist der Kreis der Betriebe, die in einem Industriegebiet zulässig sind, sehr weit gezogen. Das läßt sich an der Auflistung im Anhang zur 4.BImSchV deutlich ablesen. Aufgrund der Lage im Westen Salzwedels (Geruchsbelästigung und der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen) kann das geplante Industriegebiet nicht für alle diese Betriebe geöffnet werden. Die geplanten Gewerbegrundstücke am Gerstedter Weg sind zum größten Teil aufgrund der Festsetzung als "Gewerbegebiet" Standort nicht erheblich belästigender Betriebe. Wenige Betriebe, die zum Beispiel wegen der von ihnen verursachten Luftverunreinigungen (besonders problematisch sind Geruchsbelästigungen) oder wegen ihres besonderen Gefährdungspotentials nur in einem Industriegebiet zulässig sind, könnten den ganzen Standort abwerten. Dies soll nicht zugelassen werden.

Der Kreis der Betriebe, die in dem Industriegebiet zulässig sind, muß so eingeschränkt werden, daß die Betriebe mit den übrigen im Gewerbegebiet zu errichtenden Betrieben nicht in Konflikt geraten. Das trifft für die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes zulässigen Betriebe zu. Denn Geräusche sind Emissionen, die allein durch den Lieferverkehr bei fast allen Betrieben auftreten.

Betriebe, die allein wegen der von ihnen verursachten Geräusche nur in einem Industriegebiet zulässig sind, bilden einen wesentlichen Teil der Betriebe, die auf einen Standort im Industriegebiet angewiesen sind. Das ist in zweierlei Hinsicht wichtig:

Durch die Einschränkung wird das Ziel erreicht, das mit der Festsetzung als Industriegebiet verbunden ist, den Kreis der Betriebe, die für eine Ansiedlung in Betracht kommen, nicht von vornherein zu eng einzugrenzen.

Trotz der Einschränkung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt (§1 Abs.5 BauNVO). Es bleibt ein Industriegebiet, auch wenn ein Teil der Betriebe, die in einem großen "Auffangbecken" allgemein zulässig sind, nicht zugelassen wird.

3.1.3. Wohnungen und Beherbergungsbetriebe

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, §8, Rdnr.4). In der Praxis hat sich gezeigt, daß dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muß er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen. Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können weder im Gewerbegebiet noch im Industriegebiet ausgeschlossen werden. Das würde wohl gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg, ebenda, Rdnr.23). Es würde den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen. Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Stadt aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem in den Gewerbe- und Industriegebieten je Betrieb nur eine Wohnung zugelassen wird. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, um so geringer ist die Gefahr von Konflikten. Bei Großbetrieben über 5 ha Grundfläche sind Ausnahmen zulässig.
- indem die Wohnungen insbesondere im westlichen Teil so angeordnet werden, daß sie zur Seite der schutzbedürftigen Nutzungen orientiert werden.
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen ein Schalldämmmaß vorgeschrieben wird, das den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereit erforderlich ist.

Beherbergungsbetriebe sind Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer eigenen Emissionen im Gewerbe- und Industriegebiet zulässig sind. Sie sind aber empfindlich gegenüber den gebietstypischen Störungen. Daraus wird in der Literatur abgeleitet, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes den in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Immissionen nicht ausgesetzt werden dürfen (Schlichter und Friedrich, Bauplanungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, WiVerw 1988, S.224 und 227). Diese Auffassung wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht geteilt. Es besteht die Möglichkeit der Schaffung von ausreichendem passiven Schallschutz, um einen ruhigen Schlaf zu ermöglichen. Die Beispiele von Flughafenhotels und Autobahnraststätten zeigen das. Dieser Schallschutz soll Voraussetzung für die Zulassung von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet sein. Er wird durch textliche Festsetzungen vorgeschrieben.

3.1.4. Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe des täglichen und häufigen Bedarfs werden im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Sie würden abseits der vorhandenen Versorgungsbereiche in den Ortszentren liegen, wären praktisch nur mit dem PKW zu erreichen und würden eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen. Das soll vermieden werden. Damit einzelne Betriebe, bei denen die Produktion von Waren und Dienstleistungen im Vordergrund steht, auch an Endverbraucher verkaufen können, kann dies in Ausnahmefällen zugelassen werden. Das ist mit der geschilderten allgemeinen Zielsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der täglichen Versorgung vereinbar. Das gleiche gilt für Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Beschäftigten des Gewerbe- und Industriegebietes dienen wie zum Beispiel Kioske oder ähnlich gelagerte Einkaufsstätten, die keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung haben.

Für Einzelhandelsbetriebe des nicht täglichen Bedarfs, zum Beispiel bauorientierte Märkte wie Fliesenmarkt oder Sanitärkeramik, die eine größere Fläche benötigen und auf die Anfahrbarkeit durch Kunden mit PKW und Lieferwagen angewiesen sind, trifft

dies nicht zu ebenso für den Handel mit PKW, LKW und Campingwagen. Diese Betriebe benötigen in der Regel größere Freiflächen und Lagerflächen. Außerdem gehört häufig ein Handwerksbetrieb dazu. Mit diesem Erscheinungsbild stören diese flächenintensiven Betriebe in den Ortszentren. Ihr Platz ist in Gewerbegebieten. Dies soll auch im Plangebiet möglich sein. Da das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen wird, sind die Grenzen für eine Großflächigkeit der Betriebe gemäß §11 Abs.3 BauNVO zu beachten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die Auswirkungen auf raumordnerische Belange haben, sind im Plangebiet unzulässig. Sie erfordern die Ausweisung von Sondergebieten gemäß §11 Abs.3 BauNVO.

3.1.5. Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, die im Gewerbegebiet und im Industriegebiet zulässig wären (§§8 Abs.2 Nr.1 und 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO). Einige Unterarten von Vergnügungsstätten prägen in starkem Maß ihre Umgebung und sorgen für das Entstehen spezieller Vergnügungsviertel ("red-light-district"). Das sind spezielle Betriebe mit Sexualdarbietungen aller Art und Betriebe mit Glücksspielangeboten wie Spielhallen und Automatenhallen. Diese Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes. Sie würden das Gebiet als Standort für "normale" Betriebe entwerten. Das soll vermieden werden. Deshalb werden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten (zum Beispiel Diskotheken) sind mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden. Sie sollten sich an Standorten ansiedeln, die vergleichsweise störungsunempfindlich sind. Gewerbe- und Industriegebiete sind für sie geeignete Standorte. Diese Betriebe können daher ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1. Gewerbe- und Industriegebiete

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Gewerbe- und Industriegebiet überall mit 0,6 festgesetzt. Eine wesentlich höhere Ausnutzung ist bei den meisten Grundstücken wegen der Bauverbotszone, der Grünstreifen und der Grenzabstände auf den überbaubaren Flächen nicht zu erreichen. Die Stadt bleibt damit deutlich unter dem Höchstwert des §17 Abs.1 BauNVO von 0,8. Unterstützt wird diese Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke durch die Festsetzung eines Grünanteiles auf den Grundstücken von 20%.

Zweites Maß für die Festlegung des zulässigen Umfangs der baulichen Nutzung ist die Geschossigkeit. Sie wird allgemein auf 4 Vollgeschosse begrenzt. In den Randbereichen zur offenen Landschaft ist eine Abstufung auf 3 Geschosse vorgesehen. Sie soll die Einfügung in das Landschaftsbild verbessern.

Weiterhin ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erforderlich; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Gerade bei Betriebsgebäuden kommen sehr hohe Geschosse vor (zum Beispiel 40 Meter hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoß). Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Sie wird auf 15 Meter in den 4-geschossigen Bereichen und auf 9 Meter in den 3-geschossigen Bereichen begrenzt. Die Festlegung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) ist für Gewerbe- und Industriegebiete unzumutbar. Sie ist durch die Angabe von GRZ und Geschossigkeit auch vorgegeben.

Die Stadt wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Gewerbe- und Industriegebiet bei 9 Meter Gebäudehöhe auf $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und bei 15 Meter Gebäudehöhe auf $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ eingegrenzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Industriegebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Die Gebäude können sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist bei der lockeren Bebauung nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Gewerbe- und Industriegebiet wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- An den Straßen soll ein 3,5 Meter breiter Streifen neben den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (2,5 m) für die weitere Begrünung der Flächen freigehalten werden. (Gesamtbreite 6 Meter)
- An den äußeren Grundstücksrändern soll ebenfalls ein Streifen neben den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen von 6 Metern von der Bebauung freigehalten werden.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrerschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über drei Anbindungen des Gewerbe- und Industriegebietes an die Kreisstraße K2.

Die innere Verkehrerschließung erfolgt über schleifenförmige Erschließungsstraßen. Die Straßen wurden so angelegt, daß möglichst rechteckig zugeschnittene und damit gut nutzbare Grundstücke entstehen. Die Vorzugsgröße für Grundstücke liegt bei 2000-10000 m^2 . Sollten größere Grundstücke benötigt werden, kann ein Zurückbleiben hinter dem Umfang der Erschließung erfolgen.

Die Breite der Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen ergibt sich aus einem Querschnitt von 13,0 Metern:

• Randstreifen	0,5 Meter
• einseitiger Geh- und Radweg	2,8 Meter
• Grünstreifen	2,2 Meter
• Fahrbahnbreite	6,5 Meter
• Randstreifen	1,0 Meter

Einfahrten in Grundstücke sollen prinzipiell an den nicht ausgeschlossenen Stellen möglich sein. Ihre Anlage hat möglichst so zu erfolgen, daß das Anpflanzgebot für Bäume (Abstand 10 Meter) nicht berührt wird.

Bei einer begründeten Notwendigkeit ist es möglich, den Abstand der Bäume im Einfahrtsbereich zu vergrößern, die Anzahl der auf dem Grundstück anzupflanzenden Bäume muß mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Zahl jedoch übereinstimmen. Dies hat durch eine gleichmäßige Reduzierung der Abstände im Bereich ohne Einfahrt zu erfolgen.

An den Kreuzungen und Einmündungen wurden Sichtdreiecke eingezeichnet, die oberhalb von 80 cm von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten sind. Direkte Zufahrten zur Kreisstraße K2 sind außerhalb der gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.

3.4. Flächen der Versorgungsträger

3.4.1. Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

Für die schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist eine Regenwasserkanalisation und ein Regenrückhaltebecken notwendig. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erfolgt im Süden des Plangebietes innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das Oberflächenwasser wird nach der Rückhaltung in die Dumme abgeführt. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird am Tiefpunkt gesammelt. Am Gerstedter Weg kann es direkt in die örtliche Schmutzwasserkanalisation abgeführt werden. Ein Pumpen des Schmutzwassers vom südlichen Sammelpunkt wird erforderlich sein, dies wird im Erschließungsprojekt detailliert. Die Schmutzwasserkanäle werden innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen verlegt.

Im Norden des Plangebietes verläuft parallel zum Gerstedter Weg eine DN150 Trinkwasserleitung auf den Privatgrundstücken. Die Leitung bekommt ein Leitungsrecht. Sie liegt außerhalb überbaubarer Flächen. Eine Zufahrtmöglichkeit für den VKWA muß gewährleistet sein.

3.4.2. Leitungen und Einschränkungen durch die Erdgasversorgung

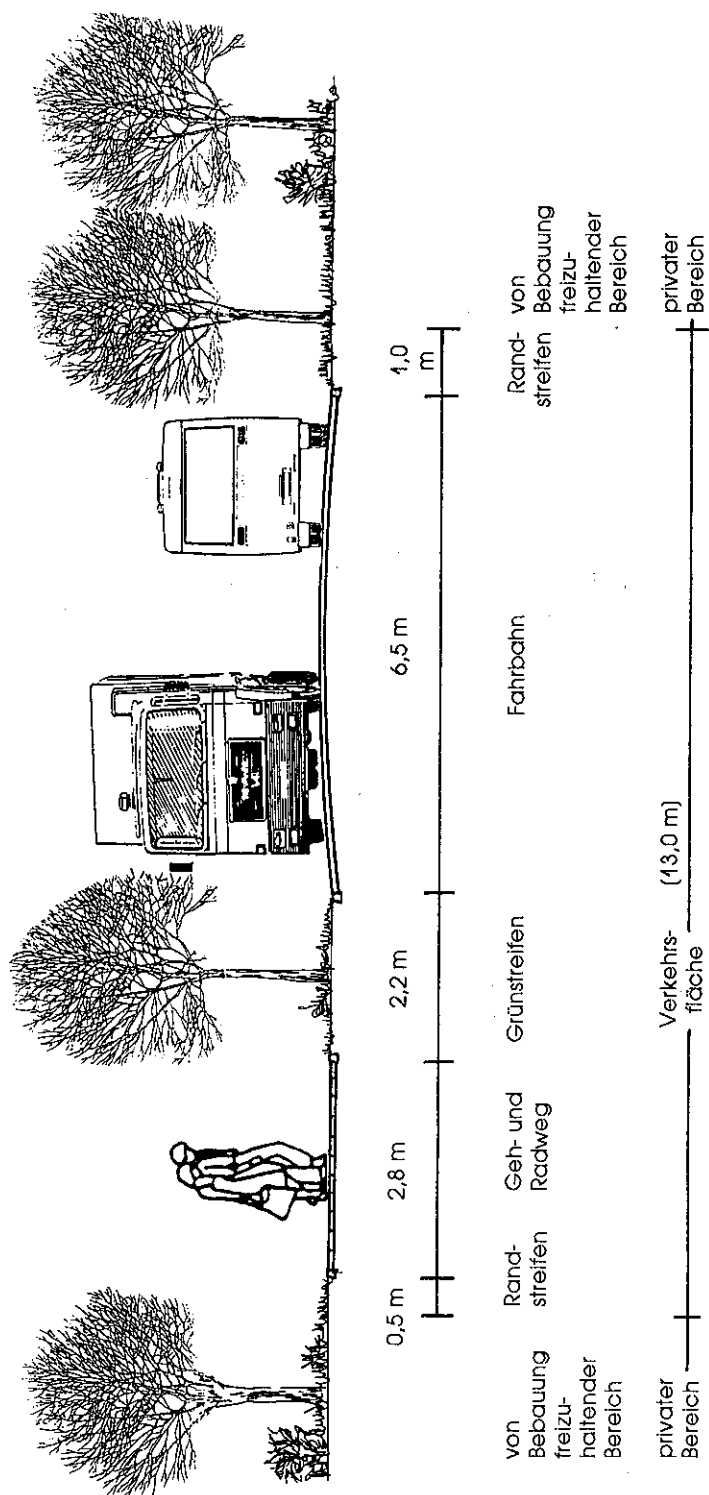
Das Plangebiet liegt im Bergbaugebiet Altmark für die Erdgasgewinnung. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Erdgassonden. Der Sicherheitsabstand für bewohnte, ortsfeste Bauten und Stallungen beträgt 200 Meter. Dies trifft auch auf Gebäude zu, in denen Menschen ständig arbeiten, z.B. Einzelhandelsverkaufsstellen, Büros etc.. Diese Einschränkungen gelten für zwei Plangebietsstreifen an der Nordwest- und an der Südostgrenze des Plangebietes. Weiterhin wird das Plangebiet von der Sondenleitung SW-146/87-FSBÖ und der Verbindungsleitung EG-FS-SW-ZSStn von Nord nach Süd gequert. Zu diesen Leitungen sind Sicherheitsabstände von 30 Meter (SW-146/87-FSBÖ und EG-FS-SW-ZSStn (DN400)) und 20 Meter (EG-FS-SW-ZSStn (DN300)) einzuhalten. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Nebengebäude und Garagen errichtet werden (Schuppen, Garagen, Maschinenabstellräume), in denen sich nur kurzfristig Menschen aufhalten. Bei allen Bauvorhaben innerhalb dieses Streifens besteht Abstimmungspflicht mit der Erdöl-Erdgas Gommern GmbH. Im Osten des Plangebietes verläuft eine Erdgasversorgungsleitung (Hochdruck) der Stadtwerke Salzwedel GmbH. Zu Gebäuden ist von der Leitung ein Abstand von 8 Metern einzuhalten.

3.4.3. Leitungen der Elektroenergieversorgung

Südlich und westlich der Bauflächen verlaufen Freileitungen der Energieversorgung auf Mittelspannungsebene. Sie verbleiben außerhalb der Baugrundstücke und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft ebenfalls eine Mittelspannungsfreileitung zur Trafostation am Gerstedter Weg. Sie quert die Baugrundstücke. Für diese Leitung ist die Eintragung eines Leitungsrechtes vorgesehen.

3.5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nur in den Randbereichen vorgesehen. Sie verbinden das Rad- und Fußwegenetz im Plangebiet mit der Dummeque. Innerhalb der Dummeque soll ein Radweg verlaufen, der eine Verbindung des Gewerbegebietes nach Salzwedel herstellt.



Straßenquerschnitt (Empfehlung)

Maßstab 1:100



3.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Voraussetzung für eine Einbindung in die Landschaft und eine optische Verträglichkeit der Baumassen ist eine wirkungsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes, die nicht allein durch öffentliches Grün erfolgen kann. Darüber hinaus führt eine ansprechende Begrünung des Gebietes auch zu einer Aufwertung im Sinne eines Gewerbeparkes und damit zu einem positiven Image des Standortes. Eine sinnvolle Begrünung ist daher sowohl im Interesse der Bauherren als auch der Stadt. Um eine Einheitlichkeit in der Grüngestaltung durchzusetzen, hat sich die Stadt entschlossen, Anpflanzgebote für Teile privat zu nutzender Grundstücke festzulegen.

Im südlichen und westlichen Bereich wird durch das Gewerbegebiet ein neuer Ortsrand geschaffen. Dies setzt eine Einbindung in die Landschaft durch eine Grünanpflanzung voraus. Das Plangebiet wird daher nach Westen und Süden durch eine 10 Meter breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschlossen. Zum Gerstedter Weg (K2) wird ein 5 Meter breiter Streifen in der Bauverbotszone für Anpflanzungen festgelegt. Für solche Sichtschutzpflanzungen wünscht man eine möglichst bald wirksame, aber dauerhafte Dichte in ausreichender Höhe. Gehölze mit viel Blattmasse und großen Blättern werden bevorzugt, außerdem immergrüne Laubgehölze und weiter auch solche, die einen gewissen Winterschutz dadurch ermöglichen, daß sie das Laub halten (Eiche, Hainbuche).

Entlang der Erschließungsstraßen werden die Anlieger ebenfalls beauftragt, alle 10 Meter einen großkronigen Laubbaum der Sorte Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen. Die Festlegung der Baumart ist erforderlich, um eine Einheitlichkeit des Bewuchses entlang der Straße und einen alleearartigen Charakter zu gewährleisten.

3.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird im Süden durch die Dumme begrenzt. zur Erhaltung der Dummeaue mit ihrer klimatischen Bedeutung für die Stadt Salzwedel ist es erforderlich, den Auenbereich von der Bebauung freizuhalten. Von der jetzt bestehenden Wasserführung der Dumme wird ein Streifen mit einer Breite zwischen 80 und 110 Meter (im Mittel 90 Meter) freigehalten. Er steht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. In diesem Streifen soll:

- eine Altarmbildung für die Dumme
- die Renaturierung eines Zuflußgrabens
- eine standortgerechte Bepflanzung der Dummeaue mit Feldgehölzen
- die Entwicklung von Feuchtgrünbereichen
- die Anlage eines Rad- und Fußweges mit wassergebundener Decke
- sowie eine extensive Pflege der verbleibenden Bereiche

durchgeführt werden.

Die Maßnahmen dienen zum Ausgleich des Eingriffs durch die Bebauung des Plangebietes und sind im Grünordnungsplan detailliert in Text und Karte dargestellt.

3.8. Örtliche Bauvorschrift

Zur Verbesserung der Einfügung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild wird eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen zum Bebauungsplan erarbeitet. Das Gewerbegebiet hat erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Diese Beeinträchtigung wird hauptsächlich durch die Eingrünung gemindert. Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes nach Süden treten hier auch die Bauwerke verstärkt in Erscheinung. Die Festlegung gedeckter und heller Farbtöne soll hier eine

Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild garantieren gegenüber den oftmals durch Werbefarben grell angestrichenen Betriebsgebäuden. Dem dient auch die Einschränkung von Werbeanlagen, die im Landschaftsbild wirksam werden. Dies sind sowohl die über Dach angeordneten oftmals sich drehenden, beleuchteten Werbetafeln als auch Werbeanlagen, die an der Plangebietsgrenze unmittelbar in die Umgebung wirken. Sie wurden allgemein ausgeschlossen.

4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert eine Neuparzellierung des Plangebietes, die entweder durch Kauf aller Grundstücke durch die Stadt oder durch Umlegung erfolgen soll.

Die Durchführung erfordern außerdem

- den Bau der geplanten Erschließungsstraßen und der Straßenbeleuchtung
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- den Anschluß an das E-Netz über neu zu errichtende Trafostationen
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- die Versorgung mit Erdgas
- den Anschluß an das Fernsprechnet
- die Verlegung einer bestehenden Abwasserleitung im Osten des Plangebietes
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des §11 des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt im Bereich der Dummeaue
- die Anpflanzung der Schutzstreifen

Folgende Erschließungsmaßnahmen werden (nach dem derzeitigen Stand) durch die Versorgungsträger durchgeführt:

- | | |
|---|--|
| • Versorgungsträger VKWA | - Schmutzwasserabführung |
| | - Wasserversorgung |
| • Versorgungsträger Stadtwerke Salzwedel | - Bau von Trafostationen |
| | - Bau des Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes |
| • Versorgungsträger Deutsche Bundespost Telekom | - Fernsprechanlüsse |
| • Versorgungsträger Stadtwerke Salzwedel | - Erdgasversorgung |

Die Versorgungsträger erheben im Rahmen ihrer Kostenordnung Anschlußbeiträge und Gebühren.

Die Kosten für die Erschließung werden im Erschließungsprojekt ermittelt. Sie sollen teilweise durch Mittel aus dem Fond der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur Bereich wirtschaftsnahe Infrastruktur gedeckt werden. Die restlichen Kosten sollen durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß §8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf die neuen Gewerbegrundstücke umgelegt.

5. AUSWIRKUNGEN 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 den Geltungsbereich 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.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen an der DN150-Leitung Gerstedter Weg angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel. Das Plangebiet kann durch eine bzw. zwei Trafostationen an das E-Netz angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Salzwedel. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet soll an die zu errichtende zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Der Übergabepunkt für das Schmutzwasser aus dem Plangebiet befindet sich am Gerstedter Weg, von dort soll das Abwasser in das Ortsnetz geleitet werden. Gewerbebetriebe, die über das in Haushalten übliche Maß das Abwasser verschmutzen (hauptsächlich bei Verwendung für Produktionsprozesse), werden vom VKWA beauftragt, eine eigene Kläranlage zu errichten, die gewährleistet, daß die in die Schmutzwasserkanalisation abgegebenen Abwässer nicht mehr als in Haushalten üblich belastet sind.

Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß §10 BImSchG bedürfen, sind im Plangebiet ohnehin ausgeschlossen.

Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Salzwedel. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in die Dumme über Regenkanäle. Um eine Überbelastung bei Abflußspitzen zu verhindern, muß eine Rückhaltung erfolgen. Für die Rückhaltung ist ein naturnaher Altarm der Dumme vorgesehen, der neu angelegt wird. Die Planung wird im Bebauungsplanverfahren mit dem Landkreis und der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die endgültige Größe hängt wesentlich davon ab, welche Wassermengen in die Dumme maximal eingeleitet werden dürfen. Eine Regenrückhaltung fördert eine Versickerung des Wassers in die Bodenschichten und mindert das durch den Versiegelungsgrad der Flächen entstehende Defizit der Wasserversickerung ab. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünanlagen.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan wird im Plangebiet eine Fläche von rund 22,46 ha für die Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben geschaffen. 13,5 ha sind als Gewerbegebiet und 8,96 ha als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

Die Zahl der Arbeitsplätze, die dadurch im Plangebiet entstehen können, läßt sich schwer angeben, weil der Flächenbedarf je Arbeitsplatz bei Betrieben unterschiedlicher Branchen und verschiedener Größe sehr unterschiedlich ist. In der Literatur wird für die Überschlagsberechnung für Gewerbegebiete mit kleinen bis mittleren Betrieben verschiedener Branchen ein Grundstücksbedarf von 125 m² je Arbeitsplatz angegeben (vgl. W.Müller, Städtebau, 2.Aufl., 1974, S.196). Diese Zahl ist für ein Gewerbegebiet mit einem großen Teil an lagerhaltenden Betrieben sicherlich zu hoch. Die Stadt rechnet mit etwa 800 Arbeitsplätzen. An diesen Zahlen zeigt sich, daß der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Belange der Wirtschaft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Salzwedel leistet.

5.3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet etwa 27,5 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Die Bodenwertzahl weist diesen Bereich als mittelwertigen Ackerboden aus. Die Stadt Salzwedel liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt nicht im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Gemäß §1 Abs.5 BauGB soll die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen nur im erforderlichen Umfang erfolgen. Im Stadtgebiet von Salzwedel befinden sich nur wenige Bereiche, die für eine Bebauung geeignet sind, so daß die Stadt gezwungen ist, auch landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine Bebauung auszuweisen.

Die Fläche wird durch zwei landwirtschaftliche Betriebe bearbeitet. Den Betrieben wird durch Stellung von anderen Flächen zur Bewirtschaftung eine Fortexistenz ermöglicht.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

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)

6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft. Aufgrund des Ausschlusses von Betrieben, die ein förmliches Genehmigungsverfahren nach §4 BImSchG benötigen, ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Weiterhin erhalten die Betriebe Auflagen, vgl. 5.1.. Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Im Plangebiet sollen sich deshalb keine Betriebe ansiedeln, die in größerem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Dies wird dadurch erreicht, daß im Gewerbegebiet Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne von §4 BImSchG, deren Genehmigung ein förmliches Verfahren erfordert, ausgeschlossen sind, und daß im Industriegebiet zusätzlich zu den im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben nur die zugelassen werden, die allein wegen der von ihnen verursachten Geräusche nur in einem Industriegebiet zulässig sind. Außerdem wird durch die Gestaltung der Entwässerungsanlagen einer Verschmutzung der oberirdischen Gewässer vorgebeugt. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird vor der Einleitung in den Vorfluter durch eine Regenrückhaltung geleitet. Im Schadensfalle ist so eine Rückhaltung des verschmutzten Wassers möglich, bevor es weiter abfließt.

6.1.2. Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Salzwedel gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §3 Abs.3 AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist bei den zulässigen Betrieben kaum zu rechnen.

6.1.3. Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Durch diese Einschränkungen werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

6.1.4. Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In Gewerbe- und Industriegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Baugrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangverkehr.

Für den Gewerbelärm gelten die im Bebauungsplan festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel als Obergrenzen. Betriebe können sich nur ansiedeln, wenn sie diese Immissionsrichtwerte einhalten. Die Werte wurden gemäß DIN 18005 berechnet. (siehe Anlage 1)

Schutzbedürftige Nutzungen gibt es im Gewerbe- und Industriegebiet grundsätzlich nicht. Das Gewerbegebiet ist aber störungsempfindlicher als das Industriegebiet, wie die Immissionsrichtwerte zeigen. Dort wo Gewerbe- und Industriegebiet aneinander stoßen, regelt sich das Nebeneinander nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Für die Beurteilung des Verkehrslärms verwendet die Stadt die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Mai 1987). Danach soll der Verkehrslärm im Gewerbegebiet einen Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht überschreiten. Für das Industriegebiet werden keine Orientierungswerte angegeben. Zur Bewertung werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts herangezogen. Die Zulässigkeit wird weiterhin durch die Angabe der Höchstwerte der flächenbezogenen Schalleistungspegel beschränkt. Der Verkehrslärm zu den Betrieben wird dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und darf nicht zur Überschreitung dessen flächenbezogenen Schalleistungspegels führen.

Als Lärmimmissionspunkte für die Rechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel der Gewerbe- und Industriegebiete wurden angenommen:

- Dorfgebiet Böddenstedt,
- Wohngebiet Böddenstedt,
- einzelne Wohngebäude und die Kleingartenanlage nördlich der Bahnlinie Salzwedel-Uelzen.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

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

- daß die mit der Durchführung 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 Gewährleistung des Ausgleichs für Natur- und Landschaft wurde im Grünordnungsplan behandelt. Der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt kann innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Dazu wurden detaillierte Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan übernommen.

7. AUSWIRKUNGEN 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.

Diese privaten Belange der Eigentümer werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er bewirkt eine wertsteigernde Umwandlung von Ackerland in Gewerbegrundstücke. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke in Böddenstedt wird durch Einschränkungen des Gewerbegebietes weitgehend ausgeschlossen. Hinzu kommt noch die bisher intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen, die praktisch keinen Erholungswert aufweisen.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg - Stadt Salzwedel steht die Förderung wirtschaftlicher Belange im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Betrieben werden im Plangebiet 22,46 ha zusätzliche Flächen, die bisher nicht baulich nutzbar waren, als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

Dies ermöglicht die Schaffung oder Sicherung von rund 800 Arbeitsplätzen. Für die Stadt hat dies ein erhebliches Gewicht. Bei der hohen Arbeitslosigkeit in der Altmark hat die Schaffung neuer Arbeitsplätze einen hohen Stellenwert.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt notwendigerweise die Belange der Landwirtschaft. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden zwar durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt, es wird aber ein Ausgleich geschaffen. Nach § 1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Ihr landschaftspflegerischer Wert ist gering. Die intensive Bewirtschaftung hat dazu geführt, daß die Flächen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt kaum Bedeutung haben.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt. Durch die geplanten Anpflanzungen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden gefördert. Insgesamt rechtfertigt die Förderung der außerordentlich gewichtigen wirtschaftlichen Belange, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft. Sie rechtfertigt auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungsarten.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche		43,47 ha
I. <u>Straßenflächen</u>	gesamt	5,09 ha
1. bereits vorhandene Straßenfläche		2,21 ha
Straße Gerstedter Weg	ca.	16.700 m ²
Straße Am Jugenddorfwerk	ca.	1.900 m ²
Straße am östlichen Plangebietsrand	ca.	3.500 m ²
2. geplante Straßen		2,39 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	23.900 m ²
3. begrünte Fläche über den Erdgasleitungen		0,49 ha
II. <u>Öffentliche Grünflächen</u>	gesamt	0,40 ha
1. bereits vorhandene Grünflächen	ca.	900 m ²
2. geplante Grünflächen	ca.	3.100 m ²
III. <u>Bauflächen</u>	gesamt	30,04 ha
1. bereits vorhandene Bauflächen		7,58 ha
gewerbliche Bauflächen GI(E)	ca.	62.300 m ²
Jugenddorfwerk	ca.	13.500 m ²
2. geplante Bauflächen		22,46 ha
Bauflächen GI(E)	ca.	89.600 m ²
Bauflächen GE	ca.	135.000 m ²
IV. <u>Flächen mit Anpflanzgeboten</u>	gesamt	1,71 ha
1. geplante Flächen		1,71 ha
10 Meter Streifen	ca.	11.300 m ²
3-5 Meter Streifen	ca.	5.800 m ²
Einzelbäume	ca.	390 Stück
V. <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	gesamt	6,23 ha
1. geplante Fläche	ca.	62.300 m ²

Salzwedel, im April 1995

Schnelder
Bürgermeister

ANHANG 1

BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGEL

1. Grundlagen für die Durchführung der Untersuchungen im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

1.1. Zugrundegelegte Normen und Vorschriften

- /1/ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
Teil 1

1.2. Angaben zum Standort

Die Lage des Bebauungsplangebietes zu schutzwürdigen Nutzungen ist aus beil. Abbildung zu ersehen. Im Einflußbereich des Gewerbegebietes liegen:

- im Norden: Kleingartenanlage
ein Wohngebäude
- im Süden: Wohngebiet Böddenstedt
Dorfgebiet Böddenstedt

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurden 4 Immissionspunkte (vgl. beil. Karte) festgelegt, die sich jeweils an den unseres Erachtens nach am stärksten dem Gewerbelärm ausgesetzten Punkten in den benachbarten Gebieten befinden.

Der empfohlene Beurteilungspegel beträgt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 /1/ und der ersten Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz für die Gebiete:

- Dorfgebiet, Kleingartenanlage und
einzeln stehendes Wohngebäude: tags 60 dB und nachts 45 dB
- Wohngebiet: tags 55 dB und nachts 40 dB

Im folgenden soll der Nachweis zur Einhaltung der Werte geprüft werden.

1.3. Berechnungsverfahren

Für die Vorausberechnung von Lärmimmissionen im Bebauungsplanverfahren wird gemäß DIN 18005 /1/ der Schalleistungspegel der gewerblichen Emittenden der Berechnung zugrunde gelegt.

Der Immissionspegel L_{rE} an den Immissionspunkten wird nach folgender Gleichung für jede Emissionsquelle getrennt berechnet:

$$L_{rE} = L_W - \Delta L_S - \Delta L_Z - \Delta L_G - \Delta L_K \quad (1)$$

L_W Schalleistungspegel der zu berücksichtigenden Schallquelle

ΔL_S Differenz zwischen dem Schalleistungspegel und dem Mitteilungspegel im Abstand von S von der Schallquelle bei ungehinderter Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption

ΔL_Z Schallpegelminderung durch Einzelhindernisse zwischen Schallquelle und Immissionspunkt

ΔL_G Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung zwischen Schallquelle und Immissionspunkt

ΔL_K Zu- und Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen

Der Beurteilungspegel wird für die Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) getrennt berechnet.

Da die Festsetzungen zur Begrenzung von Gewerbelärm in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erfolgen soll, werden die geplanten gewerblichen Nutzflächen als Flächenschallquellen berücksichtigt. Die Gewerbeflächen wurden in 9 Einzelfällen A1 - A9 unterteilt, um die Bedingung

$$L \leq 0,7 s \quad (2)$$

zu erfüllen und differenzierte Festsetzungen zu ermöglichen.

L größte Längenausdehnung der Flächenschallquelle

s Abstand des Flächenschwerpunktes vom Immissionsort

Der Schalleistungspegel L einer Flächenschallquelle mit der Fläche S wird nach der Gleichung

$$L_W = L_W'' + 10 \lg (S/S_0) \text{ dB} \quad (3)$$

berechnet.

Als Bezugspunkt S_0 wurde 1 m^2 gewählt, die Schalleistungsfestsetzungen L_W'' für die Gewerbeflächen sollen sich auf die Einheit $1/\text{m}^2$ beziehen.

Die Pegelermittlung für die Flächen wurden im vorliegenden Verfahren vereinfacht gemäß /1/ S.5 Bild 2 vorgenommen.

Die nach der Gleichung (1) berechneten Immissionspegel für die einzelnen Schallquellen werden an den Immissionspunkten nach folgender Gleichung zum Beurteilungspegel L_T verrechnet.

$$L_T = 10 \lg \left(\sum_{i=1}^n 10^{0,1 L_{T_i} / \text{dB}} \right) \text{ dB} \quad (4)$$

Der so berechnete Beurteilungspegel an den Immissionsorten ist mit den im Beiblatt 1 zu /1/ empfohlenen Obergrenzen auf Vereinbarkeit zu prüfen.

2. Festsetzungen der Emissionsschallpegel für die gewerbliche und industrielle Nutzung

Nach DIN 18005 /1/ kann davon ausgegangen werden, daß in nicht näher festgelegten Gewerbe- und Industriegebieten die in der nachstehenden Tabelle zusammengestellten Schalleistungspegel je m² Nutzfläche emittiert werden:

Gewerbeart	flächenbezogener Schalleistungspegel	
	Tagwert (in dB(A)/m ²)	Nachtwert (in dB(A)/m ²)
Gewerbegebiet	≥ 60	≥ 45
Gewerbegebiet eingeschränkt	< 60	< 40
Industriegebiet	≥ 65	≥ 65
Industriegebiet eingeschränkt	< 65	< 65

Diese Werte werden einer ersten Berechnung zugrunde gelegt und erweisen sich als ungeeignet, an den Immissionsstandorten 1-4 die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 /1/ empfohlenen Werte 60 dB tags und 45 dB nachts bzw. 55 dB tags und 40 dB nachts einzuhalten.

Durch die iterative Reduktion der zulässigen Schalleistungspegel in den Gewerbe- und Industriegebieten wurden Schallpegelwerte erreicht, die die Einhaltung o.g. Werte ermöglichen.

Folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden für die Teilgebiete festgelegt:

Fläche Nr.	Nutzungsart	flächenbezogener Schalleistungspegel	
		Tagwert (in dB(A)/m ²)	Nachtwert (in dB(A)/m ²)
A1	GI(E)	70	55
A2	GI(E)	70	55
A3	GE	60	50
A4	GI(E)	70	55
A5	GE	60	50
A6	GE	60	50
A7	GE	60	50
A8	GE	60	50
A9	GE	60	50

3. Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel an den Immissionsorten

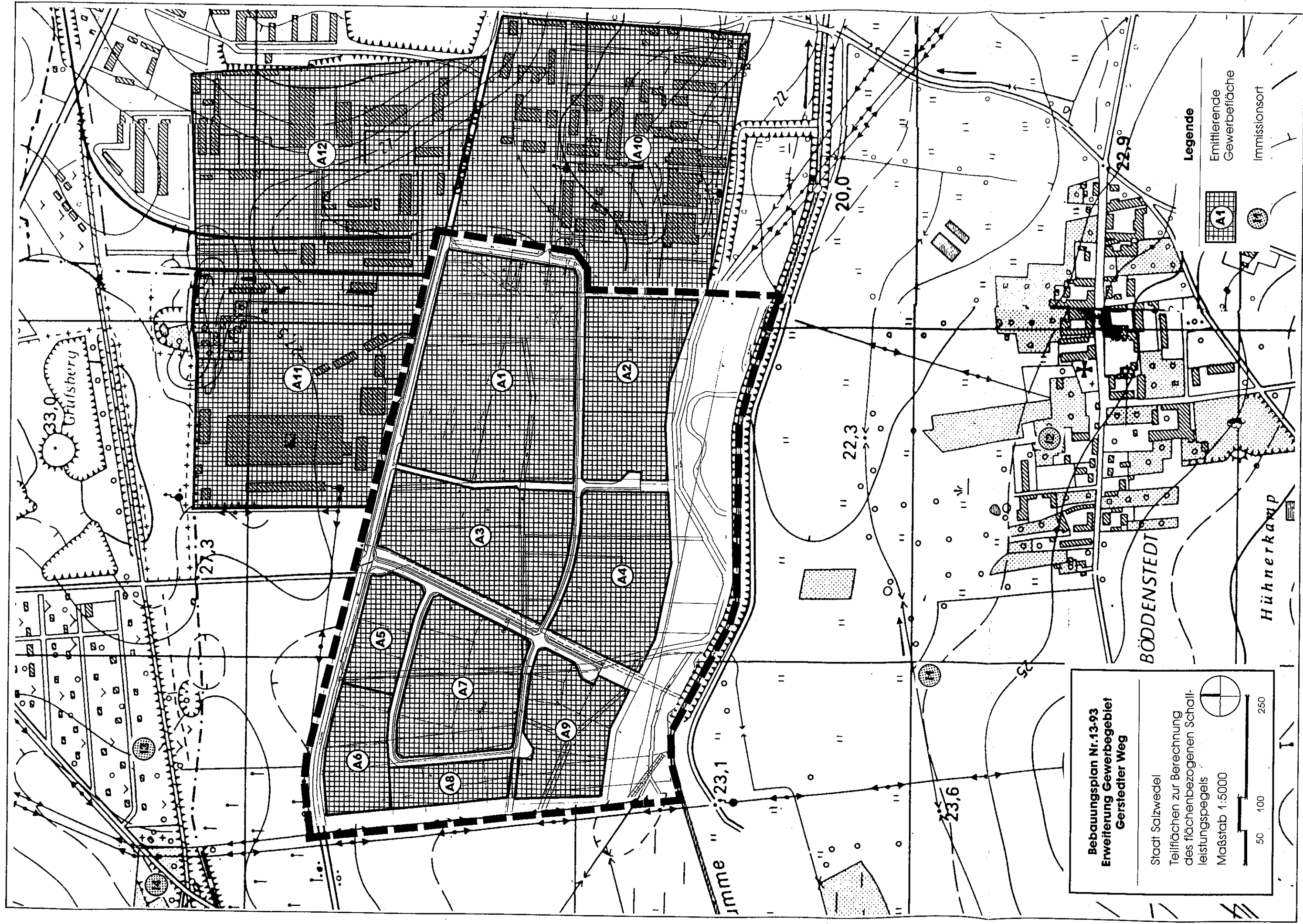
Für die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den gewerblich genutzten Flächen ergibt sich für die Immissionspunkte folgende Zusammenstellung. Schallpegelminderungen durch Bebauung, Gebäude oder Gehölz sowie Korrekturen für Ruhezeiten oder bestimmte Situationen wurden, da noch nicht vorhanden, nicht berücksichtigt. Der ursprünglich ausgewiesene Immissionspunkt 2 in der Ortslage Böddenstedt ist von allen Emissionspunkten mindestens gleichweit entfernt, wie der Immissionspunkt 1. Auf eine Berechnung konnte daher verzichtet werden. In der Ortslage Böddenstedt entstehen damit keine höheren Immissionen als im Wohngebiet.

Tagwerte:

Fläche	L_W	L_W	Immissionspunkt 1		Immissionspunkt 3		Immissionspunkt 4	
			ΔL_S (dB)	L_{rE}	ΔL_S (dB)	L_{rE}	ΔL_S (dB)	L_{rE}
A1	70	118,7	73,0	45,7	72,2	46,5	75,0	43,7
A2	70	115,7	70,0	45,7	69,0	46,7	71,7	44,0
A3	60	106,7	71,8	34,9	75,0	31,7	76,0	30,7
A4	70	114,9	67,0	47,9	72,2	42,7	73,8	41,1
A5	60	101,0	73,8	27,2	64,0	37,0	67,0	34,0
A6	60	102,0	74,5	27,5	63,0	39,0	63,0	39,0
A7	60	105,8	71,8	34,0	67,0	38,8	68,0	37,8
A8	60	100,9	72,0	28,9	67,0	33,9	67,0	33,9
A9	60	104,1	68,5	35,6	70,2	33,9	70,3	33,8
Bestand A10	70	122,0	75,0	47,0	77,0	45,0	79,0	43,0
Bestand A11	70	120,1	77,0	43,1	69,0	51,1	73,0	47,1
Bestand A12	70	120,8	78,0	42,8	75,0	45,8	77,5	43,3
Σ				53,6		55,3		52,4

Nachtwerte:

Fläche	L_W	L_W	Immissionspunkt 1		Immissionspunkt 3		Immissionspunkt 4	
			ΔL_S (dB)	L_{rE}	ΔL_S (dB)	L_{rE}	ΔL_S (dB)	L_{rE}
A1	55	103,7	73,0	30,7	72,2	31,5	75,0	28,7
A2	55	100,7	70,0	30,7	69,0	31,7	71,7	29,0
A3	45	91,7	71,8	29,9	75,0	16,7	76,0	15,7
A4	55	99,9	67,0	32,9	72,2	32,7	73,8	26,1
A5	45	86,0	73,8	12,2	64,0	22,0	67,0	19,0
A6	45	87,0	74,5	12,5	63,0	24,0	63,0	24,0
A7	45	90,8	71,8	19,0	67,0	23,8	68,0	22,8
A8	45	85,9	72,0	13,9	67,0	18,9	67,0	18,9
A9	45	89,1	68,5	20,6	70,2	18,9	70,3	18,8
Bestand A10	55	107,0	75,0	32,0	77,0	30,0	79,0	28,0
Bestand A11	55	105,1	77,0	28,1	69,0	36,1	73,0	32,1
Bestand A12	55	105,8	78,0	27,8	75,0	30,8	77,5	28,3
Σ				38,6		40,3		37,4



4. Beurteilung

Nachfolgende Tabelle gibt die Richtwerte und die Berechnungsergebnisse für die 2 Immissionspunkte wieder.

Immissionspunkt	Gebietsart	berechneter Wert		Richtwert	
		Tag (dB)	Nacht (dB)	Tag (dB)	Nacht (dB)
1	Wohngebiet Böddenstedt	53,7	38,6	55	40
2	Ortslage Böddenstedt	< 53,7	< 38,6	60	45
3	Kleingartenanlage nördlich der Bahn	55,3	40,3	-	-
4	einzelnd stehendes Wohnhaus nordwestlich der Bahn	52,4	37,4	60	45

Die Richtwerte der DIN18005 werden damit in den Gebieten für die sie festgesetzt sind eingehalten. Für Kleingartenanlagen und das einzeln stehende Haus nördlich der Bahnlinie Salzwedel-Uelzen sind keine Richtwerte angegeben. Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg vom 06.10.1994 sollte für die Kleingartenanlage und das einzeln stehende Wohnhaus der Schutzanspruch eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sichergestellt werden. Dies ist gewährleistet. Somit kann durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ein ausreichender Immissionsschutz der angegebenen schützenswerten Nutzungen sichergestellt werden.

Vorstehende schalltechnische Berechnung ist eine überschlägliche Bewertung auf Grundlage der DIN18005.