

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-93

Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg

Begründung

+

Zusammenfassende Erklärung

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan 13-93 ist seit dem 07. 03. 1996 rechtskräftig.

Eine 1. (einfache) Änderung des Bebauungsplanes wurde verfahrensmäßig mit dem Satzungsbeschluss beendet. Die Änderung wurde nicht bekannt gemacht; d. h. sie ist nicht rechtswirksam geworden.

Aus diesem Grunde ist der damalige Inhalt der 1. Änderung (Wegfall der Erschließungsstraße) ebenfalls Inhalt dieser (2.) Änderung.

Veranlassung

Ein im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13-93 ansässiger Betrieb beabsichtigt, ein neues Produktionsgebäude zu errichten.

Aus technologischen Gründen wird eine Höhe des ca. 40 x 15 m großen Gebäudes von 21 m benötigt. Der gültige B-Plan lässt in diesem Bereich nur eine Gebäudehöhe von 9 m zu.

Größe des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes 13-93 beträgt 43,5 ha.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,8 ha, d. h. 1,8 % der Gesamtfläche.

Begründung der Änderungen

1. Wegfall der Erschließungsstraße

Durch Erwerb der Flächen nördlich und südlich der Erschließungsstraße durch einen Betrieb kann die ursprünglich vorgesehene Verbindungsstraße zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptschließungsstraßen entfallen.

Zwischenzeitlich wurde bereits ein Produktionsgebäude auf dieser Trasse errichtet.

Eventuell erforderlich werdende Leitungen für den westlichen Teil des (noch nicht erschlossenen) Gewerbegebietes können statt in der Straßentrasse im südlichen Teil des Bebauungsplanes verlegt werden.

2. Wegfall der Straßenrandbepflanzung

Die Straßenrandbepflanzung ist aufgrund des Wegfalls der Straße und der teilweisen Überbauung der Trasse nicht mehr erforderlich bzw. nicht mehr realisierbar.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes können die entfallenen Bepflanzungen realisiert werden, ebenso auf dem nur zu 60 % bebaubaren Betriebsgelände.

3. Änderung der zulässigen Gebäudehöhe

Aus technologischen Gründen ist für ein neues Betriebsgebäude eine Höhe von 21 m erforderlich.

Diese Höhe wird nur für den Bereich des zu errichtenden Gebäudes zugelassen. Um den technologisch günstigsten Standort nicht einzuschränken, wird die neue Höhe auf einer Fläche von 4.455 m² zugelassen; benötigt wird sie jedoch nur auf einer Fläche von 600 m².

4. Wegfall von Baugrenzen entlang der ursprünglich vorgesehenen Erschließungsstraße

Durch die Entbehrlichkeit der Straße werden auch die Baugrenzen zur Abstandssicherung zur Straße nicht mehr erforderlich.

Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planänderung sind gering.

Dem Wegfall einer 100%igen Versiegelung für den Bereich der Verbindungsstraße steht eine zulässige Bauhöhe von 21 m auf einer Fläche von 40 x 15 m gegenüber.

Da die zulässige Bauhöhe von 15 m nördlich der Verbindungsstraße durch die ansässigen Betriebe erheblich unterschritten wurde, werden die optischen Auswirkungen im Wesentlichen ausgeglichen. Das Hauptgebäude des Betriebes hat eine Höhe von ca. 7,50 m.

Das Anliegen der Unterstützung eines ansässigen Betriebes wird hier höher gewichtet als die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in einem industriell-gewerblich geprägten Umfeld.

Die umliegenden Gewerbeflächen haben erhebliche Ausmaße (B-Plangebiet 13-93: 43,5 ha, Gelände der ehemaligen Pumpenfabrik; 9,5 ha, Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas: 26,5 ha, bestehende Gewerbeflächen am Bartelskamp: 12 ha
In diesem wichtigen Gewerbe- und Industriekomplex der Stadt stellt eine flächenmäßig begrenzte Höhe von 21 m keine erhebliche Störung des Landschaftsbildes dar.

Die wegfallenden Straßenrandbepflanzungen werden auf freien Betriebsflächen aufgrund einer Selbstverpflichtung ersetzt.

Salzwedel, September 2007



Schneider, Bürgermeister

**Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 19-93
"Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg"**

Der Entwurf der 1. Änderung hat vom 13. Juli bis zum 14. August 2007 öffentlich ausgelegen.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit zwischen dem 11. 07. und dem 20. 08. 2007.

Mit dem Abwägungsbeschluss und dem Satzungsbeschluss vom 19. 09. 2007 hat der Stadtrat die 2. Änderung beschlossen und damit kurzfristig dem Investitionsinteresse des ansässigen Betriebes entsprochen.

Salzwedel, den 20. 09. 2007

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Schneider, Bürgermeister