

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER HANSESTADT SALZWEDEL
NR. 15 - 94 "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SALZWEDEL - NORD"

BEARBEITET IM AUFTRAG DER HANSESTADT SALZWEDEL

1997/98

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG/DESSAU,
DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP;
B. BÜSING, M. CRONE, G. WINNER;
I. BÜSING, K. MÜLLER

INHALT:

Seite:

1.0	ALLGEMEINES	2
1.1	ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE	2
1.2	GEBIETSABGRENZUNG/BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN	2
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
1.4.	PLANINHALT/BEGRÜNDUNG	3
1.5	FLÄCHENÜBERSICHT	11
1.6	HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
1.7	ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG	13
2.0	BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	14
2.1	DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	14
2.2	DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	14
2.3	HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	14
2.4	BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	14
3.0	DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	15
4.0	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS	15
5.0	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	15
6.0	VERFAHRENSVERMERK	16
7.0	ANLAGEN	17
7.1	STRASSEN-AUSBAU (VORSCHLAG)	17
7.2	FLURKARTE	18

BEGRÜNDUNG

Stand: 09/98, in Kraft getretene Fassung Bu/Mü
zum Bebauungsplan Nr. 15 - 94 "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
SALZWEDEL - NORD"
der Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

1.0 ALLGEMEINES

Das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30.01.1996 legt die Stadt Salzwedel als Mittelzentrum fest.

Der Flächennutzungsplan benennt in seinen allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen die weitere Ausprägung der mittelzentralen Funktionen. So soll die Attraktivität der Stadt erhöht werden u. a. durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, durch die Stabilisierung vorhandener und die Ansiedlung neuer Betriebe der Industrie, des Gewerbes und des Handwerks: besonders gefördert werden soll die Ansiedlung produzierenden Gewerbes durch die Ausweisung geeigneter Flächen für die Gewerbeentwicklung. Dabei soll die Stadtentwicklung ökologische Aspekte berücksichtigen. Die Verkehrsproblematik soll zielgerichtet gelöst werden u. a. durch die Fernbahnlinie Stendal-Salzwedel-Uelzen und die schrittweise Schaffung von Zentrums- und Stadtumgehungsstraßen.

Salzwedel hat gegenwärtig etwa 22.100 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich weiterentwickelt worden; der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.02.1998 den abschließenden Beschluß gefaßt. Es ist sichergestellt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden sind.

1.2 GEBIETSABGRENZUNG/BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN

Der Plangeltungsbereich umfaßt in erster Linie die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik. Im Westen, entlang der Hoyersburger Straße, wird eine bestehende Straßenrandbebauung erfaßt. Nördlich grenzen gemischte Strukturen sowie eine Gärtnerei an. Im Osten des Plangebietes wird eine Gartenanlage, die seit rd. 100 Jahren in einem engen Zusammenhang mit der Zuckerfabrik steht, durch den Bebauungsplan erfaßt. Im Süden schließen sich die Anlagen der Deutschen Bahn AG sowie eine gemischte Bebauungsstruktur an. Das Plangebiet wird im Süden durch die geplante Trasse der B 71 tangiert. Im Entwurf des Bebauungsplans sind in erforderlichem Umfang die Restriktionen, die sich aus den angrenzenden Bereichen ergeben, berücksichtigt worden.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Wirtschaftsstandort Salzwedel ist von einem grundsätzlichen Strukturwandel betroffen. Durch Umstrukturierung, Neugestaltung und Neuansiedlung ist ein für die Region Altmark sozialverträgliches Konzept durchzusetzen. Ein entscheidender Lösungsansatz ist hierbei auch die Entwicklung und Gestaltung eines Industrie- und Gewerbegebietes auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Durch die vorliegende Planung wird damit eine modellhafte Umstrukturierung ehemaliger Industrieanlagen vorgenommen. Das Gelingen ist von entscheidender Bedeutung für die Erhaltung und Neuschaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen und die Wirtschaftskraft im Norden der Altmark. Unter Berücksichtigung der Neutrassierungen der Bundesstraßen B 71 und B 248 ist der Standort zentrumsnah sehr gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

1.4. PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

a) Mischgebiete (MI)

Im Westen des Plangebietes wird - den Vorgaben des beschlossenen Flächennutzungsplan folgend - entlang der Hoyersburger Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Nähere Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung finden nicht statt; es handelt sich in diesem Teilbereich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan. In diesem Bereich wird eine gemischte Nutzung erfaßt: neben Wohngebäuden liegen leerstehende Objekte, die kleingewerblich genutzt werden können. Ferner sind als Bürogebäude nutzbare Objekte vorhanden. Einige Objekte werden bereits gewerblich genutzt.

Im nördlichen Bereich des Mischgebietes wird die überbaubare Fläche gering gehalten. Hier werden lediglich bestehende Wohngebäude erfaßt. Eine Ausweitung der Wohnnutzung nach Osten ist planerisch nicht beabsichtigt, um so die erforderlichen Schutzabstände zur gewerblichen Nutzung einzuhalten. Hier können die rückwärtigen Bereiche des Mischgebietes für Nebenanlagen oder Gärten genutzt werden.

b) Gewerbegebiete (GE)

Die Flächen im Westen des Plangeltungsbereiches werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Gebiete in räumlicher Nähe zu einer gemischten baulichen Nutzung, so daß hier von erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen auszugehen ist. Es sollten hier vorrangig nicht störendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Büronutzungen angesiedelt werden. Diese städtebauliche Absicht wird auch dadurch unterstützt, daß Betriebe, die geruchsintensive Stoffe ableiten bzw. von denen ein Gefährdungspotential ausgehen könnte, in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung und die im Plan festgesetzte Bauweise sollen eine möglichst große Flexibilität für die spätere Bebauung bzw. für

Umstrukturierungen ermöglichen. Die festgesetzten Einschränkungen der Gewerbegebiete sind durch die Nähe von schutzbedürftigen Nutzungen begründet.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten über eine Oberkante der baulichen Anlagen geregelt. Sie liegt bei 15 m über der Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraße. Abweichungen sind zulässig bei leicht geneigten Dächern. Es ist städtebauliches Planungsziel, daß die Bebauung im Nahbereich bestehender gemischter Nutzungen sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung anpaßt.

c) Industriegebiete (GI)

Die Flächen in der östlichen Hälfte des Plangebietes werden als Industriegebiete festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung und die im Plan festgesetzte Bauweise sollen, ebenso wie im Gewerbegebiet, eine möglichst große Flexibilität gewährleisten.

Die Höhenentwicklung in den uneingeschränkten Industriegebieten wird über die Festsetzung einer Baumassenzahl geregelt. Hiermit wird ein großer Spielraum bei der baulichen Gestaltung der Grundstücke vorgegeben. Dies erscheint erforderlich, da konkrete Ansiedlungsabsichten für große Teile des Gebietes noch nicht bestehen. Im eingeschränkten Industriegebiet wird die Höhenentwicklung - wie in den Gewerbegebieten - über die Festsetzung einer Oberkante der baulichen Anlagen geregelt.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird zur Zeit über die Hoyersburger Straße (B 248) erschlossen. Die Hauptzufahrt liegt im Bereich einer derzeit vorhandenen Zufahrt zur Zuckerfabrik, rund 200 m nördlich des Bahnübergangs.

Die innere Erschließung des Gebietes wird durch Haupteerschließungsstraßen als öffentliche Straßen vorgenommen, von denen die Erschließung für die einzelnen Grundstücke erfolgt. Der Straßenverlauf im Gebiet orientiert sich nur bedingt an vorhandenen Flurstücksgrenzen; die Straßenführung soll eine große Flexibilität bezüglich der Gewerbeansiedlungen gewährleisten.

Bei der Gestaltung der Straßen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) zugrunde gelegt. Die Eckausbildungen der Planstraßen entsprechen den Anforderungen von Lkw mit Hängern, ggf. unter Zuhilfenahme der Gegenfahrbahn. Es ist vorgesehen, innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche eine Gewerbeerschließungsstraße mit 6,50 m Fahrbahnbreite auszubauen. Einseitig soll ein Fußweg geführt werden.

Es ist geplant, nach Fertigstellung der Ortsumgehung im Verlauf der B 71 und B 248 das Gewerbegebiet direkt an das neu ausgebaute klassifizierte Straßennetz anzubinden. Hierfür ist im Süden des Plangebietes eine Wegeführung festgesetzt worden, die bis an die geplante Trasse der B 71 n führt. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung wird im Zuge des Streckenausbaues der Deutschen Bahn AG Uelzen - Stendal der Bahnübergang an der Hoyersburger Straße für den Kfz-Verkehr gesperrt. Es ist dann erforderlich, daß das

Gewerbe- und Industriegebiet vollständig an das neu geschaffene überregionale Straßennetz angebunden wird. Die genaue Anbindung wird z. Zt. mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Da die zeitliche Realisierung der B 71n noch nicht abschließend feststeht, eröffnet der Bebauungsplan auch die Möglichkeit, das Plangebiet im Osten an die B 248n anzubinden.

In den Einmündungsbereichen der Planstraße in das klassifizierte Straßennetz zeigt der Bebauungsplan sog. Sichtdreiecke. Hierin sollten zur besseren Einsehbarkeit des Verkehrs Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe (ausgenommen Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m) nicht umgesetzt werden.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Anlieger' sichern die Zuwegung der Gartenanlage im Nordosten des Plangebietes. Über die Festsetzung soll sichergestellt werden, daß diese Straßen ausschließlich den Anliegern der Gärten zur Verfügung stehen. Der gewerbliche Verkehr soll hier nicht Zugang haben. Eine weitere Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Anlieger' findet sich im Westen des Plangebietes. Hier wird eine bestehende Zufahrt zum Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik nicht für den öffentlichen Verkehr, sondern lediglich für die unmittelbaren Anwohner gewidmet. Sie erhalten so die Möglichkeit ihre Garagen und rückwärtigen Grundstücksbereiche zu erreichen, ebenfalls unbeeinträchtigt durch Gewerbeverkehr.

b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet, da die Planstraßen lediglich zur Erschließung von Industrie- und Gewerbegrundstücken dienen. Es kann davon ausgegangen werden, daß der betriebsbezogene Verkehr Abstellmöglichkeiten auf den Gewerbegrundstücken finden wird.

- Grünflächen

a) Öffentliche Grünflächen

Den Aussagen des beschlossenen Flächennutzungsplans folgend, werden in Nord-Süd-Richtung entlang der bestehenden Gräben Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Sicherung der Grabenparzellen und erforderlichen Räumstreifen. Der Bereich soll zur Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes grünordnerisch bepflanzt und gestaltet werden.

Westlich angrenzend ist eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Hier ist nach hydraulischen Berechnungen ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Dieses soll in erster Linie zur Aufnahme des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers dienen. Nach überschlägigen Berechnungen ist eine Wasserfläche von etwa 2.000 m² hierfür erforderlich. Die Fläche selbst ist großzügiger bemessen, um eine naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch unter besonderen Voraussetzungen die

Sammlung von Oberflächenwasser von Privatgrundstücken teilweise hier vorzunehmen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche liegt im Westen des Plangebietes, zwischen einer Planstraße und einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Anlieger'. Hiermit soll zum Ausdruck gebracht werden, daß eine Durchwegung der Grünfläche für Fußgänger und Radfahrer zulässig ist, die auf kurzem Wege von der Hoyersburger Straße zu der Gartenanlage gelangen wollen. Um die Schutzbedürfnisse der Anwohner jedoch sicherzustellen, ist eine Durchwegung für den motorisierten Verkehr nicht vorgesehen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche gewährleistet dies.

b) Private Grünflächen

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches wird eine Gartenanlage als private Grünfläche mit der entsprechenden Festsetzung als einfacher Bebauungsplan erfaßt. Es handelt sich hierbei um die Flächen des 1909 gegründeten Gartenvereins "Vogelsang". Er ist etwa zeitgleich mit den Fabrikgebäuden entstanden; Arbeiter der Fabrik hatten hier ihre Gärten. Durch die Festsetzung als Grünfläche wird zum Ausdruck gebracht, daß die Gartenanlage in ihrem Bestand erhalten werden soll. Eine anderweitige Nutzung ist nicht beabsichtigt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, daß Gartenhäuser oder ähnliches errichtet werden dürfen bzw. auch Ersatzbauten zulässig sind. Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche verdeutlicht, daß hier ausschließlich die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll. Eine Verfestigung von Wohnnutzungen, z. B. im Sinne von Wochenend- oder Ferienhausgebieten, ist hier planerisch nicht beabsichtigt. Die Gartenanlage ist seit vielen Jahrzehnten in unmittelbarem Zusammenhang mit der Zuckerfabrik zu sehen. Die Beeinträchtigungen durch Emissionen aus den Fabrikabläufen sind hier seit Generationen bekannt. Aufgrund der nunmehr anstehenden Neubepanung des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik hat sich die Stadt bewußt für den Erhalt der Gartenanlage an dieser Stelle entschieden. Die Festsetzung als Dauerkleingarten muß jedoch an dieser Stelle unterbleiben, da die daraus resultierenden Schutzansprüche eine gewerbliche und industrielle Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik unmöglich machen würden. Im Rahmen der Abwägung wird es jedoch für vertretbar gehalten, hier auf die Schutzansprüche des Dauerkleingartens zu verzichten, zumal seit Generationen das unmittelbare Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Gartennutzung bekannt ist und bestanden hat. Auf der anderen Seite sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Pächtern der Gärten auch langfristig den Erhalt der Gartenanlage.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Altmarkkreis Salzwedel veranlaßt. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Für den gesamten Planbereich ist der Anschluß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorgesehen. Diese werden zum Teil grundlegend erneuert und ausgebaut. Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse sind weiter zu entwik-

keln.

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Erdgasleitung DN 400. Sie führt einerseits durch das Mischgebiet nach Norden, um die Bereiche der ehemaligen Gärtnerei zu versorgen. Andererseits endet die Leitung im Plangebiet selbst. Hier kann bei Bedarf das Gas-Leitungsnetz ausgebaut werden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet unterirdische Trink- und Abwasserleitungen vorhanden. Sie verlaufen innerhalb der Straßenverkehrsflächen und versorgen bereits bestehende Betriebe im Gebiet.

Ein 15 kV-Kabel ist im Gebiet ebenfalls vorhanden. Es ist im Bebauungsplan dargestellt zur Beachtung bei Erdarbeiten im Bereich. Dabei kann es unter Umständen erforderlich werden, das 15 kV-Kabel aufzunehmen und in den Straßenraum zu verlegen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, daß der exakte Leitungsverlauf oft nicht dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort ggf. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen oder Messungen zu ermitteln.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten werden. Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers überwiegend möglich. Die Rückhaltemaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind so zu dimensionieren, daß das Oberflächenwasser versickern oder verdunsten kann; ein Ableiten in die Vorfluter ist kaum möglich, da diese bereits stark ausgelastet sind. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht verunreinigt ist, zur Brauchwassernutzung zu verwenden und zu diesem Zweck in Zisternen o. ä. zu sammeln.

Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und zu einem Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes geführt. Auch hier ist in erster Linie zu versickern bzw. zu verdunsten, da nur in sehr geringen Einheiten das Regenwasser an die Vorfluter abgegeben werden kann. Die im Plangebiet vorhandenen offenen Gräben können nicht für die Regenwasserrückhaltung verwendet werden. Sie wären nur unter großem planerischen Aufwand in Rückhaltemaßnahmen umzuwandeln.

- Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Minstdurchmesser von 100 mm ausgeführt.

Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist.

- Landschaftspflege und Grünordnung

In der Bauleitplanung ist gemäß § 1 a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und in die Abwägung einzustellen. Hierzu ist es erforderlich, Art und Umfang eines Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu ermitteln. Um festzustellen, ob ein Eingriff im Sinne

des NatSchG LSA vorliegt bzw. wie erheblich dieser ist, ist eine Bestands- erfassung im Plangeltungsbereich durchgeführt worden. Dabei wurden die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/ Landschaftserleben) einzeln erfaßt und beurteilt.

Die Nutzung der Flächen im Plangeltungsbereich hat sich im Verlauf der Jahrzehnte nur unwesentlich geändert. Die Gartenanlage, die sich seit rund 90 Jahren an dem Standort befindet, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Art und Umfang berührt. In diesem Bereich findet ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht statt.

Im Nordwesten des Plangebietes, im Bereich des Mischgebietes wird eine Wohnbebauung erfaßt. Auch hier wird lediglich der Bestand erfaßt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich - da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt - am Bestand im Sinne von § 34 BauGB. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hier nicht zusätzlich verursacht; der Bereich ist vollständig bebaut bzw. in seinen Freiflächen als Garten genutzt.

Bei den verbleibenden Flächen des Plangeltungsbereiches handelt es sich um das Betriebsgelände der ehemaligen Zuckerfabrik; der Standort wird seit über 90 Jahren industriell genutzt. Eine Unterbrechung der industriellen Nutzung hat nicht stattgefunden. Noch bevor die Zuckerfabrik ihre Produktion einstellte, haben sich weitere Gewerbebetriebe auf nicht mehr benötigten Flächen angesiedelt. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, der Bebauungsplan bereite mit seinen Festsetzungen einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor. Vielmehr wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Situation im Gebiet verbessern.

Die vorhandene Bodenversiegelung bzw. der Gebäudebestand werden überwiegend abgebrochen, die Versiegelung wird aufgenommen. Die ggf. vorhandenen punktuellen Bodenverunreinigungen werden beseitigt. Insofern kommt es zu einer Aufwertung des Schutzgutes Boden gegenüber dem derzeitigen Zustand, obgleich der Bebauungsplan auf den privaten Betriebsgrundstücken auch eine Bodenversiegelung zuläßt. In dem Gewerbe- und Industriegebiet ist das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von untergeordneter Bedeutung; nennenswerte Gehölzbestände bzw. erhaltenswerte Grünbereiche finden sich nur im Verlauf der Gräben. Dieser Bereich ist über entsprechende Festsetzungen von einem Eingriff ausgenommen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen in erster Linie der Gestaltung des Plangebietes.

Für die gewerblich/ industriell zu nutzenden Flächen im Plangebiet, auch diejenigen, die bereits überwiegend versiegelt sind, ist in Abhängigkeit von der zukünftigen Versiegelung eine Bepflanzung vorgesehen. Dies bedeutet, daß je 500 m² versiegelter Grundstücksfläche Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. Diese fördern die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes und üben einen positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima aus. Die Pflanzungen dieser Gehölze können in den von Versiegelung freizuhaltenden Streifen entlang der Planstraßen vorgenommen werden. Dabei ist anzustreben, besonders hier großkronige Laubbäume zu setzen, die straßenraumbegleitend und raumbildend wirken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kommt die Stadt Salzwedel den Forderungen des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung nach, wonach die zentralen Orte, wie das Mittelzentrum Salzwedel, Schwerpunkte für die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sind. Im vorliegenden Fall werden die Belange der Belebung einer Industriebrache und der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Norden der Altmark als vorrangig angesehen. Insofern werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf eine Grüngestaltung abzielen, als ausreichend angesehen.

Die modellhafte Neunutzung einer Industriebrache vermeidet umfangreiche Neuausweisungen von Bauflächen auf bisher unversiegelten Flächen. Insofern kommt die Stadt Salzwedel § 1 a Abs. 1 BauGB nach, wonach mit Grund- und Boden sparsam umgegangen werden soll. Aus diesem Grund bleibt festzuhalten, daß der Bebauungsplan auf den Flächen des Plangebietes keinen neuen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet und insofern Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz im vorliegenden Fall nicht erforderlich werden. Die getroffenen Festsetzungen sollen jedoch eine Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes fördern, um über diese städtebaulich gestalterischen Maßnahmen eine Aufwertung im nördlichen Stadtrandbereich Salzwedels zu erzielen.

- Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich grenzt im Nordwesten, Westen und Südwesten an bestehende Mischgebiete. Im Nordosten liegt eine Gartenanlage.

Schallemissionen von Betrieben im Plangeltungsbereich werden auf die schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Es kann jedoch andererseits davon ausgegangen werden, daß es sich bei der geschilderten Situation um eine vorhandene Gemengelage handelt. Die Gartenanlage sowie das Mischgebiet befinden sich - ebenso wie das ehemalige Betriebsgelände der Zuckerfabrik - seit mehreren Jahrzehnten an diesem Ort. Der Bebauungsplan setzt unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander flächenbezogene Schalleistungspegel für die Gewerbe- und Industriegebiete im Plangeltungsbereich fest, um einerseits den Schutzansprüchen außerhalb des Geltungsbereiches Rechnung zu tragen, andererseits auch die Situation der Gemengelage zu berücksichtigen. Es ist jedoch zu beachten, daß die Situation einer gewachsenen Gemengelage nur bedingt zur Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel herangezogen werden kann. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, bestehende Konflikte durch Flächenausweisungen und textliche Festsetzungen zu lösen. Der Bebauungsplan setzt für die einzelnen Baugebiete flächenbezogene Schalleistungspegel fest, durch die das Plangebiet gegliedert wird. Diese Art der Gliederung wird für flexibler gehalten im Hinblick auf die Ansiedlung von Betrieben, als dies durch die Vorgaben des Abstandserlasses gewährleistet wäre. Ein schalltechnisches Gutachten ist zum vorliegenden Bauleitplan nicht erarbeitet worden; die flächenbezogenen Schalleistungspegel sind analog aus den Aussagen eines schalltechnischen Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 17 - 94 "Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas" entnommen worden, welcher in seinen Randbereichen ähnlich schutzwürdige

Nutzungen aufweist.

Die Möglichkeit, den Gewerbelärm durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Erdwälle oder Schallschutzwände, gegenüber den schutzwürdigen angrenzenden Nutzungen zu mindern, wurde geprüft. Es hat sich jedoch herausgestellt, daß aktive Schutzmaßnahmen in erster Linie bei linearen Schallquellen, z. B. Straßen, wirkungsvoll sind. Bei dem diffus auf Flächen entstehenden Gewerbelärm würden aktive Schutzmaßnahmen kaum wirkungsvolle Minderungen der Immissionsbelastungen mit sich bringen. Insofern ist das Instrument des flächenbezogenen Schalleistungspegels gewählt worden, um die zulässigen Schallemissionen der Betriebe zu regeln. Durch die in den eingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel, die den Schutzansprüchen eines Mischgebietes entsprechen, kann die verträgliche Nachbarschaft zwischen der bestehenden gemischten und Wohnbebauung einerseits und der gewerblich/ industriellen Bebauung andererseits gewährleistet werden.

Durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Hoyersburger Straße (B 248) ist zur Zeit eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen entlang der Hoyersburger Straße festzustellen, zumal ein hoher Lkw-Anteil vorhanden ist. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen kann hier nur bedingt Abhilfe schaffen; vielmehr wird durch die in Planung befindliche Ortsumgehung im Zuge der B 248 und B 71 eine spürbare Entlastung für die Anwohner entstehen. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrs auf der Hoyersburger Straße, verursacht durch das "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" wird dabei von der Stadt als hinnehmbar angesehen. Das Gebiet kann zur Zeit nur über die Hoyersburger Straße an den regionalen, überregionalen Verkehr angebunden werden. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung jedoch wird das Gewerbe- und Industriegebiet in erster Linie über die neuen Trassen von B 71 und B 248 erschlossen. Es ist somit zu erwarten, daß in wenigen Jahren eine spürbare Entlastung der Anwohner an der Hoyersburger Straße zu verzeichnen sein wird.

- Altlasten

Das Betriebsgelände der ehemaligen Zuckerfabrik ist hinsichtlich einer möglichen Belastung durch Altlasten untersucht worden ¹⁾. Das Gutachten kommt zwar zu dem Schluß, daß einige Verdachtsstandorte im Plangeltungsbereich vorliegen können, jedoch wird zur Zeit der Abbruch der Zuckerfabriksgebäude vorgenommen. In diesem Zusammenhang finden auch umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen statt. Es kann davon ausgegangen werden, daß ein Altlastenverdacht für das Gebiet nicht mehr gegeben ist.

¹⁾ Ecoplan - Institut für Emissionsschutz GmbH, historische Erkundung des Werksgeländes der Zuckerfabrik Salzwedel GmbH, 23.07.1991

1.5 FLÄCHENÜBERSICHT

Plangebiet gesamt	37,04 ha	100,00 %
Baugebiete		
- Mischgebiet (MI)	2,07 ha	5,59 %
- Gewerbegebiete (GEe, GE)	7,67 ha	20,71 %
- Industriegebiet (Gle, GI)	16,49 ha	44,52 %
Verkehrsflächen		
- Hoyersburger Straße	0,66 ha	1,78 %
- Planstraßen	2,28 ha	6,16 %
- Anliegerweg	1,33 ha	3,59 %
- Straßengraben	0,14 ha	0,37 %
von der Bebauung freizuhaltende Fläche: geplante Trasse der B 71n	0,40 ha	1,08 %
Grünflächen		
- öffentlich	0,72 ha	1,94 %
- privat	5,28 ha	14,26 %

1.6 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Denkmalpflege

Die **Untere Denkmalschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel** weist mit Schreiben vom 24.04.98 auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist daher 14 Tage vorher dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- Verkehr

a) Straßenverkehr

Das **Straßenverkehrsamt des Altmarkkreises Salzwedel** weist mit Schreiben vom 16.04.98 darauf hin, daß die Anbindung des Gebietes an die geplante Umgehungsstraße und die Hoyersburger Straße beim zuständigen Straßenbaulastträger zu beantragen ist. Dem Straßenverkehrsamt ist ein Verkehrszeichenplan zur Genehmigung vorzulegen; die Anordnung der Verkehrszeichen ist zu beantragen.

Diese Aussagen werden vom **Straßenbauamt Stendal** mit Schreiben vom 02.06.98 konkretisiert:

Folgemaßnahmen aus verkehrlicher Sicht wie Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch die Stadt bzw. den Bauherren vorzusehen und zu finanzieren. Sollte sich innerhalb von 5 Jahren herausstellen, daß aufgrund der geplanten Bebauung auf der Bundesstraße verkehrsregelnde Maßnahmen erforderlich werden, hat der Antragsteller die hierfür entstehenden Kosten zu tragen. Alle Veränderungen im Bereich der Bundesstraße sind gesondert beim Straßenbauamt zu beantragen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, daß für die Neutrassierung der B 71/ B 248 die bestätigte Linienführung vorliegt. Die Bauausführung ist nach 2000 geplant. Als erster Bauabschnitt ist die Realisierung der B 248 n östlich des Plangebietes vorgesehen. In diesem Bereich wird eine vorübergehende Anbindung an das Baugebiet hergestellt. Diese ist mit Fertigstellung der B 71 n zurückzubauen.

b) Bahnanlagen

Die **Deutsche Bahn AG** weist mit Schreiben vom 25.05.98 u. a. darauf hin, daß Bauwerke ausreichend sicher gegen die Einwirkung des gegenwärtigen oder eines geänderten Eisenbahnbetriebes zu bemessen sind. Für Schäden wird nicht gehaftet. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten u. a. auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen. Die Beleuchtung des Grundstücks ist so vorzunehmen, daß Blendefahren und eine Behinderung der Signalsicht für den Eisenbahnbetrieb ausgeschlossen werden. Alle Arten von Abwasser sowie Oberflächenwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet oder zum versickern gebracht werden.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom AG** teilt mit Schreiben vom 15.04.98 mit, daß zur Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich wird. Es wird gebeten, sich möglichst 9 Monate vor Baubeginn mit der Niederlassung 1 Magdeburg, Rs Sun, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Das **Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel** teilt mit Schreiben vom 12.05.98 mit, daß für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung die entsprechenden Vorschriften des Wassergesetzes (WG LSA) zu beachten sind. Für den Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers werden darüber hinaus die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118, A 133 empfohlen.

Der **Unterhaltungsverband Jeetze** weist mit Schreiben vom 26.05.98 darauf hin, daß der ehemalige Fabrikgraben (Gewässer II. Ordnung) neu rekonstruiert werden muß. Die Befahrbarkeit eines Uferrandstreifens muß gewährleistet werden. Insofern sollten die Bepflanzungen im Randbereich nach Möglichkeit einseitig erfolgen.

An der Ostgrenze des Gewerbegebietes verläuft der Lokgraben (Gewässer II. Ordnung). Der hieran angrenzende Weg muß für die Gewässerunterhaltung jederzeit befahrbar sein.

Entlang der östlichen Straßeneinbindung bis zur geplanten Umgehungsstraße verlaufen beidseitig Gräben, die bei der Gestaltung dieser Straße beachtet werden müssen. Der südliche Straßenseitengraben hat bisher die größere Bedeutung für die Entwässerung.

Die Veränderungen im Gewässerbereich müssen mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt werden.

1.7 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Die Abwägung und der sich daran anschließende Satzungsbeschluß sind in gesonderten Unterlagen enthalten.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts wird durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB). Sie ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da sich Stadt und Grundeigentümer im Rahmen eines sog. Konsortialvertrages über die Übertragung von Flächen für öffentliche Zwecke bzw. Ausgleichsmaßnahmen geeinigt haben.

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 BauGB) durch Satzung ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der öffentlichen Straßen im Plangebiet ist durch die Hansestadt Salzwedel vorgesehen. Dabei werden öffentliche Fördermittel berücksichtigt.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens, wie z. B. die Verfahren der Umlegung, der Grenzregelung oder Enteignung, sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich Stadt und Grundeigentümer über einen sog. Konsortialvertrag geeinigt haben.

3.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Für die erforderliche Erschließung innerhalb des Baugebietes sind Kosten für Straßenbaumaßnahmen und Kanalbaumaßnahmen zu erwarten.

Darüber hinaus entstehen Kosten für Bepflanzungsmaßnahmen. Die genaue Höhe der Kosten kann zur Zeit nicht abgeschätzt werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind gem. BauGB in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Salzwedel über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Für die Erschließung des Baugebietes wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen. Der Anschluß an das Abwassernetz ist zu erweitern. Die Stadt Salzwedel verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem einschl. Kläranlage.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Zt. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Stadt Salzwedel unter Zuhilfenahme von Fördermitteln vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt. Bei der vorgesehenen wirtschaftspolitischen Bedeutung dieser Maßnahme wird die Stadt die Maßnahme nicht allein finanzieren können. Dies beruht auch auf der Größenordnung der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen. Hier wird es zum Einsatz öffentlicher Fördermittel kommen müssen.

Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 20.04.1998 bis 29.05.1998 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bebauungsplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 23.09.1998 durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel als Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 - 94 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" gebilligt.

Salzwedel, den 23.09.1998



.....
(Bürgermeister)

7.0 ANLAGEN

7.1 STRASSENBAU (VORSCHLAG)



