

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

BEARBEITET IM AUFTRAG DER HANSESTADT SALZWEDEL

2000

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG/DESSAU,
DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP, M. KLESEN;
B. BÜSING; I. BÜSING

BEGRÜNDUNG

Stand: 11/00, § 10 (3) BauGB, Bu/IB

zur 2. Änderung des Bebauungsplans 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, zuletzt geändert am 21.03.2000, legt die Stadt Salzwedel als Mittelzentrum fest. Dies ist aus dem Landesentwicklungsplan für Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 abgeleitet.

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 21.000 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Salzwedel ist 1998 nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg wirksam geworden. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15-94 ist 1998 in Kraft getreten. Eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-94 ist 1999 rechtsverbindlich geworden.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bei der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15-94 und seiner 1. Änderung hat sich herausgestellt, daß in Teilbereichen aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Flächenveräußerungen und Ansiedlungsvorstellungen eine Änderung der Planfestsetzungen erforderlich wird.

Auswirkungen auf die nähere oder fernere Umgebung entstehen durch diese inhaltlichen Änderungen nicht. Es wird lediglich im Nordwesten des Plangebietes anstelle einer Stichstraße nunmehr ein Ringstraßensystem vorgesehen, um die Flächen besser parzellieren und veräußern zu können. Im Zusammenhang hiermit sollen die rückwärtigen Bereiche des Mischgebietes an der Hoyersburger Straße einer Bebauung zugeführt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

1.3 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

Im Nordwesten des Plangebietes ist als einfacher Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Die rechtskräftige Planfassung sieht nur eine Erfassung der bestehenden Gebäude entlang der Hoyersburger Straße mit einer überbaubaren Fläche vor. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche dieses Mischgebietes (Flurstücke 388/29, 475/30, 479/33) sind jedoch nicht Bestandteil der vorhandenen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke. Sie sollen nun einer baulichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zugeführt werden. Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Planän-

derung in den rückwärtigen Bereichen des Mischgebietes eine überbaubare Fläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit der Grundflächenzahl von 0,6 und einer zulässigen Zweigeschossigkeit an der Umgebung entlang der Hoyersburger Straße. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird damit begründet, daß an dieser Stelle des Mischgebietes auch Gebäudelängen über 50 m städtebaulich gewünscht werden; denn ein Gebäuderiegel an dieser Stelle kann für die Wohnnutzungen im Westen des Mischgebietes Schallschutzfunktionen übernehmen.

Das Mischgebiet wird durch die Festsetzungen gegliedert; die im Plangebiet liegenden Teilflächen werden eingeschränkt. Die Einschränkung bezieht sich zum einen darauf, daß Wohnnutzungen nicht zulässig sind, zum anderen werden Tankstellen oder Vergnügungsstätten, die mit erhöhten Emissionen verbunden sind, ausgeschlossen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, daß die Gewerbe- und Industrienutzung im Plangebiet Nr. 15-94 nicht durch heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt wird. Außerdem wird die bestehende Wohnnutzung an der Hoyersburger Straße dadurch geschützt, daß durch die Grundstücksausnutzung keine schallermittierenden Nutzungen dichter heranrücken.

Die Gliederung des Mischgebietes mit den daraus resultierenden Einschränkungen bezieht sich auf das insgesamt festgesetzte Mischgebiet; die vorliegende Bebauungsplanänderung erfaßt lediglich die Teilflächen, die hinsichtlich der nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen eingeschränkt sind.

Für die weiteren Baugebiete im Plangeltungsbereich werden Änderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung nicht vorgenommen. Lediglich die flächenhaften Ausdehnungen der überbaubaren Flächen werden durch die Neufestlegung von Planstraßen geringfügig verändert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind hier aus dem rechtskräftigen Bauleitplan - mit Ausnahme der Straßenabweichungen - vollständig übernommen worden. Daher gelten für die Gewerbe- und Industriegebiete und Planstraßen in diesem Bauleitplan auch die Begründungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall ebenfalls nicht erforderlich, auch hier ist auf den rechtskräftigen Bauleitplan zu verweisen. Flächenhafte Änderungen in der Eingriffssituation, die den Eingriffstatbestand erfüllen würden, liegen nicht vor.

Immissionsschutzrelevante Planänderungen liegen ebenfalls nicht vor. Die Aussagen zur Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die im Bereich der Nutzungen GEe 1 und Gle 4 nunmehr angesiedelte Planstraße wird aufgrund ihrer Erschließungsfunktion für die umgebenden Flächen keine Verkehrslärmbeeinträchtigungen verursachen, die über die bisher zulässigen Schallpegel in diesen Bereich hinausreichen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung enthält zudem Leitungsrechte. Die unterirdische Gasleitung, die von der Hoyersburger Straße in das Gebiet führt und nach Norden abzweigt, war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

Aus Gründen der Entsorgung bzw. ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird von der neu projektierten Planstraße eine Regenwasserleitung in das westlich des Plangebietes liegende Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Diese Leitung ist durch ein Leitungsrecht abzusichern. Darauf bezieht sich die entsprechende Festsetzung innerhalb dieser Bebauungsplanänderung.

1.4 FLÄCHENÜBERSICHT

Mischgebiet (Mle)	0,46 ha
Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GEe, Gle)	2,16 ha
Straßenverkehrsflächen	0,53 ha
gesamt	3,15 ha

1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Salzwedel weisen am 18.08.2000 auf folgendes hin:

Elektrizitätsversorgung:

Im Bereich der Planstraße befinden sich 2 Mittelspannungskabel. Diese beiden Mittelspannungskabel versorgen im wesentlichen den nördlich der Bahnlinie liegenden Teil von Salzwedel, einschl. Hoyersburg. Sie sind unter Einhaltung relevanter Vorschriften gegebenenfalls nach DIN 1998 in den öffentlichen Verkehrsraum zu legen.

Gasversorgung:

Im Bereich der Planstraße verläuft eine Eigenerdgashochdruckleitung (siehe Lageplan). Diese Leitung versorgt die Gärtnerei mit Gas, Eigentümer ist die Gasversorgung Salzwedel GmbH. Sie unterliegt dem Bestandsschutz, so daß auch heute noch die Festlegung der TGL 190-354/01 gelten (Sicherheitsabstände zu Gebäuden).

1.6 ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS

Zum Planverfahren gem. § 4 (1) und gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage und Planentscheidung. Änderungen in den Planfestsetzungen ergaben sich nicht.

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.

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 25.07.2000 bis 25.08.2000 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bebauungsplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 22.11.2000 durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel als Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-94 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord" gebilligt.

Salzwedel, den 08.12.2000



.....
(Bürgermeister)