

**BEBAUUNGSPLAN 17 - 94 STADT SALZWEDEL, GEMEINDE BRIETZ
"INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET ERDGAS" MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT SALZWEDEL

1995

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG/DESSAU,
DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP;
A. HOFFMANN; A. MANGANO**

BEGRÜNDUNG

Stand: 08/95, GV Bu/Ma

zum Bebauungsplan 17 - 94 "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET ERDGAS"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG der Stadt Salzwedel,
Gemeinde Brietz, Altmarkkreis Salzwedel

1.0 ALLGEMEINES

Die Stadt Salzwedel gehört zum Altmarkkreis Salzwedel. Dieser ist im Zuge der Gebietsreform am 01.07.1994 aus den Landkreisen Klötze, Gardelegen und Salzwedel gebildet worden. Sitz der Kreisverwaltung ist Salzwedel.

Das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992 betont die Notwendigkeit zur Strukturverbesserung der zentralen Orte. Die Stadt Salzwedel ist Mittelzentrum. Über das Vorschaltgesetz hinausgehende regional- bzw. landesplanerische Zielkonzeptionen werden zur Zeit erarbeitet. Der Entwurf zum regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg vom April 1994 bestätigt die Ausweisung als Mittelzentrum. Zudem werden nördlich der Stadt ausgedehnte Vorranggebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen; südöstlich des Stadtgebietes liegt ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung und südwestlich der Stadt befindet sich ein Vorranggebiet für Erholung, welches gleichzeitig ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft beinhaltet.

Die Stadt Salzwedel ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden, unter anderem führen die Bundesstraßen B 71 Halle - Magdeburg - Gardelegen - Uelzen sowie die B 248 Braunschweig - Wolfsburg - Lüchow durch die Stadt. Eine Ortsumgehung von Salzwedel im Verlauf der Bundesstraßen B 71 und B 248 befindet sich zur Zeit in der Planung.

Der Anschluß an das Eisenbahnnetz ist vorhanden. Die Eisenbahnstrecke Stendal - Salzwedel - Uelzen befindet sich in der Planung; Baubeginn wird voraussichtlich noch 1995 sein.

Salzwedel hat gegenwärtig etwa 22.400 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan kann in den Kommunen der neuen Bundesländern noch nicht in Anwendung kommen, da die Flächennutzungspläne - wie auch in der Stadt Salzwedel - nicht den Verfahrensstand erreicht haben, der eine entsprechende Entwicklung ermöglichen würde.

Dieser Bebauungsplan wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen stehen wird.

Die Stadt Salzwedel verfügt zur Zeit über einen Stadtentwicklungsplan, der als ein Vorentwurf zur Flächennutzungsplan angesehen werden kann.

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beinhaltet Flächen, die auf dem Territorium der Stadt Salzwedel liegen, jedoch auch Flächen, welche zur Gemeinde Brietz gehören. Salzwedel und Brietz gehören zur Verwaltungsgemeinschaft Stadt Salzwedel. Hier besteht auch ein Planungsverbund, sodaß im vorliegenden Fall der Bebauungsplan obgleich er gemeindeübergreifend ist, nicht von den Kommunen getrennt durch die Bauleitplanungsverfahren zu führen ist.

1.2 GEBIETSABGRENZUNG/BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN

Der Plangeltungsbereich erfaßt in erster Linie die Flächen der Technischen Basis der Erdöl Erdgas GmbH. Im Nordosten des Planbereiches wird die gewachsene Ortslage von Salzwedel tangiert. Hier liegt ein Wohngebiet mit Geschoßwohnungsbau. Nach Osten hin befinden sich ein Gymnasium sowie eine Grundschule, südlich daran anschließend sind Gewerbebrachen und Grünbereiche. Die Südgrenze des Bebauungsplanes wird durch den Gerstedter Weg gebildet. Es handelt sich hierbei um eine Kreisstraße. Die westliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches erstreckt sich entlang der Grundstücksgrenze der Technischen Basis Erdöl Erdgas Gommern GmbH auf dem Gelände der ehemaligen Pumpenfabrik.

An den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans schließt sich in südwestlicher Richtung der Bebauungsplan Nr. 13/93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung an, der sich ebenfalls im Planverfahren befindet. Hier werden überwiegend Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen, sowie in einem Kernbereich an dem Gerstedter Weg die Gemeinbedarfsfläche des Jugenddorfes.

Westlich des Plangeltungsbereiches schließt sich das Firmengelände der Pumpenfabrik an. Hier finden derzeit erste Überlegungen für eine Bebauungsaufstellung statt.

Der Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas" ist so in einem städtebaulichen Kontext zu sehen. Im Entwurf des Bebauungsplans sind im erforderliche Umfang die Restriktionen, die sich aus den angrenzenden Planungen ergeben, berücksichtigt worden.

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

Der Standort Salzwedel war in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutendem Zentrum der Erdgasindustrie herangewachsen. Die technische Basis des Erdgasunternehmens beschäftigte etwa 1.500 Arbeitnehmer. Der Standort in Salzwedel ist von einem grundsätzlichen Strukturwandel betroffen. Nur ein sehr geringer Anteil der ehemaligen Beschäftigten kann weiterhin direkt in der Branche beschäftigt sein. Durch Umstrukturierung, Neugestaltung und Neuansiedlung ist ein für die Region Altmark sozialverträgliches Konzept durchzusetzen. Ein entscheidender Lösungsansatz ist hierbei die Entwicklung und Gestaltung eines Modells "Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas" auf dem Werksgelände der Technischen Basis. 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.

1.4. PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

a) Industriegebiete (GI)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden die Flächen im Plangeltungsbereich größtenteils als Industriegebiet ausgewiesen. Das Gelände ist bereits überwiegend bebaut.

Art und Maß der baulichen Nutzung und die im Plan festgesetzten Bauweisen sollen ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes ermöglichen.

Im Osten des Plangeltungsbereiches werden einige Flächen als eingeschränktes Industriegebiet dargestellt. Es ergeben sich bezüglich der Schallemissionen Restriktionen aufgrund der benachbarten Wohngebiete sowie des Schulgrundstückes. Über ein schalltechnisches Gutachten wurden die höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt.

b) Gewerbegebiete (GE)

Einige Flächen des Plangeltungsbereiches werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um bebaute und unbebaute Flächen. Diese Gebiete liegen in räumlicher Nähe zu Kleingartenanlagen, Wohngebieten sowie einem Schulgrundstück, so daß sie von erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen betroffen sind. Daher wird es hier vorrangig zur Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe- bzw.

Verwaltungs- und Büroeinrichtungen kommen. Gleiches gilt für eine Fläche im Süden des Plangebietes, auf der sich zur Zeit die Bürogebäude der Technischen Basis befinden. Hier werden auch weiterhin Dienstleistungsunternehmen ansässig sein.

Art und Maß der baulichen Nutzung und die im Plan festgesetzten Bauweisen sollen, ebenso wie im Industriegebiet, eine möglichst große Flexibilität für spätere Bebauungen bzw. Umstrukturierungen ermöglichen. Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind durch die Nähe von schutzbedürftigen Nutzungen begründet.

Im Gewerbegebiet GE 8 werden mehrere vorhandene Wohngebäude planerisch erfaßt und überplant. Es ist hier von der Situation einer historisch gewachsenen Gemengelage auszugehen. Die Wohngebäude sind seit mehreren Jahrzehnten allseitig von Gewerbe- und Industrieanlagen umgeben. Da die Stadt Salzwedel im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen den Erhalt und die Weiterentwicklung von Industriebetrieben im Westen der Ortslage vorsieht, würden die Wohngebäude, denen unter Beachtung der Gemengelage der Schutzanspruch etwa eines Mischgebietes zustehen würde, die gewerbliche Entwicklung erheblich beeinträchtigen. Unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander wurde daher die Festsetzung als Gewerbegebiet gewählt. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz, langfristig sind hier z.B. betriebsbezogene Wohnungen i.S. von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vorzusehen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird ausschließlich über den Gerstedter Weg (Kreisstraße K 2) erschlossen. Als Hauptzufahrt wird die derzeit vorhandene Zufahrt zur Technischen Basis auch weiterhin genutzt. Ferner wird eine vorhandene Grundstückszufahrt auf einem Feldweg ausgebaut werden zu einer weiteren Erschließungsstraße in das Plangebiet.

Die Erschließung des Gebietes wird durch innere Haupteerschließungsstraßen als öffentliche Straßen vorgenommen, von denen die Erschließung für die einzelnen Industriegrundstücke erfolgt. Der Straßenverlauf im Gebiet orientiert sich an vorhandenen Gebäuden sowie bereits geäußerten Wünschen über Grundstücksparzellierungen.

Bei der Gestaltung der Straßen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) zugrunde gelegt. Die Fahrbahn erhält eine durchgehende Breite von 6,50 m. Einseitig wird ein Schutzstreifen angeordnet. Auf der anderen Straßenseite befindet sich in den Haupteerschließungsstraßen ein Rad- und Gehweg (2,50 m); bei den Stichstraßen wird nur ein Gehweg ausgeführt (1,50 m).

Die Eckausbildungen der Planstraßen entsprechen den Anforderungen von LKW mit Hängern, ggf. unter Zuhilfenahme der Gegenfahrbahn. Der Einmündungsbereich der westlichen Planstraße in die Kreisstraße (Gerstedter Weg) ist so gestaltet, daß auch die Bohrgeräteschlepper der Technischen Basis ohne Benutzung der Gegenfahrbahn ein- und ausfahren können.

Eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg, Anlieger sichert die Zuwegung zu einigen Wohnhäusern am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Hier wird nur eine vorhandene schmale Zuwegung erfaßt.

Eine weitere Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg, Anlieger führt nach Norden zur Bundesstraße B 71 (Lüneburger Straße). Die Zufahrt in das bzw. die Ausfahrt aus dem Plangebiet ist hier nur für den motorisierten Anliegerverkehr zulässig. Dies ist mit geeigneten Mitteln zu regeln. Im Falle einer Ortsumgehung im Zuge der B 71 wird die Lüneburger Straße als Sackgasse vor der Trasse der Deutschen Bahn AG enden. Der vorliegenden Bebauungsplan eröffnet dann die Möglichkeit für Anlieger, der Lüneburger Straße abknickend in das Plangebiet hinein zu folgen. Da nach Verlegung der Bundesstraße kein Durchgangsverkehr auf der Lüneburger Straße herrscht, erübrigt sich ein aufwendiger Knotenausbau mit Abbiegespuren.

Solange die B 71 am Plangebiet entlangführt, gilt das im Bebauungsplan festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot für den motorisierten Verkehr, um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der klassifizierten Straße zu gewährleisten.

Teile des Plangebietes grenzen außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) an die freie Strecke der B 71. Der Bebauungsplan setzt daher hier eine von Bebauung freizuhaltende Fläche nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes fest.

Ferner befindet sich im Plangebiet eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Die Stadt Salzwedel betreibt hier eine Sicherung von Flächen. Es wird die Möglichkeit eröffnet, langfristig das Betriebsgelände der Pumpenfabrik, welches sich zur Zeit ebenfalls in einer Umstrukturierung befindet, anzubinden. Es wird damit die Möglichkeit offen gehalten, die Gewerbe- und Industrieansiedlungen an dieser Stelle miteinander zu verknüpfen. Die Verbindung der Gebiete unabhängig von den Zufahrten zur Kreisstraße führt zu einer Entlastung hinsichtlich des Abbiegeverkehrs auf dem Gerstedter Weg.

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. Aufgrund der Straßenbreite von 6,50 m und weil die Planstraßen keine Funktion für den Durchgangsverkehr haben, ist auch ein kurzzeitiges Halten auf der Fahrbahn möglich.

- 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 entwickeln. Dabei sind neue Leitungen nach Möglichkeit nicht unter der Fahrbahn der Planstraßen, sondern im Bereich der Nebenanlagen zu verlegen, um bei der Verlegung der Hausanschlußleitungen im Zuge der Erstellung des Gebietes die fertiggestellten Straßen bzw. den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Die Verlegung von Fernwärmeleitungen wird nicht erforderlich, da Gas flächendeckend im Plangebiet angeboten werden kann.

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Erdgasleitung DN 300. Sie ist mit einem insgesamt 60 m breitem Sicherheitsabstand versehen. Innerhalb dieses Bereiches dürfen außer Schuppen, Maschinenräumen, Einzelaggregaten o.ä. keine Gebäude errichtet werden. In einem insgesamt 12 m breitem Schutzstreifen entlang der Erdgasleitung dürfen Bauwerke nicht errichtet werden. Auch Baumbewuchs ist unzulässig. Es dürfen hier nur sonstige Anpflanzungen, soweit sie die Sicherheit der Rohrleitungen nicht beeinträchtigen, entstehen. Von dieser Verbindungsleitung zweigt eine Erdgasleitung DN 100 nach Süden ab. Sie ist mit einem Schutzstreifen von insgesamt 4 m Breite versehen. Diese Erdgasleitung führte bislang zum Heizcontainer. Nach Abbau des Containers wird die Erdgasleitung nach Süden verlängert bis in den Bereich eines 10 m breiten Leitungsrechtes. Ferner befindet sich im Osten des Plangebietes eine Erdgasleitung DN 400. Sie verläuft innerhalb öffentlicher Flächen, ist jedoch im Bereich der Grünfläche mit einem Leitungsrecht gesichert. Hier gelten die bereits genannten Einschränkungen der Bepflanzung und Bebauung.

Das in Ost-West-Richtung verlaufende 10 m breite Leitungsrecht dient bei der Erschließung des Baugebietes der Aufnahme mehrerer Leitungen. So werden hier voraussichtlich jeweils eine Schmutzwasser- und Trinkwasserleitung sowie zwei Regenwasserleitungen, davon eine als Druckrohrleitung, verlegt werden, um die Verbindung zwischen den Planstraßen herzustellen. Die in diesem Gebiet endende Erdgasleitung kann bei Bedarf über das Leitungsrecht und die Planstraßen zum Abnehmer fortgeführt werden.

Die Erdöl-Erdgas Gommern GmbH hat in ihrer Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren Hinweise zum Umgang mit den Leitungen im Plangebiet gegeben. Diese sind zu beachten. Sie sind im Abschnitt 1.8 (Ergänzende Gründe für die Planentscheidung) bzw. der Anlage 1 dieser Begründung zitiert.

Darüber hinaus sind im Plangebiet zwei unterirdische Schmutzwasserleitungen mit Leitungsrechten gesichert. Zum einen verläuft parallel zur Bahntrasse die Abwasserdruckrohrleitung DN 400 von Salzwedel nach Gerstedt. Zum anderen ist im Süden des Plangebietes eine Schmutzwasserleitung geplant, die die Abwässer aus dem Industrie- und Gewerbegebiet ableitet. Sie kann nicht von der Planstraße direkt in den Sammler im Gerstedter Weg münden und wird daher bis zu einem Schacht östlich des Plangebietes geführt.

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 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 nicht in allen Bereichen möglich.

Der Bebauungsplan erfaßt das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken. Der überwiegende Teil der Planstraßen wird auch zukünftig in dieses Becken entwässert. Es ist so dimensioniert, daß auch die Baugebiete 3 - 7 in dem Fall, daß eine Versickerung auf den Grundstücksflächen nicht möglich ist, das anfallende Oberflächenwasser in das Regenwasserrückhaltebecken abführen können.

Da die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers nach Süden über das Gelände des Gewerbegebietes Gerstedter Weg in den Vorfluter Dümme nur in sehr geringer Dosierung erfolgen kann, wird die Anlage eines zweiten Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Dies wird im Südosten des Plangeltungsbereiches angelegt.

Die Regenwasserrückhaltemaßnahmen sind bewußt nicht als Mulden oder Feuchtbiootope im Bebauungsplan festgesetzt worden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Grundflächenzahl ist mit erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Darüber hinaus sind die Vorfluter kaum in der Lage, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser abzuführen. Insofern ist es erforderlich, umfangreiche Rückhaltungsmöglichkeiten vorzusehen. Die Anlage von technischen Bauwerken verringert dabei unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten einerseits die benötigte Fläche, andererseits können die Becken zur Löschwasserversorgung im Plangebiet herangezogen werden.

- Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser 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. Da über das vorhandene

Leitungsnetz nicht die erforderliche Löschwassermenge vollständig zur Verfügung gestellt werden kann, kann das in den Regenwasserrückhaltebecken angesammelte Wasser ebenfalls zu Löschzwecken herangezogen werden. Um für das gesamte Plangebiet diese Ergänzung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten, ist auf den öffentlichen Grünflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes die Anlage von Löschwasserbecken zulässig.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Altmarkkreises Salzwedel herzustellen sowie die zuständige Feuerwehr zu hören, da die erforderliche Löschwassermenge von 27 l/s zur Verfügung gestellt werden muß.

- Landschaftspflege und Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet gem. § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Dieser Eingriff ist nach § 11 NatSchG LSA auszugleichen. Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gem. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, ist ein Grünordnungsplan in Auftrag gegeben worden ¹⁾. Die Ergebnisse des Grünordnungsplans sind unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander in die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Von besonderer Bedeutung sind hierbei Maßnahmen, die die Bodenversiegelung gering halten und die harmonische Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild fördern.

Um festzustellen, ob ein Eingriff im Sinne des NatSchG LSA vorliegt bzw. wie erheblich dieser ist, nimmt der Grünordnungsplan eine Bestandserfassung vor. Dabei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/Landschaftserleben) einzeln erfaßt und beurteilt. Die Bestandserhebung und -beurteilung sind ausführlich im Grünordnungsplan dargelegt, welcher den Genehmigungsunterlagen des Bebauungsplans beigelegt ist.

Ein überwiegender Teil der Flächen im Plangeltungsbereich (etwa 75 %) ist bereits seit langem versiegelt. Es handelt sich hier um die Anlagen der Technischen Basis der Erdöl-Erdgas Gommern GmbH, die aus großen Hallengebäuden, versiegelten Freiflächen zum Abstellen von Fahrzeugen sowie teilweise versiegelten, teilweise geschotterten Freiflächen zur Ablagerung von Bohrgestängen bestehen. Nennenswerte Vegetation ist in diesem Bereich nicht zu finden, vereinzelt sind Rasenflächen in räumlicher Nähe zu Bürogebäuden sowie dem Gemeinschaftsgebäude zu finden.

¹⁾ Naturaplan, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas", Königslutter 1995

Die Situation stellt sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes grundlegend anders dar. Hier befinden sich die Flächen des ehemaligen Rohrlagers. Bis auf eine Betonplattenstraße sind die Flächen unversiegelt. Sie sind seit etwa 4 Jahren brachgefallen. Ferner befinden sich in einer Senke im Westen des Plangebietes, die früher dem Bodenabbau diente, Gärten sowie Gehölzbestände.

Auf den zur Zeit versiegelten Flächen bereitet der Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen im Gegenteil dazu, den Versiegelungsgrad zurückzunehmen. Der Bebauungsplan bereitet jedoch besonders auf den westlichen Flächen (GE1, GI2) einen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Hier gilt es, den Eingriff zu minimieren.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt worden. Es ist eine Abstufung von 15 m im Kernbereich auf 9 m in den Randbereichen vorgesehen. Hinzukommt, daß über die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung das farbige Erscheinungsbild der Gebäude sowie die Werbeanlagen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Gewerbebetrieben zurückhaltend zu gestalten sind. Das Erscheinungsbild der Gebäude wird so in Verbindung mit den festgesetzten Randeingrünungen den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet Teil eines seit langem bestehenden Industrieschwerpunktes im Westen Salzwedels ist.

Dem Eingriff in den Naturhaushalt wird unter anderem dadurch Rechnung getragen, daß in den bisher unversiegelten Bereichen die Grundflächenzahl auf 0,6 festgeschrieben wird. Hiermit soll eine übermäßige Boden-neuversiegelung verhindert werden. Die Grundflächenzahl von 0,8 in den bereits bebauten Gebieten kann zudem zu einer Flächenentsiegelung beitragen, da sich im Planbereich große vollständig versiegelte Grundstücksflächen befinden.

Die große zusammenhängende Grünfläche zwischen GI2 und GE8 kann nicht für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, da sich die vorgefundene Bepflanzung als relativ hochwertig zeigt. Hier gilt es in erster Linie, einen weiteren Eingriff durch die Festsetzung als private Grünfläche zu vermeiden.

Da sich im Westen des Plangeltungsbereiches teilweise Ruderalbrachen auf dem Gelände des ehemaligen Rohrlagers befinden, gilt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Auch dem Erhalt bereits wertvoller Bereiche kommt besondere Bedeutung zu. Dem wird dadurch Rechnung getragen, daß westlich des Gewerbegebietes GE1 sowie westlich des Industriegebietes GI3 Silbergrasfluren als zu erhalten festgehalten werden. Auch im Nordwesten des Plangebietes, im GE1 und auf der öffentlichen Grünfläche, bestehen die Randeingrünungen, die den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren sollen, nur aus Baumpflanzungen. So wird gewährleistet, daß die Ruderal-

brachen, die sich dort befinden, erhalten bleiben.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in dem Gewerbegebiet GE1 und dem Industriegebiet GI2 ist die Erhaltung, Weiterentwicklung und Begrünung der Ruderalflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes anzusehen. Neben dem Erhalt werden hier vor allem Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen neben der Minimierung der Bodenversiegelung auch der Gestaltung des Plangebietes. So sind die Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Ferner ist entlang der Planstraßen ein 2 m breiter Streifen von Versiegelung freizuhalten und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es wird angeregt, diese Bepflanzung auch entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Dabei können dort diese Grünstreifen auch unbepflanzt bleiben. Die trockenen Böden im Plangebiet ermöglichen auch z.B. die Ansiedlung einer hochwertigen Silbergrasflur.

Der Minimierung der Bodenversiegelung aber auch der städtebaulichen Gestaltung dient eine textliche Festsetzung, die den Erhalt einer vorhandenen Rasenfläche im Bereich der Hauptzufahrt im Plangebiet festsetzt.

Die Rasenflächen, die sich zur Zeit im Plangeltungsbereich vor allem in der Nähe der Verwaltungs- und Verpflegungseinrichtungen befinden, könnten durch die Verwendung anderer Rasenmischungen aufgewertet werden, ohne daß es hier zur Anpflanzung von Gehölzen kommen muß.

Für sämtliche Flächen im Plangebiet, auch diejenigen die bereits überwiegend versiegelt sind, ist in Abhängigkeit von der zukünftigen Versiegelung eine Bepflanzung vorgesehen. Dies bedeutet, daß je 400 bzw. 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.

Aufgrund der im Bebauungsplan genannten Maßnahmen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild als ausgeglichen angesehen. Dabei ist in der Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander auch zu berücksichtigen, daß die Verwaltungsgemeinschaft Stadt Salzwedel an diesen Standort die modellhafte Neunutzung einer Industriebrache anstrebt und somit umfangreiche Bauflächen und Neuausweisungen auf bisher unversiegelten Flächen nicht in Anspruch nimmt. Dabei werden im vorliegenden Falle die Aussagen des Grünordnungsplanes nicht vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Der Grünordnungsplan stellt ein verbindliche Bauleitplanung vorbereitendes oder ergänzendes Fachgutachten dar, dessen Aussagen in die Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander einzubeziehen sind.

So schlägt der Grünordnungsplan als Vermeidungsmaßnahmen die Erhaltung von Grasfluren (tw. Silbergras) vor. Die naturnahe Gestaltung der Regenwasserrückhaltebecken kann als Ausgleichsmaßnahme angesehen werden. Darüber hinaus wird eine Ersatzmaßnahme in einer Größe von etwa 8.000 m² außerhalb des Plangebietes angeregt. Diese im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich nicht im Bauleitplan umsetzen.

Die Notwendigkeit der technischen Anlage von Regenwasserrückhaltebecken wurde bereits im Abschnitt 'Ver- und Entsorgung' dargelegt. Die Grasfluren in den Baugebieten GE 6 und GE 7 b wurden nicht als zu erhalten festgesetzt, da sie eine Parzellierung und Bebauung der Flächen stark eingeschränkt hätten. Hier werden im Rahmen der Abwägung wirtschaftliche Belange in den Vordergrund gestellt. Auf die Zuordnung der Ersatzmaßnahme zu den Eingriffsgebieten GE 1 und GE 2 und die Durchführung der Maßnahme wurde ebenfalls unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Rahmen der Abwägung verzichtet. Die entstehenden Kosten zur Durchführung der Maßnahme würden diese Baugebiete belasten; eine zügige Ansiedlung von Betrieben auf der Industriebrache 'Technische Basis' wäre damit nicht in allen Bereichen gewährleistet.

Im Bereich des ehemaligen Rohrlagers, im Nordwesten des Plangebietes, bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Ein Ausgleich dieses Eingriffs ist anzustreben. Andererseits handelt es sich bei einem überwiegenden Teil der Flächen im Bebauungsplan um einen seit Jahrzehnten genutzten Industriestandort, der im direkten Zusammenhang mit dem Betriebsgelände der ehemaligen Pumpenfabrik steht. Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahntrasse, auf der im Sommer 1995 mit Bauarbeiten begonnen wird. Der Standort des ehemaligen Rohrlagers, d.h. der Eingriffsort, liegt somit sehr isoliert und ist in keinen größeren naturräumlichen Zusammenhang eingebunden. Zudem handelt es sich um eine erst seit kurzem brachliegende Fläche, auf der auch Bodenverunreinigungen durch die Bohrgestängelage nicht auszuschließen sind.

Der Ansiedlung von Betrieben auf Altstandorten mit geringfügigen Ausweitungen ist der Vorrang vor einer Bebauung bisher freier, landwirtschaftlich genutzter Flächen zu geben. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen werden so in geringerem Umfang Freiflächen für eine Neubebauung in Anspruch genommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kommt die Verwaltungsgemeinschaft 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 Belegung einer Industriebrache und der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Norden der Altmark gegenüber den Belangen des Naturschutzes als höherwertig und vorrangig angesehen. Insofern werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf eine Minimierung und Kompensation des Eingriffs abzielen, als ausreichend angesehen.

Um eine möglichst zügige Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind die Begrünungen der öffentlichen Flächen nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen. Auf den privaten Grundstücksflächen hat die Bepflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Bezug der jeweiligen Gebäude zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sollten ein Jahr nach Nutzungsbeginn der Unternehmen bzw. der Erschließungsabschnitte abgeschlossen werden.

- Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich grenzt im Nordosten an ein bestehendes Wohngebiet mit viergeschossigen Gebäuden sowie an ein Schulgrundstück, auf dem sich Anlagen eines Gymnasiums befinden.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Kleingartenanlagen.

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 Kleingartenanlage sowie das Wohngebiet befinden sich - ebenso wie das Betriebsgelände der Technischen Basis - 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.

Durch die Wiedereinrichtung der Bahntrasse Stendal - Uelzen ist im Plangebiet mit Schallimmissionen aus dem Bahnbetrieb zu rechnen. Diese sind ebenfalls in die Ermittlung der Schallschutzansprüche der unterschiedlichen Nutzungen einzubeziehen.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten ²⁾ erarbeitet, in dem die vorgenannte Situation berücksichtigt wird. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens über die zulässigen Schallemissionen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Seine Ergebnisse wurden in der Beratung und Abwägung berücksichtigt.

²⁾ Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten Nr. 95124 zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas", Garbsen 31.05.1995

Der Schallgutachter stellt nach seinen Berechnungen drei Modelle zur möglichen Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Plangebiet zur Diskussion.

In einem ersten Rechenmodell werden im Bereich der betroffenen Nachbarschaft die Schutzansprüche (schalltechnische Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau") eingehalten bzw. unterschritten. Dabei werden jedoch nur die Emissionspegel aus dem Plangebiet selbst berücksichtigt.

In einem zweiten Rechenmodell werden im Bereich der betroffenen Nachbarschaft die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten, wenn die Summe der Immissionen aus dem Plangebiet und der Vorbelastung berücksichtigt werden. Als Vorbelastung wurden dabei die vom TÜV Sachsen-Anhalt in einer Untersuchung zum Industrie- und Gewerbelärm genannten Quellen außerhalb des Plangebietes angesetzt sowie andererseits die maximal zulässigen Emissionspegel entsprechend des Bebauungsplanentwurfs Nr. 13/93 "Gewerbegebiet Gerstedter Weg".

Der Schallgutachter benennt die beiden genannten Modelle als die Grenzen des Abwägungsspielraumes. So ist im Modell 1 von geringen schalltechnischen Einschränkungen auszugehen, im Modell 2 dagegen von erheblichen Einschränkungen. Ein drittes Rechenmodell stellt dabei eine Kompromißlösung dar, bei der die Summe der Immissionen aus dem Plangebiet und die Vorbelastung berücksichtigt werden. Dabei werden im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte um weniger als 1 dB(A) überschritten, ansonsten aber eingehalten bzw. unterschritten. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß Pegelüberschreiten von weniger als 1 dB(A) in der Regel kaum meßbar sind und subjektiv kaum wahrgenommen werden.

Es ist besonders auf die Situation im Nordosten des Plangebietes hinzuweisen. Hier liegt die Turnhalle des Gymnasiums, die die Schutzansprüche eines Schulgeländes besitzt. Aufgrund der Emissionen aus dem Plangebiet und der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm (B 71) können die schalltechnischen Orientierungswerte nicht durchgehend eingehalten werden. Andererseits handelt es sich um eine seit langem bestehende Nutzung, und zwar innerhalb eines Gebäudes. Daher wird die geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte als hinnehmbar angesehen.

Die Zu- und Abfahrt zu bzw. aus dem Plangebiet für Anlieger auf die B 71 ist gegenüber der benachbarten Wohnbebauung nicht pegelbestimmend, d.h. daß der zu erwartende Anliegerverkehr die Beeinträchtigung der Wohnungen durch den Verkehrslärm nicht verstärkt. Diese Situation könnte sich nach Herstellung einer Ortsumgehung im Verlauf der B 71 ändern. Es ist dann u.U. ein Zu- und Abfahrtsverbot von der Lüneburger Straße in bzw. aus dem Plangebiet durch verkehrsregelnde Maßnahmen für die Nachtstunden (22.00 - 06.00 Uhr) sicherzustellen.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt im Baugebiet GE 8 zwei Wohngebäude. Sie werden, wie bereits im Abschnitt "Baugebiet" dargelegt, als Gewerbegebiet überplant. Es handelt sich hierbei um ein städtebauliches Entwicklungsziel, da die derzeitige Nutzung dem Bestandsschutz unterliegt. Dieser Bestandsschutz erlöscht bei genehmigungspflichtigen Änderungen der Nutzung, so daß dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche auf das betriebsbezogene Wohnen im Sinne von § 8 (3) BauNVO abzielen, zur Geltung gelangen. Unter Berücksichtigung der seit Jahrzehnten gewachsenen Situation der direkten Nachbarschaft dieser Wohngebäude zu den Industrieflächen der Pumpenfabrik und der technischen Basis Erdöl/Erdgas, wird unter Abwägung aller Belange davon ausgegangen, daß für die Anwohner die Schallemissionen aus dem Gewerbebetrieb hinzunehmen sind. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, daß durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel für die Baugebiete im Plangeltungsbereich gegenüber den Lärmeinflüssen aus früheren Jahren eine Verbesserung für die Anwohner zu erwarten ist. Im gesamten Plangebiet wird nach Inbetriebnahme der Bahnlinie Stendal - Uelzen eine erhebliche Verlärmung durch Verkehrsgerausche herrschen. Im Zusammenwirken mit dem Gewerbelärm wird dann der Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Plangebiet, auch wenn es sich um betriebsbezogene Wohnungen im Sinne von § 8 (3) BauNVO handelt, über passiven Lärmschutz zu verwirklichen sein. Die Belange des passiven Lärmschutzes sind bei künftigen Bauvorhaben (Sanierung, Neubau) zu berücksichtigen. Der passive Lärmschutz gilt dabei für den gesamten Plangeltungsbereich. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlafräumen muß dabei in den Baugebieten 1 - 4 mindestens 50 dB, im Baugebiet 7 c 40 dB und in den übrigen Baugebieten mindestens 35 dB betragen. Bei den von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseiten darf das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß ohne besonderen Nachweis jeweils um 5 dB niedriger gewählt werden. Bei Büroräumen und ähnlichen, weniger schutzbedürftigen Nutzungen darf das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß jeweils um 5 dB niedriger gewählt werden, muß jedoch mindestens 30 dB betragen. Ein Einzelnachweis des erforderlichen, passiven Lärmschutzes ist auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erbringen.

Unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen (Wohngebiet, Schule) einerseits und den Belangen der gewerblichen Wirtschaft (Wiederbelebung einer Industriebrache, Schaffung von Arbeitsplätzen) andererseits, wird das Rechenmodell drei, d.h. eine Kompromißlösung bei geringfügiger Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in einigen Teilbereichen, gewählt. Im Bebauungsplan wird über eine textliche Festsetzung den einzelnen Baugebieten ein flächenbezogener Schalleistungspegel für die Tag- bzw. Nachtzeiten vorgegeben, der nicht überschritten werden darf. Die sehr unterschiedlichen vorgegebenen Schalleistungspegel sind in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu verstehen. Der Bebauungsplan bietet so auch den unterschiedlichsten Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung.

- Altlasten

Nach den beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet nicht als munitionsverdächtig im Hinblick auf Kampfmittel registriert.

Dagegen liegen im Umfeld des Plangeltungsbereiches zwei Altlastverdachtsflächen in ehemaligen, aufgefüllten Sandgruben.

Zum einen handelt es sich um die Deponie Chüttlitz, die nördlich des Plangebietes an der Stadtumgehungsstraße auf einer 7,8 ha großen Fläche liegt. Hier sind von allen Bauschutt, Hausmüll, Sperrmüll, Schlachthofabfälle und Schrott abgelagert. Ein erstes Gutachten hat ergeben, daß Schadstoffe im Grundwasser vorliegen; weitere Untersuchungen werden folgen.

Zum anderen liegt östlich des Plangebietes am Gerstedter Weg die Deponie am Reitplatz. Auf einer Gesamtfläche von 1,6 ha wurde hier Bauschutt abgelagert. Ein Gutachten liegt vor.

Es wird davon ausgegangen, daß von den Deponien keine Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen, zumal an der Nutzung als Industriestandort keine Änderung vorgenommen wird.

1.5 FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche	26,52 ha	100,00 %
Gewerbe- und Industriegebiet	20,07 ha	75,68 %
Flächen für Gemeinbedarf, Schule	0,33 ha	1,24 %
Gerstedter Weg	0,41 ha	1,55 %
Planstraßen	1,64 ha	6,18 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,33 ha	1,24 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,05 ha	0,19 %
Grünflächen, öffentlich	2,16 ha	8,15 %
Grünflächen, privat	1,10 ha	4,15 %
Regenwasserrückhaltemaßnahmen	0,43 ha	1,62 %

1.6 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Die für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG getroffenen Regelungen gelten für das gesamte Plangebiet.

Durch die Festsetzung von Mindestanforderungen an die Gestaltung der Außenwände und der Werbeanlagen soll eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlage sichergestellt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren und Investoren Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Außenwände und der Werbeanlagen.

Zu § 2: Die bestehenden Gebäude der Technischen Basis sowie der angrenzenden ehemaligen Pumpenfabrik sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild durch helle Farbtöne geprägt. Die Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände stellen sicher, daß das Quartier auch beim Erstellen von Neubauten nicht durch eine farbliche Vielfalt verunstaltet wird. Ein einheitliches Erscheinungsbild der Gewerbebauten wird angestrebt. Über eine Ausnahme ist sichergestellt, daß in einem geringen Umfang an den Gebäuden auch Farben verwendet werden dürfen, die mit der Identität des jeweiligen Betriebes verbunden sind.

Dieser städtebauliche Gestaltungswille kommt auch bei den örtlichen Bauvorschriften, die dem Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" beigegeben sind, zum Ausdruck. Die Gewerbegebiete im Westen Salzwedels vermitteln so am Übergang zur freien Landschaft ein einheitliches Erscheinungsbild.

Zu § 3: Um Disharmonien im Landschaftsbild zu vermeiden, sollen Werbeanlagen in die Fassadenflächen eingebunden werden. Bei den zulässigen Gebäudehöhen ist davon auszugehen, daß ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, um Werbeanlagen aufzunehmen.

Die freistehenden Werbeanlagen im Einfahrtsbereich der Grundstücke haben aufgrund ihrer maximalen Abmessungen keine Fernwirkungen über das Baugebiet hinaus. Auf diese Weise soll das Aufstellen von Werbeanlagen, die nicht zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen dienen, beschränkt werden, da die Gefahr besteht, daß aufgrund der Lage des Baugebietes an einer überregionalen Bahntrasse und einer Umgehungsstraße für Salzwedel großformatige Werbeanlagen den Übergang zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft erheblich beeinträchtigen könnten.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt begründet.

1.7 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Bergbauliche Belange

Das Bergamt Staßfurt teilt am 24.11.1994 mit, daß der Planbereich im Bergwerkeigentumsfeld "Altmark" der Erdöl-Erdgas GmbH liegt. Es bestehen seitens des Bergamtes keine Bedenken, wenn die von der GmbH gemachten Auflagen beachtet werden.

- Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung Magdeburg (EVM) teilt am 25.11.1994 mit, daß im Zuge der Baumaßnahme Anträge auf Anschluß an das Niederspannungsnetz zu stellen sind. Zur Versorgung des Gebietes wird es erforderlich, neue Kabeltrassen zu verlegen.

Ergänzend teilt die Energieversorgung Magdeburg (EVM) mit Schreiben vom 29.06.1995 mit, daß im Bereich erdverlegter Versorgungsleitungen für Elektroenergie Handschachtung erforderlich ist. Sicherheitsmaßnahmen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit dem Betriebsbereich Kakerbeck eine Trassenbegehung durchzuführen. Die Kosten einer eventuellen Umverlegung von Freileitungen oder Kabeln gehen zu Lasten des Antragstellers.

Die Stadtwerke Salzwedel GmbH teilen mit Schreiben vom 08.09.1995 mit, daß sie voraussichtlich ab Oktober 1995 die Stromversorgung von der EVM übernehmen. Es wird ferner mitgeteilt, daß ein neues Niederspannungsnetz errichtet werden muß. Die Kabeltrassen sind entlang der öffentlichen Wege zu führen. Im Baugebiet GEe 4 ist eine Trafostation neu zu planen. Aufgrund der Demontage der Trafostation im GE 6 werden Umverlegungen der dort befindlichen Mittelspannungskabel erforderlich.

Der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA) teilt mit Schreiben vom 01.06.1995 mit, daß die Trinkwasserversorgungsanlagen entsprechend der AVB WasserV und der Wasserversorgungssatzung zu planen und realisieren sind. Vereinbarungen zu den Dimensionierungen der Systeme und den Anschlußpunkten sind mit dem VKWA abzustimmen.

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung ist zu erneuern und hat in Richtung der vorhandenen Anschlußstellen am Gerstedter Weg zu erfolgen.

Die Untere Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel weist mit Schreiben vom 05.07.1995 darauf hin, daß die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Untergrund oder ein Gewässer für Gewerbebetriebe der wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf. Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. den Umgang mit wasser-

gefährdenden Stoffen sind bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind einzuhalten. Eine Grundwasserentnahme, auch zeitlich begrenzt im Rahmen der Baudurchführung als Grundwasserabsenkung, ist vor Beginn wasserbehördlich zu genehmigen.

Die Untere Abfallbehörde weist mit Schreiben vom 05.07.1995 darauf hin, daß für die Abfallentsorgung ein Anschluß und Benutzungszwang entsprechend der Abwasserentsorgungssatzung des Landkreises besteht.

- Altlasten

Die Untere Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel teilt mit Schreiben vom 05.07.1995 mit, daß für das Plangebiet laut Altlastenkataster kein Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen vorliegt. Sollten kontaminierte Flächen aufgeschlossen werden, ist umgehend die Untere Abfallbehörde des Landkreises in Kenntnis zu setzen.

Auf die vorzunehmende Meldung gefundener Altlasten weist auch die Abteilung Abfall des Staatlichen Amtes für Umweltschutz, Magdeburg, mit Schreiben vom 14.06.1995 hin.

- Vermessung

Das Katasteramt Salzwedel weist mit Schreiben vom 19.06.1995 darauf hin, daß sich im Plangeltungsbereich Festpunkte befinden, welche eventuell durch Baumaßnahmen zerstört werden könnten. Es wird um eine Kontaktaufnahme vor Beginn der Bauarbeiten gebeten.

- Verkehr

Das Tiefbauamt des Altmarkkreises Salzwedel weist mit Schreiben vom 12.07.1995 darauf hin, daß die Zustimmung des Amtes einzuholen ist, falls weitere Zuwegungen für das Gewerbegebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße (Gerstedter Weg) notwendig werden. Genehmigungsbehörde für diese neuen Zufahrten ist die Verwaltungsgemeinschaft Salzwedel - Stadt.

Die Deutsche Bahn AG bittet mit Schreiben vom 21.07.1995 um die Beachtung folgender Hinweise bei der Planung und Bauausführung:

- Die Bauwerke sind ausreichend sicher gegen die Einwirkungen des gegenwärtigen oder eines geänderten Eisenbahnbetriebes zu bemessen bzw. zu bauen.
- Die Deutsche Bahn AG haftet nicht für Schäden (Erschütterungen, Brandschäden sowie Rauch-, Geruch- und Lärmeinwirkungen), die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb an den Bauwerken selbst oder auf dem Baugrundstück entstehen.
- Ansprüche auf aktiven und passiven Schallschutz können nicht geltend gemacht werden.

- Die Beleuchtung des Geländes ist so vorzunehmen, daß Blendgefahren und eine Behinderung der Signalsicht für den Eisenbahnbetrieb ausgeschlossen werden.
- Es ist sicherzustellen, daß das Bahngelände nicht durch Unbefugte betreten wird.
- Alle Arten von Abwasser dürfen nicht auf und über Bahngrund abgeleitet oder zum Versickern gebracht werden.

1.8 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 4 (1) i.V.m. § 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 Gemeinschaftsausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Salzweidel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Siehe Anlage 1 dieser Begründung

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 für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

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

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

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

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, der Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die voraussichtlich zu erwartenden Kosten für die innerhalb des Baugebietes erforderliche Erschließung betragen für

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Straßenbaumaßnahmen | ca. 3.680.400,00 DM |
| - Kanalbaumaßnahmen | ca. 5.047.700,00 DM. |

Darüber hinaus entstehen Kosten für
Bepflanzungsmaßnahmen von ca. 520.000,00 DM

Die Erschließungsmaßnahmen sind gem. BauGB in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Salzwedel über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig. Dabei übernimmt die Stadt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Kanalisationsanlagen werden Kanalbeiträge nach den Abgabensatzungen der Stadt Salzwedel in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

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. Auch diese Anlagen werden zukünftig weiter zu entwickeln sein, so daß der Planbereich ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

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 14.06.1995 bis 18.07.1995 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 06.09.1995 durch den Gemeinschaftsausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Salzwedel als Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 - 94 "Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas" und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gebilligt.

Salzwedel, den 17.09.1995



.....
(Leiter der Verwaltungsgemeinschaft)