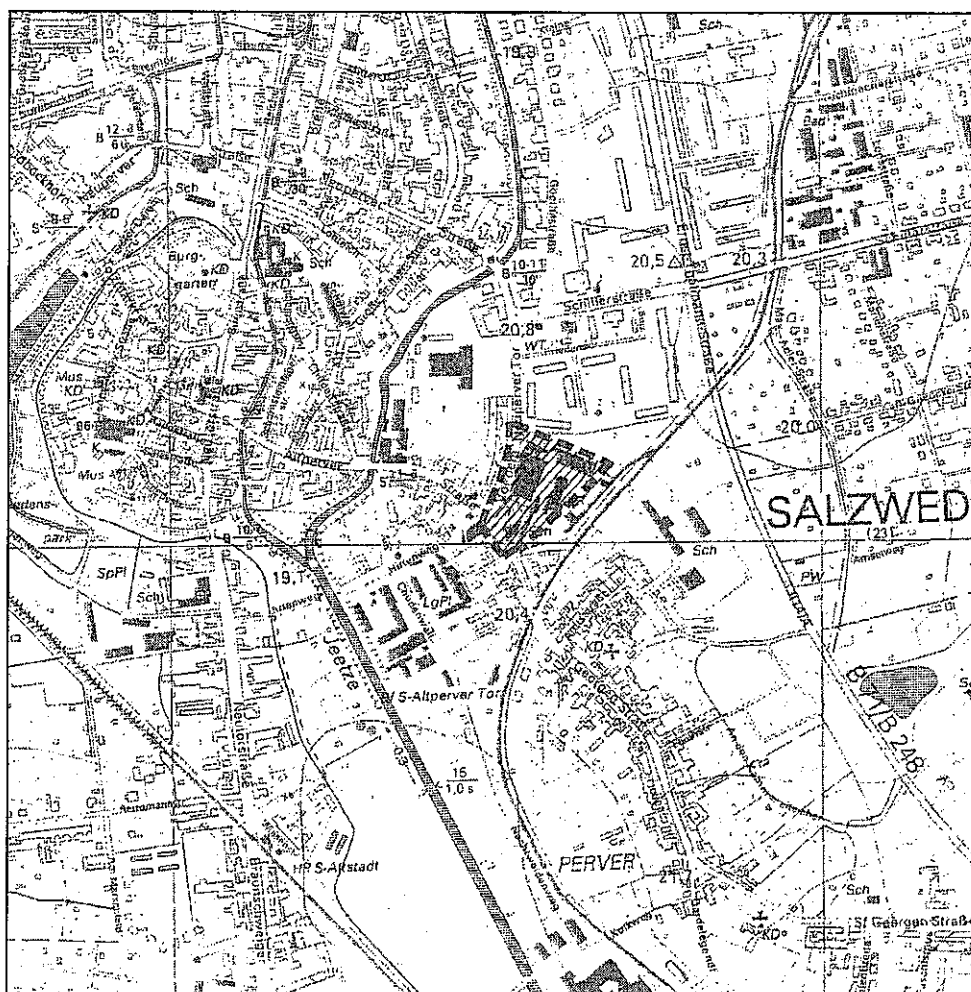


Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr.33-04 "Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor" 1.Änderung und Erweiterung im Verfahren nach §13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage des Plangebietes

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches	6
3.2. Nutzungen im Bestand	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	6
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	9
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
9. Flächenbilanz	10

**Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr.33-04
"Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor" - Hansestadt Salzwedel**

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

**2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung
des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor" der Hansestadt Salzwedel wurde in den Jahren 2004 bis 2006 aufgestellt und durch öffentliche Bekanntmachung vom 19.07.2006 rechtsverbindlich. Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen den Straßen Vor dem Neuperver Tor, der Altperverstraße und der verlängerten Brückenstraße, die derzeit durch einen Einkaufsmarkt, Wohngebäude und Büros genutzt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit der Zielstellung die städtebauliche Ordnung im Plangebiet durch eine Nutzungsgliederung vorwiegend gewerblicher Nutzungen entlang der verlängerten Brückenstraße und gemischten Nutzungen im Westen des Plangebietes zu gewährleisten. Dieses Planungsziel soll vorliegend durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes eine Modifikation erfahren, so dass auch im Norden des Plangebietes gegenüber der Wohnbebauung des Friedensringes eine gemischte Baufläche eingeordnet wird und hierdurch ein Übergang zu den Allgemeinen Wohngebieten geschaffen wird.

Planungsanlass für diese Änderung ist die Absicht des Eigentümers des Flurstückes 1/2 der Flur 74 auf seinem Grundstück ein Gebäude zu errichten, welches in erheblichem Umfang Wohnnutzungen beinhaltet. Die Hansestadt Salzwedel hat diese Planungsabsicht auf Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Stadt geprüft.

Es wurde festgestellt, dass es sich um einen zentrumsnahen, innerörtlichen Standort handelt, der bebaut ist und baulich nachgenutzt werden soll. Dies ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a Abs.2 BauGB.

In Salzwedel besteht andererseits ein erhebliches Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau, was zu einem Wohnungsleerstand in den Großwohnsiedlungen führt. Durch die Errichtung weiterer Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird der Leerstand zunehmen. Kurzfristig ist hierdurch mit einer Wettbewerbsverschärfung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Die Fokussierung auf diese kurzfristigen Auswirkungen allein ist jedoch nicht zielführend. Durch den dauerhaften Verzicht auf die Neuerrichtung von Wohnungen bliebe das Angebot auf die bestehenden Wohnformen, die zum großen Teil aus Wohnungen der Zeit vor 1990 stammen, beschränkt und würde zunehmend zu einem monostrukturierten Wohnangebot führen, das weder neue energetische Standards erfüllt, noch eine Flexibilität in Bezug Wohnungsgrundrisse aufweist. Hierdurch würde die Attraktivität des Wohnungsangebotes in Salzwedel langfristig leiden.

Bereits derzeit zeichnet sich ein Trend ab, dass Wohnungen der Baualtersgruppe nach 2000 in unzureichendem Umfang in der Stadt vertreten sind und langfristig eine Überalterung des Baubestandes zu erwarten ist. Deshalb ist trotz eines quantitativ ausreichenden Angebots im Bestand an Geschosswohnungsbauten die Errichtung neuer Gebäude erforderlich.

Die im Stadtentwicklungskonzept für den Zeitraum bis 2010 empfohlene Zurückhaltung beim Bau neuer Geschosswohnungsbauten ist aus vorgenannten Gründen nur einen begrenzten Zeitraum städtebaulich sinnvoll. Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Salzwedel.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Derzeit ist das betroffene Grundstück durch die verfallende und ungenutzte Bausubstanz geprägt. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine geordnete Nachnutzung für Wohnzwecke im Übergang zum Wohngebiet Friedensring.

Der Bebauungsplan Nr.33-04 umfasst bisher nur einen Teil des Flurstückes 1/2. Der östliche Rand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.23-97 "Verlängerung Brückenstraße (Altperverstraße / B71)". Das Änderungserfordernis betrifft auch den in diesem Geltungsbereich gelegenen Teil des Flurstückes. Da eine zusammenhängende Nutzung des Flurstückes vorgesehen ist und nicht beide Bebauungspläne geändert werden sollen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.33-04 um diese Teilfläche erweitert. Der Bebauungsplan Nr.23-97 wird hierdurch auf der betroffenen Teilfläche wirksam überplant und in diesem Bereich unwirksam. Die Änderung beschränkt sich auf das Flurstück 1/2. Auf den anderen Flurstücken ist kein Änderungserfordernis erkennbar.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor" trat im Jahr 2006 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit der Formulierung "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" hat der Gesetzgeber einen breiten Anwendungsspielraum eröffnet. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Hansestadt Salzwedel. Eine geordnete Nachnutzung und Nachverdichtung entspricht den Zielen des Gesetzgebers. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes bezüglich der vorgenannten drei Punkte auf die Veränderungen gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand abzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine zusätzliche Grundfläche. Der Bebauungsplan dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Hansestadt Salzwedel zu dem Ergebnis gekommen, die 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33-04 Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

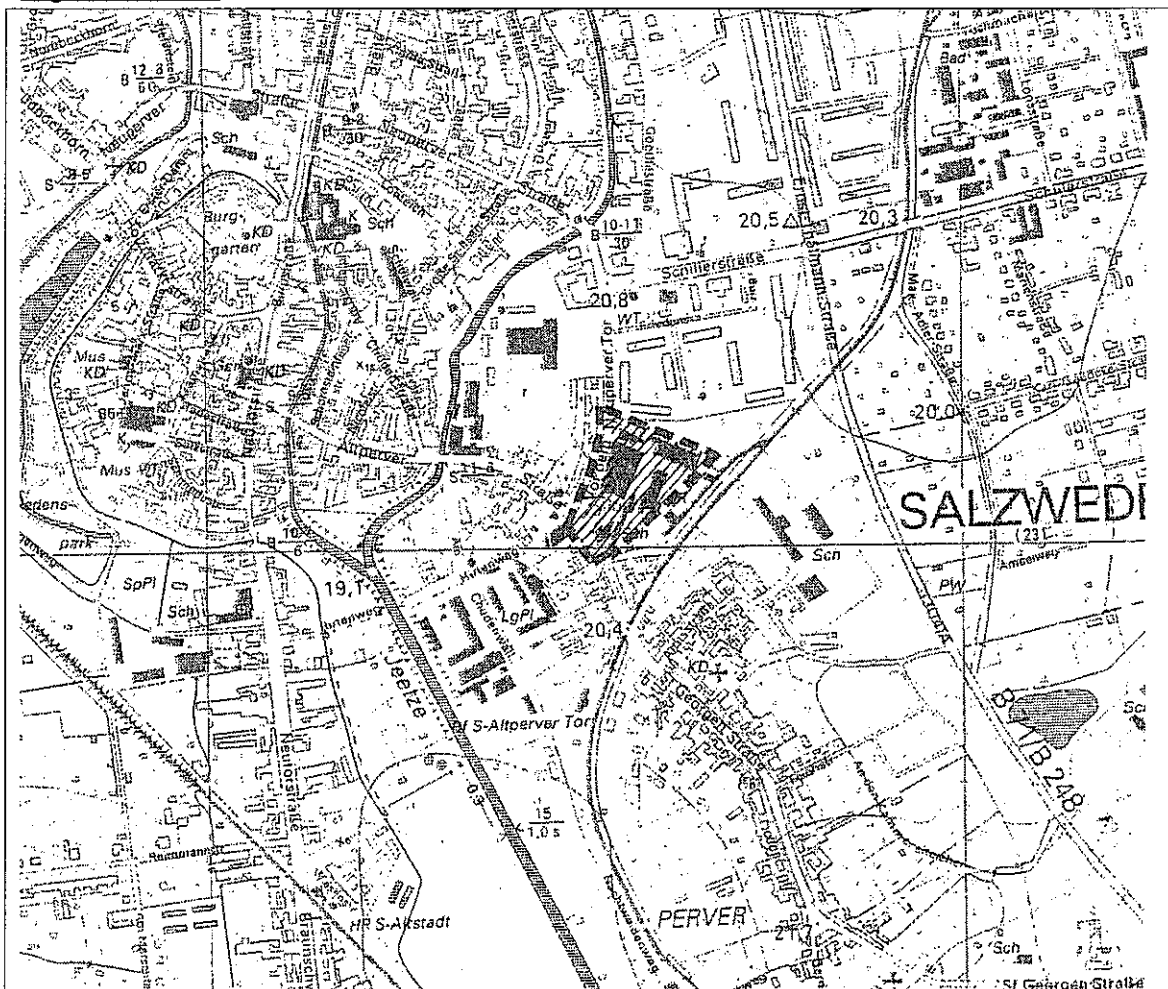
Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur eine Teilfläche des Plangebietes. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen an den Änderungsbereich sind:

- im Norden das Wohngebiet Friedensring mit wohnungsnahen Grünflächen und einem Spielplatz
- im Osten eingeschränktes Gewerbegebiet auf dem Flurstück 22/2 und östlich die Brückenstraße
- im Süden und Westen eine Stellplatzanlage, ein Discountmarkt, Wohn- und Büronutzungen

Der Änderungsbereich ist den Immissionen der Brückenstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgesetzt. Die Beeinträchtigungen hierdurch wurden berücksichtigt.

Lage in der Stadt



2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird in der Fassung der 1.Änderung und Erweiterung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Altmark dokumentiert. Das Plangebiet ist ein bestehendes Baugebiet. Die wesentliche Änderung umfasst die Änderung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet auf einer Fläche von ca. 0,3 Hektar. Aus planerischer Sicht wird eingeschätzt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam ist. Die Obere Landesplanungsbehörde wird im Verfahren zur Bebauungsplanänderung beteiligt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 0,3 Hektar. Sie umfasst im Norden des Plangebietes gelegene Teilflächen des Bebauungsplanes.

3.2. Nutzungen im Bestand

Der Änderungsbereich ist mit einer großflächigen eingeschossigen Halle bebaut. Diese Halle steht leer und ist im Bauzustand desolat. Die Nutzungen im Bestand sind als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht heranzuziehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB). Eine landschaftsplanerische Bestandskartierung ist somit nicht erfolgt.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfasst

1. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet
2. die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf 2 - 4 Vollgeschosse und der Traufhöhe auf 12 Meter als Höchstmaß
3. die Festsetzung von Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen für schützenswerte Nutzungen im Osten des Plangebietes

Begründung:

zu 1.

In den allgemeinen Planungszielen wurde bereits dargelegt, dass es das Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist, die Errichtung von Wohngebäuden auf der Teilfläche zu ermöglichen. Hierdurch ergibt sich das Erfordernis zur Änderung der Art der baulichen Nutzung. Im Verbund mit dem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld ergibt sich für den Änderungsbereich eine Prägung als Mischgebiet. Diese wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen ergibt sich aus §6 BauNVO. Für den Änderungsbereich gilt mit der Festsetzung als Mischgebiet ebenfalls der Ausschluss von Tankstellen, wie er in §1 Absatz 2 der textlichen Festsetzungen enthalten ist.

zu 2.

An das Plangebiet grenzt im Norden eine fünfgeschossige Bebauung an. Im Süden und Westen des Gebietes befinden sich zweigeschossige Gebäude. Die festgesetzte Geschossigkeit von 2 bis 4 Vollgeschossen bildet den Übergang zwischen diesen Bereichen. Entsprechend der Geschossigkeit war die maximale Traufhöhe auf 12 Meter zu erhöhen, um eine viergeschossige Bebauung zu ermöglichen.

zu 3.

Im Osten des Plangebietes befindet sich die Brückenstraße. Im Rahmen der Planung der Brückenstraße wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro Dr.Zöllner erarbeitet. Im Plangebiet selbst befinden sich hierbei keine Immissionsorte für die Beurteilungspegel errechnet wurden, jedoch wurden zwei Immissionsorte auf der unmittelbar angrenzenden Spielplatzfläche angenommen. Diese befinden sich im Abstand von 30 und 40 Metern von der Straßenaußenkante. Für die Immissionsorte wurden Tagwerte von 63,8 und 61,0 dB(A) und Nachtwerte von 52,8 und 49,9 dB(A) ermittelt. Diese überschreiten die Richtwerte für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nur geringfügig. Die Beurteilungspegel sind dem Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB(A)) tags zuzuordnen. Zur Gewährleistung eines angemessenen Immissionsschutzes wurde ein passiver Schallschutz an Gebäuden und schützenswerten Nutzungen festgesetzt. Hierdurch wird bei der geringfügigen Überschreitung ein angemessener Schallschutz gewährleistet. Der betroffene Streifen, gemessen von 50 Metern von der Fahrbahnkante betrifft eine Fläche von 20 Metern Tiefe gemessen von der Ostgrenze des Änderungsbereiches im Mischgebiet.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Ein Erfordernis für Bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für den Änderungsbereich im Bestand gewährleistet.

Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind bei der 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über den Anschluss an die Straße Vor dem Neuperver Tor.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Versorgungsanlagen wurden bereits verlegt. Die Bebauungsplanänderung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Elektroenergie ist gewährleistet.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann nach Erfordernis erweitert werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist nicht erforderlich.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Raum.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Hansestadt Salzwedel. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird durch die Kanalisation gesammelt abgeleitet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.33-04 Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer (zusätzlichen) Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten oder die Verdichtung des Innenbereiches bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion in den Mittelpunkt der Überlegungen gestellt werden.

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den vorstehenden Zielen. Durch die Änderung bereits bisher für bauliche Nutzungen festgesetzter Flächen entsprechend dem geänderten Bedarf wird eine angemessene Innenentwicklung gefördert. Städtebauliche Missstände werden beseitigt.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Die im Bebauungsplan aufgenommenen Änderungen wirken sich nicht negativ auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus. Die Grundflächenzahl und damit die mögliche Versiegelung bleiben unverändert.

Die weiteren Änderungen sind nicht eingriffsrelevant. Somit ist mit der 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33- 04 Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor kein nachhaltiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Belange des Immissionsschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Planung eines Mischgebietes auf einer bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche. Sie ermöglicht damit die Errichtung von baulichen Anlagen mit schützenswerten Nutzungen.

Diese schützenswerten Nutzungen können im wesentlichen durch zwei Verursacher beeinträchtigt werden. Die neue verlängerte Brückenstraße als städtische Hauptnetzstraße und den Lärm des angrenzenden Parkplatzes. Bezüglich des Verkehrslärms der Brückenstraße liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die im Rahmen der Herstellung der Straße erarbeitet wurde. Die dort zu Grunde gelegte Verkehrsbelegung der Brückenstraße weicht nicht erheblich von der tatsächlich vorhandenen Verkehrsstärke ab. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurde ermittelt, dass ein Teil des Mischgebietes dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist. Für diesen Bereich wurden passive Schallschutzmaßnahmen durch erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die Zulassung von Außenwohnbereichen in diesem Bereich ist bauordnungsrechtlich auf Grundlage des § 15 Abs. 2 BauOLSA zu beurteilen.

Der benachbarte Parkplatz verursacht einen gebietstypischen Lärm für Mischgebiete. Er befindet sich im eingeschränkten Gewerbegebiet in dem nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind. Bodenrechtlich relevante Spannungen sind beim Aneinandergrenzen von Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten nicht zu erwarten.

Da die Auswirkungen von der konkreten Anordnung der Immissionsorte im Mischgebiet abhängig sind, können sie nicht sachgerecht auf der Ebene der Bauleitplanung untersucht werden, die ausschließlich bodenrechtlichen Bezug hat und nur Flächen für Nutzungen festsetzt. Aufgrund der Bindung an § 15 Abs. 2 BauOLSA ist eine Beurteilung auf der Ebene der bauordnungsrechtlichen Prüfung hinreichend.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Erhebliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange sind derzeit nicht erkennbar. Den Bürgern war im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben ihre betroffenen Belange vorzutragen. Anregungen oder Hinweise der Bürger gingen nicht ein.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.33-04 "Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor" steht die geordnete Nachnutzung einer Siedlungsbrache im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes betroffen.

9. Flächenbilanz

	Fläche vor der Änderung und Erweiterung	Fläche nach der Änderung und Erweiterung	Differenz
Mischgebiete	0 m ²	2.920 m ²	+ 2.920 m ²
eingeschränkte Gewerbegebiete	2.920 m ²	0 m ²	- 2.920 m ²

Salzwedel, 12.04.2010

gez. Danicke
Bürgermeisterin