

Gemeinde Brietz

Begründung :

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 B

"Gewerbepark Brietz"

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird von der Gemeinde Brietz unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) aufgestellt.

Als Planunterlage dient der Ende 1991 erstellte Lageplan im Maßstab 1:1000.

2. Aufstellungsbeschuß

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von verschiedenen Trägern Bedenken gegen den Bebauungsplan 1 B angemeldet. Aus diesem Grunde hat die Verwaltungsgemeinschaft Brietz-Salzwedel beschlossen, den Bebauungsplan 1 B zu überarbeiten und erneut in das Verfahren (Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) zu geben. Zudem liegt der neuen Fassung des Bebauungsplan 1 B ein Grünordnungsplan zugrunde, dessen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt am südöstlichen Rand des Ortes Brietz (s. Übersichtsplan), umfaßt eine Fläche von ca. 18 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der B 71
- im Osten vom Zufahrtsweg der ehemaligen LPG
- im Süden bis zum Waldrand
- im Westen vom Friedhof der Gemeinde sowie der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 385/28 und 290/38 der Flur 4.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgelegt. Er ist darüber hinaus aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

4. Raumordnung und Landesplanung

Im Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung vom 2.6.1992 wird die Stadt Salzwedel, mit der die Gemeinde Brietz eine Verwaltungsgemeinschaft bildet, als Mittelzentrum ausgewiesen.

Ansonsten ist die zuständige Behörde für Raumordnung und Landesplanung gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauzVO beteiligt worden.

5. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Brietz besteht nicht. Es wurde ein Vorentwurf erarbeitet, der für das Bebauungsplan-gebiet 1 B Gewerbeflächen ausweist.

6. Verbindliches Planungsrecht

Für das Plangebiet bestanden noch keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Für die angrenzenden Gebiete des Bebauungsplan-gebietes 1 B sind B-Pläne in Vorbereitung.

7. Bestandsstrukturen

7.1. Nutzungsstruktur

Im Sommer 1992 stellt sich die Nutzungsstruktur wie folgt dar:

Der größte Teil des Bebauungsgebietes ist Ackerfläche. In der Nordwestecke des Planungsgebietes befindet sich ein kleiner Gewerbebetrieb, der im Bestand gesichert wird. Hieran angrenzend befindet sich der kommunale Friedhof der Gemeinde Brietz mit einer kleinen Kapelle.

Die Südostecke des Plangebietes bildet eine Nadelholzschonung, die ebenfalls im Bestand gesichert wird.

Zudem befindet sich hier auch ein kleines Betriebsgelände des ehemaligen VEB Erdgasförderung einschl. Zuwegung.

In den Jahren 92/93 wurden von der Bundesstraße 71 zwei Gewerbebauten errichtet (Autohaus und Möbelmarkt), die z.Z. noch von der Bundesstraße erschlossen werden.

7.2. Verkehrsnetz

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird von der B 71 (Uelzen - Salzwedel) gebildet. Von hieraus soll das Plangebiet durch zwei Planstraßen erschlossen werden.

Durch das Plangebiet verläuft derzeit noch ein Gemeindeweg, der aufgehoben wird.

Die unter 7.1. genannten Gewerbebetriebe werden z.Z. noch direkt von der B 71 erschlossen. Nach Ausbau der Erschließungsanlagen werden auch diese Gewerbegebiete über die Planstraße B erschlossen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze des Ortes Brietz liegt außerhalb des Geltungsbereiches bei km 153,324.

7.3. Überörtliche Leitungen

Das Plangebiet wird von der Erdgasleitung E SW 148/86 - FS Che durchschnitten. Die daraus resultierenden Baubeschränkungen sind den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

7.4. Erdgasgewinnungsanlagen

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasgewinnungsanlagen. Dabei handelt es sich um die Erdgasleitung E SW 148/186-FS Che und die Zufahrt sowie das Gelände der E SW 91/74. Dieses Gelände ist als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

II. Planungsanlaß/Planungsziele/Planerfordernisse

Durch die sehr günstige Lage des Plangebietes zur Stadt Salzwedel und die Notwendigkeit, die wirtschaftliche Lage der neuen Bundesländer zügig zu verbessern, besteht ein großes konkretes Interesse von mehreren Investoren, im geplanten Gewerbegebiet Betriebe unterschiedlicher Art anzusiedeln. Zudem fehlt es im Ort Brietz an Arbeitsplätzen, an Versorgungseinrichtungen jeder Art und an Flächen für den Gemeinbedarf. Hierfür ist eine Bereitstellung von Gewerbeflächen dringend erforderlich. Im Sinne einer realistischen Planung soll die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auf potentiell verfügbare Bereiche beschränkt werden und Parzellenstrukturen berücksichtigen.

Im einzelnen verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- a) Die Gemeinde Brietz ist mit der Stadt Salzwedel eine Verwaltungsgemeinschaft eingegangen und möchte als westliches Tor zur Stadt in günstiger Lage an der B 71 Gewerbeflächen schaffen. Für diese Flächen stehen Investoren bereit, um innerhalb einer noch festzulegenden Frist ihre Vorhaben im Bebauungsgebiet Nr. 1 B Gewerbepark Brietz durchzuführen.
- b) Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortes Brietz
- c) Schaffung von Arbeitsplätzen in der Nähe der Wohnstandorte
- d) Schaffung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes und der Versorgung.

Die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption soll den angestrebten planerischen Zielsetzungen sowie den Belangen des Immissionsschutzes und der landschaftlichen Gegebenheiten Rechnung tragen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Brietz ist im Hinblick auf eine sinnvolle städtebauliche Abrundung bestrebt, die bauleitplanerische Voraussetzung als Grundlage für eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der bereits unter II. dargelegten Aspekte und Notwendigkeiten einzuleiten.

Eine uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzung entlang der B 71 kann sich auf Grund der nördlich der B 71 bestehenden Bebauung (vorgesehen als Mischgebiet) nicht vollziehen. Es ist deshalb hier notwendig, den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, um Konfliktsituationen auszuschließen, oder diese zu minimieren. Durch die hier getroffene Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Sinne § 6 (1) BauNVO, in denen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, deren Immissionen nicht wesentlich stören (s. textl. Festsetzung Nr. 2), wird dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen.

Im übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine fast uneingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt worden (s. textl. Festsetzung Nr. 1). Dieser Verzicht auf garvierende Einschränkungen für die gewerbliche Wirtschaft, die sich heute aus den Belangen des Immissionsschutzes ergeben, machen es erforderlich, Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, die möglichst uneingeschränkte Nutzung zulassen und einen Ausgleich zu den in den Siedlungsräumen nicht mehr gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Unter diesem Aspekt sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu sehen.

In der Nordwestecke des Plangebietes liegt der örtliche Friedhof mit vorhandener Kapelle. Zur möglichen Erweiterung der Kapelle wurde eine erweiterte Bauzone vorgesehen:

2. Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich der Bauweise und der baulichen Ausnutzung sind für das GEE-Gebiet und für das GE-Gebiet die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/E):

Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,5
Firsthöhe	TH = 10 m; gemessen ab Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße
	FH = 12 m
- im uneingeschränkten Gewerbegebiet (GE):

Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,6
Firsthöhe	TH = 10 m; gemessen ab Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße
	FH = 12 m

Den getroffenen Festsetzungen liegt die Zielsetzung zugrunde, möglichst optimale Voraussetzungen für eine freizügige gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen. Dementsprechend sind auch die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt worden, um ein Höchstmaß an Flexibilität für potentielle Ansiedler zu eröffnen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhenbeschränkungen (TH = 10 m, FH = 12 m) werden dazu beitragen, daß sich das Gewerbegebiet in dem umgebenden Siedlungsraum städtebaulich einfügen wird.

Darüber hinaus sind eingehende Überlegungen angestellt worden, ob aus städtebaulich-gestalterischer Sicht Forderungen bezüglich der maximal zulässigen Gebäudelängen getroffen werden sollten. Nach Abwägen zwischen den Belangen des Städtebaus und denen der gewerblichen Wirtschaft ist auf eine derartige Festsetzung jedoch verzichtet worden, da z.Z. nicht voraussehbar ist, welche Gebäudelängen erforderlich werden können, da sie von der Art und der Struktur der sich ansiedelnden Betriebe abhängen. Im Hinblick auf eine in dieser Hinsicht uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung (zumindest in Teilbereichen) ist demgemäß die abweichende Bauweise (a), in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, festgesetzt worden (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

Die getroffenen Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen. Die getroffenen planerischen Maßnahmen resultieren aus einer eingehend vorgenommenen Abwägung der verschiedenen Belange. Durch die vorgesehene Gliederung des Geltungsbereiches durch Pflanzgebote wird nicht nur die großzügige Nutzbarkeit der gewerblichen Flächen gesichert, sondern auch den Belangen des Immissions- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen (s. textl. Festsetzungen Nr. 5 und 6)

3. Immissionsschutz

Der Schutz vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet wird durch die Staffelung der Gewerbeflächen ausreichend sichergestellt.

Unter den textlichen Festlegungen 1 und 2 des Bebauungsplanes 1 B werden folgende Festsetzungen getroffen:

3.1.

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Betriebe zulässig, die nach Art, Ausmaß und Raum geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belastungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (BImSchG § 3, Abs. 1).

3.2.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 1, Abs. 5, 6 und 9 BauNVO). Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Zwischen dem Friedhof und dem Gewerbegebiet soll eine 5 m breite, dichte Gehölzpflanzung angelegt werden. Trotz einer nur sehr beschränkten schallmindernden Wirkung wird eine Desensibilisierung durch die optische Trennung der beiden Bereiche erreicht (s. Grünordnungsplan). Durch die im Grünordnungsplan angegebenen Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes soll die Attraktivität des Gewerbestandes und das Arbeitsumfeld des Beschäftigten verbessert werden.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Abzweigungen an der B 71. Das innere Erschließungsnetz besteht aus Gewerbeerschließungsstraßen, die im wesentlichen beiderseits begrünt werden sollen. Gemäß der Absprache vom 7. 6. 1993 beim Straßenverkehrsamt Salzwedel mit dem Straßenbauamt Stendal wird die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes innerörtlich über den auszubildenden Knoten im Bereich der Planstraße A und außerörtlich über den auszubildenden Knoten Bereich des unbefestigten Wirtschaftsweges, in dem der außerhalb des Plangebietes liegende Mühlenweg mit einbezogen wird, erfolgen. Für die Knotenausbildung Wirtschaftsweg/Mühlenweg werden Linksabbiegespuren aus Richtung Cheine/Salzwedel vorgesehen.

Der Wendehammer der Planstraße D erhält einen Abstand von 10,00 m von der B 71. Der Verlauf des Radwegeprojektes Salzwedel/Bergen Dumme liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Es wird aber durch eine dünne Linie an der Nordgrenze des Plangebietes angedeutet. Die OD-Grenze der Ortslage Brietz für die B 71 aus Richtung Salzwedel liegt bei km 163.324 und befindet sich somit außerhalb des B-Plangebietes. Sie wurde nachrichtlich durch Angabe von km-Angaben sowie einem Richtungshinweis im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 (1)1 wird für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 20 m (Bauverbotszone) vom befestigten Fahrbahnrand vorgeschrieben.

Es werden keine direkten Grundstücksein- und -ausfahrten zur B 71 zugelassen. Die Haupteerschließung von der B 71 soll auch für die B-Plangebiete 1 A und 1 C mit herangezogen werden. Die Planstraße E dient zur Erschließung der geplanten Gewerbeflächen des B-Plangebietes 1 A.

5. Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet grenzt südlich an ein Waldgebiet. Zwischen Baufläche und Waldgebiet wird ein mindestens 20 m breiter Grünstreifen eingerichtet. Dieser Grünstreifen wird einen Verbund mit den Grünstreifen der noch aufzustellenden Bebauungspläne 1 A und 1 C eingehen. Für diese Flächen und für die Durchgrünung des B-Plangebietes ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der die ökologische Umgestaltung dieser Flächen vorsieht.

Aus dem Grünordnungsplan wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

An der Westgrenze des Bebauungsplangebietes sind Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen und entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB getroffen worden mit der Maßgabe, daß für die Anpflanzungen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden dürfen (s. textl. Festsetzung Nr. 6).

Zur Durchgrünung der Bauflächen wird eine Bepflanzung der Stellplatzflächen vorgesehen.

Des weiteren befindet sich im Bebauungsplangebiet eine Schonung (Südoststrecke), die als Waldfläche erhalten werden soll und in den Grünflächenverbund der Bebauungsoläne 1 A - C einbezogen werden soll.

6. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind auch die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Nach den gesetzlichen Vorgaben sind Natur und Landschaft in besiedelten wie unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das Gesetz vom dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Damit fordert das Gesetz zunächst die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 B sind die Funktionen von unbebauten Bereichen und Vegetationsbeständen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von Bedeutung. In Betracht kommen hier vor allem die bisher noch unbebauten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die landschaftsprägenden Baum- und Strauchbestände.

Die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stellen aus landschaftsplanerischer Sicht einen Eingriff dar. Als Ausgleich für die Beseitigung von Vegetationsbeständen und die Versiegelung dieser Flächen durch den Bau der Planstraßen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Gebäuden und Freiflächen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. Festsetzung getroffen worden:

- Begrünung der Stellplätze
- Bepflanzungsmaßnahmen mit standortgerechten Laubgehölzen
- Erhaltung der Schonung als Waldfläche
- Pflanzung eines Schutzwaldes
- Bepflanzung entlang der Planstraßen
- Herrichten einer Grünfläche als Parkanlage (Abstandsfläche zum Wald)
- Erweiterung der Friedhofsfläche als Grünanlage
- Erstellung eines Grünordnungsplanes
- Ausweisung von Ausgleichsflächen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird das Gewerbegebiet optisch sowohl in das Ortsbild wie auch in den Landschaftsraum integriert.

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes werden unter Punkt 6.4. des Grünordnungsplanes erläutert.

IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Ver- und Entsorgung

- a) **Energieversorgung:**
Die Energieversorgung wird durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Magdeburg AG gewährleistet.
- b) **Wasserversorgung:**
Die Trinkwasserversorgung wird durch den zuständigen Wasserversorgungsverband sichergestellt. Die vorhandene Trinkwasserleitung befindet sich außerhalb des B-Plan-gebietes.
- c) **Abwasserbeseitigung**
Der Bau von Schmutz- und Regenwasserleitungen im Bebauungsplangebiet wird z.Z. geplant. Für das Schmutzwasser ist ein Anschluß an die Kläranlage Salzwedel vorgesehen.
- d) **Oberflächenentwässerung:**
Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken soll weitgehend durch Verrieselung erfolgen (s. textl. Festsetzung Nr. 3).
Soweit dies nicht möglich ist, soll es zusammen mit dem auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallenden Wasser über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken im Bereich der Ersatz- und Ausgleichsfläche eingeleitet werden. Die entsprechende Planung einschl. der hydrologischen Nachweise sowie die Einleitgenehmigungen in die vorhandenen Vorfluter werden vor Baubeginn mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
- e) **Abfallbeseitigung:**
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis bzw. Auftragnehmer. Dabei ist das
 - Abfallgesetz
 - Abfallbestimmungsverordnung (AbfBestV)
 - Abfall- und Reststoffüberwachungsordnung (AbfRestÜberV)
 - Reststoffbestimmungsverordnung (RestBestV)
 zu beachten.
- f) **Löschwasserversorgung:**
Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Ihre Lage ist mit dem Ortsbrandmeister und dem Wasserversorgungsverband abzustimmen.
Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Wasserbedarf nicht decken, sind unabhängige Entnahmestellen herzustellen (z.B. das Regenrückhaltebecken).
- g) **Ferngasleitung:**
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Ferngasleitung wurde übernommen und planzeichnerisch festgesetzt. Die Auflagen sind zu beachten (s. textl. Festsetzung Nr. 12).

2. Bodenordnung

Für verschiedene öffentliche Maßnahmen (Erschließung) ist Grunderwerb notwendig. Die Gemeinde beabsichtigt, die benötigten Flächen freihändig zu erwerben.

Die Neuordnung des Bebauungsplangebietes verlangt den Neubau von mehreren Planstraßen, das Anlegen und den Ankauf von Ausgleichsflächen für die im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Flächenversiegelung.

Eine Kostenschätzung für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen liegt noch nicht vor. Die Durchführung der Maßnahmen soll im Rahmen der gemeindlichen Haushalts- und Finanzplanung durch entsprechende Investitionsansätze erfolgen.

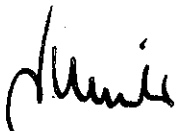
3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden.

4. Erdgasleitung

Im Bereich des Bebauungsplanes östlich der Planstraße C befindet sich ein Gelände der Erdgasförderung, welches in einer Übergangsphase von Planstraße B bzw. C erschlossen werden kann. Im Bereich der Erdgasleitung E Sw 148/86 ist links und rechts der Leitung jeweils ein 20 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Salzwedel, Januar 1994



Schneider

Leiter der Verwaltungsgemeinschaft

Anlage

Empfehlung über eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben in einem Abstand von bis zu 100 m zu Wohnbebauungen:

1. KFZ-Reparaturwerkstätten (Kleinbetriebe) für Personenkraftwagen und Zweiräder ohne Spritzlackier- und/oder Karosseriereparaturabteilung
 2. Radio- und Fernsehwerkstätten
 3. Feinmechaniker- und Augenoptikerwerkstätten
 4. Zahntechnikerwerkstätten
 5. Nähereien für Textil- und Lederwaren, Strickereien
 6. Bäckereien und Konditoreien
 7. Bandagistenwerkstätten
 8. Buchbindereien
 9. Bestattungsinstitute (ohne Holzverarbeitung)
 10. Glasereien
 11. Maler- und Anstreicherwerkstätten (ohne Spritz- und Tauchlackierung)
 12. Fußbodenlegerbetriebe
 13. Bau-Installationsbetriebe (Gas-, Wasser-, Sanitär- und Elektroinstallation)
 14. Wäschereien und Chemischreinigungen
- sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.