

Hansestadt Salzwedel

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans 1-91 „Gewerbegebiet Schillerstraße“

Salzwedel, Januar 2017



Übersicht des Plangebietes in der Stadt Salzwedel (ohne Maßstab) –
Luftbild© GeoBasis-DE/ LVermeGEO LSA, 2014/A18-P35431/2010 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele der Bauleitplanung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung von Umweltbelangen
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Prüfung von Planungsalternativen

1. Ziele der Bauleitplanung

Die Hansestadt Salzwedel betreibt mit der Änderung des Bebauungsplanes das Ziel, ansässigen Unternehmen die Erweiterung ihrer Betriebsanlagen / Gebäude am Standort Schillerstraße zu ermöglichen.

Der Betrieb ist als Großhandelsunternehmen im Bereich der Haustechnik/Sanitär und Heizungsanlagen tätig und erfüllt die Voraussetzung des § 6 BauNVO als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb. Mit Anzeige der Planungsabsicht, erfolgter Prüfung und Eröffnung eines Verfahrens ergaben sich folgende grundsätzliche Änderungserfordernisse:

1. Der Geltungsbereich des Plans ist mit Ausnahme der Einbeziehung von Ausgleichsflächen unberührt, alle beabsichtigten Änderungen erfolgen innerhalb des bestehenden Plangebietes.
2. Die grundsätzliche Festlegung, eingeschränktes Gewerbegebiet, ist unberührt, ebenso die Festsetzungen zur GFZ/GRZ und der Geschossigkeit.
3. Lösung von Widersprüchen zu bisherigen Festsetzungen:
 - Widersprüche bestehen zu den Höhenfestsetzungen, bisher Traufhöhe 8,00 m, hier wird eine Klarstellung für die insgesamt zulässigen Gebäudehöhen notwendig;
 - Die Baugrenzen südwestlich sollen angepasst werden;
 - Bestehende Leitungszonen für Trinkwasser und Gas sollen aus dem geplanten Baufenster heraus umverlegt werden. Soweit die Notwendigkeit zur Festsetzung überhaupt noch besteht, sollen diese an dem westlichen Gebietsrand zusammengefasst werden;
 - Die grünordnerischen Festsetzungen im Süden und Westen, angrenzend an die Wohnbebauung, müssen neu gefasst werden;
 - Die Regenentwässerung ist zu organisieren;
 - Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung müssen konkret definiert werden.

Ziel der Planung ist somit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit der Erhaltung dauerhafter Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen am Standort und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen zum Erhalt der Wertschöpfung in der Region.

2. Verfahrensverlauf

Der Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 09.07.2014. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Mit dieser Erklärung wird zusammenfassend die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange und die Einwendungen aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt wurden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 27.11.2014 durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.01.2015.

Der Beschluss über den Entwurf und die Auslegung wurde am 24.06.2015 gefasst.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 24.07.2015 bis zum 28.08.2015 statt. Die Öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.07. bis zum 28.08.2015

Nach Prüfung und Abwägung der Hinweise und Stellungnahmen wurde der Satzungsbeschluss am 02.12.2015 gefasst.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB beschrieben und bewertet. Gemäß § 4 (1) BauGB wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Ergebnisse der

Umweltprüfung wurden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Plan ist. Gem. § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und bewertet. Die hier ermittelten Auswirkungen sind im Gebiet kompensierbar. Schutzgebiete, geschützte Biotope, Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht berührt. Insgesamt wird festgestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild – also schädliche Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG – zu befürchten sind. Die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Öffentlichen Auslegung abgegeben.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind beiliegend in der Verfahrensakte aufgeführt.

Die Hinweise und Stellungnahmen wurden geprüft. Ihnen wurde weitgehend gefolgt. Eine Aufnahme erfolgte insbesondere zu den Fragen der Gestaltung, Höhenfestsetzungen, Lärmausbreitung und -belastung in Bezug auf die angrenzenden Gebiete im Westen.

Nachrichtliche Hinweise waren aufzunehmen.

5. Prüfung von Planungsalternativen

Eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten erübrigt sich im vorliegenden Fall, da die Planänderung der Entwicklung ausschließlich bereits ansässiger Betriebe dienen soll. Ein Ausweichen auf andere Standorte zerschlägt die vorhandene Betriebsstruktur und widerspricht damit dem Planungsziel zur Erhaltung und Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe.

Salzwedel, 18.01.2017

gez. Blümel

Bürgermeisterin