

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 39-10 “Gewerbegebiet Magdeburger Straße“

Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39-10 “Gewerbegebiet Magdeburger Straße“ im Bereich des ehemaligen Chemiewerks in Salzwedel aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf folgende Bereiche beschränkt:

- den derzeit in der Sanierung befindlichen Standort der früheren Schwefelsäureproduktionsanlage mit Randflächen im Südosten des ehemaligen Chemiewerksgeländes, auf dem ein Photovoltaik-Freiflächenanlage realisiert werden soll,
- die sanierten Flächen im ehemaligen Gleisdreieck, die als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen gelten und entsprechend gesichert werden sollen,
- die Flächen, die zur öffentlichen Erschließung des Gewerbebestandes benötigt werden,
- die sonstigen bebauten und unbebauten Gewerbeflächen, die zwischen der Vorhabenfläche und der zu sichernden Gewerbestraße liegen.

Planungsziele:

1. Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den noch offenen Konversionsflächen im Osten des Chemiewerksgeländes,
2. Nachnutzung des ehemaligen Industriegebietsfläche durch eine standortverträgliche Folgenutzung,
3. planerische Vorkehrungen zum Immissionsschutz an diesem relativ stadtnahen Standort,
4. Forcierung der notwendigen Bodensanierung durch ein konkretes, großflächiges Konversionsvorhaben,
5. Schaffung von Baurechten für das geplante Konversionsvorhaben sowie für sonstiges standortverträgliches Gewerbe,
6. Ordnung und Sicherung der Verkehrserschließung durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen,
7. Option zur Einführung eines Verkehrskonzept zur Reduktion des Schwerlastverkehrs im Stadtteil Perver,
8. Aufwertung der Standortbedingungen für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Bodensanierung

Wesentliche Voraussetzung für die geplante gewerbliche Nachnutzung dieses Altstandortes ist eine grundlegende Bodensanierung. Die Mitte 2011 geplante Bodensanierungsmaßnahme, die zunächst als Gefahrenabwehrmaßnahme auf die am stärksten belasteten Bereiche begrenzt war, wurde deshalb im Zuge dieser Planung schrittweise auf die gesamte Vorhabenfläche ausgeweitet. Die in Aussicht stehende Abgabe aller Konversionsflächen an einen Investor hat den bisherigen Eigentümer, die Mitteldeutsche Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (MDSE), veranlasst, alle im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ebenfalls zu dekontaminieren. Insofern hat der Planungsimpuls hier zu einer deutlichen Beschleunigung der Bodensanierung geführt. Zum Zeitpunkt der erneuten Auslegung war die Bodensanierung noch nicht abgeschlossen. Die Gewerbegebietsflächen werden voraussichtlich zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sein.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (SO Photovoltaik)

Die für die Bodensanierung verantwortlichen Behörden haben die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage als Ersatz für das früher beabsichtigte Konversionsvorhaben (Biogasanlage) akzeptiert. Aufgrund des erheblichen Aufwands an öffentlichen Mitteln für die Bodensanierung ist es aus Sicht der Stadt sinnvoll, eine höhere gesellschaftliche Wertschöpfung auf dieser Fläche planungsrechtlich zuzulassen. Deshalb wird kein monofunktionales Sondergebiet Photovoltaik, sondern ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet im Plangebiet ausgewiesen. Damit entspricht die Planung bezüglich der Art der baulichen Nutzung den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist deutlich geworden, dass die Einschränkungen des Abstandserlasses bei diesem besonderen Planungsfall nicht ausreichen, um den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Gefahrenabwehr Genüge zu tun. Auf dem ehemaligen Chemiewerksgelände sind im Laufe der Zeit (nicht genehmigte) Wohnnutzungen an der Gardelegener Straße (Nr. 63, 63a und 63b) und an der Magdeburger Straße (Nr. 50, 50a und 50b) entstanden. Diese inzwischen verfestigten Nutzungen sollen in der bauleitplanerischen Abwägung stärker gewichtet werden. Um auch innerhalb des früheren Chemiewerksgeländes Immissionsbelastungen durch Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe auszuschließen sowie Gefährdungen im Sinne der Störfallverordnung zu vermeiden, sind folgende Betrieb und Anlagen in diesem stadtnahen Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen:

1. Betriebe und Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern,
2. Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen,
3. Betriebe und Anlagen, die unangenehme Gerüche emittieren, wie Massentierhaltungsbetriebe, Biogasanlagen, Kompostieranlagen.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der während der Bauleitplanung ablaufende Prozess der Altlastensanierung, erschwerte die Umweltprüfung erheblich, denn die umweltrelevanten Schutzgüter waren dabei einer latenten Änderung unterworfen.

Die Umweltprüfung bezieht sich deshalb auf den Umweltzustand, wie er zu Beginn der Bauleitplanung, d.h. vor Beginn der im 2. Halbjahr 2011 begonnenen Bodensanierung im Plangebiet vorlag. Die Bodensanierung (Dekontamination von Arsen, etc.) ist insgesamt als positive Folgewirkung der Bauleitplanung für die Schutzgüter Boden und Wasser anzusehen auch wenn damit Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften verbunden sind.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des südlich angrenzenden Gleisdreiecks ausgeglichen werden. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in der Planung beachtet worden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Zeit vom 06.06.2011 bis einschließlich 06.07.2011 ist das förmlich Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) BauGB und gemäß § 4(2) BauGB durchgeführt worden. Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen konnten im Wesentlichen in der Planung berücksichtigt werden. Aus der Öffentlichkeit sind sehr viele Stellungnahmen eingegangen, die sich gegen das ursprünglich im Plangebiet vorgesehene Vorhaben (Biogasanlage) richteten. Der Rat der Hansestadt Salzwedel hat die immissionsrechtlichen Bedenken der Bürger Ernst genommen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39-10 dahingehend ändern lassen, dass nunmehr im geplanten Gewerbegebiet immissionssträchtige Vorhaben ausgeschlossen sind. Im Gegenzug wurde eine großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlage im eingeschränkten Gewerbegebiet als Ersatzvorhaben ausdrücklich zugelassen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39-10 sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.01.2012 bis einschließlich 17.01.2012 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Seitens der Bürger sind bei dieser erneuten Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 16.12.2011 und Frist bis zum 17.01.2012 beteiligt worden. Bei dieser erneuten Behördenbeteiligung sind nur vier abwägungsrelevante Stellungnahmen ohne wesentliche Bedenken vorgebracht worden von:

- | | |
|--|------------|
| 1. Altmarkkreis Salzwedel | 16.01.2012 |
| 2. Altmarkkreis Salzwedel - Wasserwirtschaft und Naturschutz | 25.01.2012 |
| 3. Industrie- und Handelskammer Magdeburg | 13.01.2012 |
| 4. Landesbetrieb Bau – Niederlassung Nord | 18.01.2012 |

Die zu diesen Stellungnahmen gefassten Abwägungsbeschlüsse haben zu keiner relevanten Änderung der Planung geführt. Es sind lediglich die nachrichtlichen Hinweise zum Thema Bodensanierung in Plan und Begründung aktualisiert worden.