

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER HANSESTADT SALZWEDEL
1. ÄNDERUNG NR. 15-94 "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SALZWEDEL-
NORD"

BEARBEITET IM AUFTRAG DER HANSESTADT SALZWEDEL

1999

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG/DESSAU,
DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP;
G. WINNER; I. BÜSING

BEGRÜNDUNG

Stand: 12/99, rechtskräftige Fassung, Bu/IB
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-94 "Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord" der Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

1.0 ALLGEMEINES

Das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30.01.1996 legt die Stadt Salzwedel als Mittelzentrum fest.

Der Flächennutzungsplan benennt in seinen allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen die weitere Ausprägung der mittelzentralen Funktionen. So soll die Attraktivität der Stadt erhöht werden u. a. durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, durch die Stabilisierung vorhandener und die Ansiedlung neuer Betriebe der Industrie, des Gewerbes und des Handwerks: besonders gefördert werden soll die Ansiedlung produzierenden Gewerbes durch die Ausweisung geeigneter Flächen für die Gewerbeentwicklung. Dabei soll die Stadtentwicklung ökologische Aspekte berücksichtigen. Die Verkehrsproblematik soll zielgerichtet gelöst werden u. a. durch die Fernbahnlinie Stendal-Salzwedel-Uelzen und die schrittweise Schaffung von Zentrums- und Stadtumgebungsstraßen.

Salzwedel hat gegenwärtig etwa 22.100 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Salzwedel ist 1998 nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg wirksam geworden. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15-94 ist 1998 in Kraft getreten.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bei der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15-94 hat sich herausgestellt, daß in Teilbereichen aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Flächenveräußerungen eine Änderung der Planfestsetzungen erforderlich wird.

Auswirkungen auf die nähere oder fernere Umgebung entstehen durch diese inhaltlichen Änderungen nicht. Es wird lediglich die Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken nunmehr auf einem anderen Flurstück festgelegt. Hieraus resultiert unmittelbar, daß die Planstraße 1 verlegt werden muß: Sie zweigt zukünftig nicht mehr von der Planstraße B ab, sondern mündet nunmehr in die Planstraße 2.

Anstelle eines bisher festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird aufgrund zwischenzeitlich bekannter Parzellierungs- und Veräußerungswünsche der Bau einer Erschließungsstraße erforderlich: So wird, abzweigend von der Planstraße A, die Planstraße 3 neu festgesetzt.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

Änderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen. Lediglich die flächenhaften Ausdehnungen der überbaubaren Flächen bzw. der Festlegung der Baugebiete wird geringfügig verändert durch die Verschiebung der Grünfläche für das Regenwasserrückhaltebecken und die Verschiebung bzw. Neufestlegung von Planstraßen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind aus dem rechtskräftigen Bauleitplan mit Ausnahme der o. g. Abweichungen vollständig übernommen

worden. Daher gelten auch für diesen Bauleitplan die Begründungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall ebenfalls nicht erforderlich, auch hier ist auf den rechtskräftigen Bauleitplan zu verweisen. Flächenhafte Änderungen in der Eingriffssituation, die den Eingriffstatbestand erfüllen würden, liegen nicht vor.

Immissionsschutzrelevante Planänderungen liegen ebenfalls nicht vor. Die Aussagen zur Nutzung der Baugebiete sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die entlang der Abgrenzung der Nutzungen GEe zu Gle 4 nunmehr angesiedelte Planstraße 1 wird aufgrund ihrer Erschließungsfunktion für die umgebenden Flächen keine Verkehrslärmbeeinträchtigungen verursachen, die über die bisher zulässigen Schallpegel in diesen Bereich hinausreichen.

1.4 FLÄCHENÜBERSICHT

Flächenbilanz (in ha)

	Teilbereich 1	Teilbereich 2	gesamt
Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GEe, Gle, GI)	3,04	0,11	3,15
Straßenverkehrsflächen	0,15	0,13	0,28
Grünfläche öffentlich	0,73	-	0,73
davon Regenwasserrückhaltung	0,68		
bzw. Graben	0,05		
gesamt	3,92	0,24	4,16

1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom AG** teilt mit Schreiben vom 08.06.1999 mit, daß zum rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen möglichst 6 Monate vor Baubeginn der Niederlassung 1 Magdeburg, RsSuN, schriftlich anzuzeigen ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß mit Beeinträchtigungen der Ton-, Fernsehen- und Rundfunkversorgung durch Abschattung zu rechnen ist, falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen.

Die **Stadtwerke Salzwedel** weisen am 03.06.1999 darauf hin, daß sich im Bereich der Planstraße 3 ein 1-kV-Niederspannungskabel und ein 15-kV-Mittelspannungskabel befinden. Diese Kabel sind in den Seitenraum der Straße nach DIN 1998 umzuverlegen.

Aus Sicht der Gewässerunterhaltung weist der **Unterhaltungsverband "Jeetze"** am 01.06.1999 darauf hin, daß eine Seite des Grabens nicht bepflanzt werden kann und der Uferrandstreifen befahrbar gestaltet werden sollte.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 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 machen.

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Die Abwägung und der sich daran anschließende Satzungsbeschluß sind in gesonderten Unterlagen enthalten.

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 wird durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB). Sie ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da sich Stadt und Grundeigentümer im Rahmen eines sog. Konsortialvertrages über die Übertragung von Flächen für öffentliche Zwecke bzw. Ausgleichsmaßnahmen geeinigt haben.

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

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

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

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

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens, wie z. B. die Verfahren der Umlegung, der Grenzregelung oder Enteignung, sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich Stadt und Grundeigentümer über einen sog. Konsortialvertrag geeinigt haben.

3.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Für die erforderliche Erschließung innerhalb des Baugebietes sind Kosten für Straßenbaumaßnahmen und Kanalbaumaßnahmen zu erwarten.

Darüber hinaus entstehen Kosten für Bepflanzungsmaßnahmen.
Die genaue Höhe der Kosten kann zur Zeit nicht abgeschätzt werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind gem. BauGB in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Salzwedel über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig.

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.

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 03.05.1999 bis 07.06.1999 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bebauungsplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.11.1999 durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel als Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-94 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" gebilligt.

Salzwedel, den 24.11.1999


.....
(Bürgermeister)

