

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR: 2-91 ARENDSEER STRASSE/WILHELM-BUSCH-STRASSE

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung
3. Änderungsbereich
4. Inhalt der Änderung
 - 4.1. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.2. Grünflächen
 - 4.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
5. Umweltbelange
6. Auswirkungen der Planänderung

Anlage: Ermittlung des Umfanges der Kompensationsmaßnahmen

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO90) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde durch Befreiungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eines im Plangebiet ansässigen gewerblichen Unternehmens veranlasst. Da das Unternehmen neben dem Autohandel auch eine LKW-Werkstatt auf dem Grundstück betreibt, die derzeit erweitert wird, reicht die befestigte Fläche für die Betriebsabläufe nicht mehr aus. Aus diesem Grund wurde der Antrag gestellt, einen kleinen Teil der Anpflanzfläche und Grünfläche für Nebenanlagen und Stellplätze nutzen zu dürfen.

Die Planung verfolgt das Ziel, mit geringfügigen Änderungen des Ursprungsplanes, die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vorhaben zu schaffen sowie den anderen Gewerbebetrieben im Plangebiet gleichwertige Bedingungen zu gewähren. Nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen des mehr als 15 Jahre alten Bebauungsplanes sollen an die Realität angepasst werden.

3. Änderungsbereich

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der durch die Arendseer Straße, die Heinestraße, die Wilhelm-Busch-Straße und die Straße "Am Roten Turm" begrenzt wird. Der § 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bindungen für Bepflanzungen wird geändert, die §§ 8 Grünflächen und 9 Ausgleichsmaßnahmen werden hinzugefügt.

Die Planzeichnung wird nur im Bereich des Flurstückes 1648/332 der Flur 77, Gemarkung Salzwedel, geändert. Auf dem gewerblich genutzten privaten Grundstück, Arendseer Straße 28 (Eigentum der Stern Partner GmbH & Co KG/Mercedes-Benz), wird die Anpflanzfläche an der südlichen Grundstücksgrenze teilweise räumlich verschoben und ausgedehnt.

4. Inhalt der Änderung

4.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 3 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass der nichtüberbaubare Bereich gärtnerisch zu gestalten ist. In den Gewerbegebieten, die den größten Teil des Plangebietes einnehmen, ist dies nicht durchsetzbar. Die ansässigen Autohäuser und der Einzelhandelsmarkt benötigen betriebsbedingt für ihr Gewerbe befestigte Flächen. Neben den Hochbauten

sind vor allem Stellplätze typisch. Diesem Erfordernis steht eine gärtnerische Nutzung entgegen.

Mit Wegfall der Festsetzung Nr. 2 soll der Realität Rechnung getragen werden. Die "gärtnerische Nutzung", die eine übermäßige Bodenversiegelung verhindern und eine attraktive Gestaltung der Grundstücke bewirken soll, kann sich auf die erhalten bleibenden Anpflanzstreifen beschränken. Auch die 10 m breiten Grünstreifen an der Arendseer Straße, die durch die Änderung nur in geringem Maße reduziert werden können (siehe Pkt. 4.2), tragen zur Auflockerung des Gebietes bei.

Nebenanlagen werden von dem eingangs genannten Unternehmen mit Reparaturwerkstatt benötigt. Innerhalb der überbaubaren Fläche besteht keine Möglichkeit, diese anzuordnen, ohne den Betriebsablauf zu stören. Deshalb soll hier wie auch im Sinne der Gleichbehandlung im übrigen Plangebiet die Zulässigkeit dieser Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt werden.

4.2. Grünflächen

Zwischen der Arendseer Straße/B190 und den Baugebieten sind innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG 10 m breite private Grünstreifen festgesetzt, die das Gebiet zusammen mit dem senkrecht davon abgehenden öffentlichen Grün gliedern und aufwerten sollen.

Da sich die privaten Grünflächen an der Hauptstraße im Eigentum der auf den Gewerbeflächen angesiedelten Autohändler befinden, besteht hier von Anfang an ein erheblicher Druck, die Grünfläche zur Präsentation von Kraftfahrzeugen zu nutzen. Auf den vor den Autohäusern durchgängig mit Rasen begrünter Flächen werden zeitweilige oder dauerhaft, je nach Betrieb, mehr oder weniger Fahrzeuge abgestellt, ohne dass dies bisher verhindert wurde. Der ursprüngliche Zweck der Begrünung wird damit nicht erfüllt. Durch die Planänderung soll künftig die Befestigung von 15 % der privaten Grünfläche als Stellfläche zulässig sein. Diese Regelung soll den Gewerbetreibenden entgegenkommen, ohne größere Bodenversiegelungen vorzubereiten. Die nachfolgenden Bedingungen für die Inanspruchnahme dieser Option – betriebliche Gründe müssen den Bau rechtfertigen, versickerungsfähiges Material muss zur Anwendung kommen und der Auslauf von Boden und Grundwasser gefährdenden Stoffen muss ausgeschlossen werden – werden aus Umweltschutzgründen festgesetzt und sollen die Beeinträchtigungen der Grünfläche möglichst gering halten.

Der Umfang von 15 % wurde auf Basis des im Punkt 2 dieser Begründung genannten Antrages eines der Gewerbetreibenden gewählt. Im gleichen Verhältnis sollen die Nachbarn die Grünflächen beanspruchen können, um niemanden zu übervorteilen.

Eine weitere Erhöhung des Versiegelungsanteils ist ausgeschlossen, da sie der Zweckbestimmung "Grünfläche" widersprechen und sich nachteilig auf das Aussehen des Stadteinganges an der B 190 auswirken würde.

4.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

Auf den im vorhergehenden Abschnitt behandelten privaten Grünflächen sind Anpflanzgebote für großkronige einheimische Laubbäume festgesetzt. Dieses Gebot wurde bisher von keinem der ansässigen Betriebe befolgt. Lediglich ein ehemaliger Baumarkt nahm Anpflanzungen von kleinen Bäumen und Sträuchern auf der straßenseitigen Grünfläche vor.

Trotz der schwierigen Durchsetzbarkeit und der fehlenden Überzeugung der Eigentümer soll die Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen nach der Planänderung nicht entfallen. Als Lockerung und Entgegenkommen wird in den textlichen Festsetzungen § 3 Nr. 4 die Ausnahmemöglichkeit eingeräumt, die Laubbäume auch an anderer Stelle zu pflanzen. Diese soll nur bei Darlegung triftiger und überzeugender Gründe und Vorhandensein geeigneter Ersatzstandorte zur Anwendung kommen. Vorzugsweise sollen die Baumpflanzungen am Ort des Eingriffs erfolgen und zur Aufwertung der Ortseingangssituation beitragen. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Ziel eher durch Großgrün als durch Autos zu erreichen.

Neben den Grünflächen im vorderen Bereich sind auf den Gewerbegrundstücken als Abgrenzung zu den Wohngrundstücken oder öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen 3 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf dem Flurstück 1648/332 (Mercedes-Benz) soll der Anpflanzstreifen im hinteren Bereich (südlicher Teil) auf einer Länge von 35 m in Richtung Grundstücksgrenze verschoben werden. Das Pflanzgebot wird auf einer Breite von 8 m in Überlagerung mit der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bis an die südliche Grundstücksgrenze ausgedehnt. Damit wird hier eine 11 bzw. 8 m breite Abpflanzung zum benachbarten bestehenden Wohngebiet festgeschrieben und gesichert. Innerhalb der 3 x 35 m großen Fläche, auf der der Pflanzstreifen weggenommen werden soll, will das Unternehmen Container zur Lagerung von Reifen aufstellen. Da befestigte Flächen dafür nicht mehr verfügbar sind, ist aus betriebsablauftechnischen Gründen nur diese ausgewählte Stelle sinnvoll. Die beiden 12 m langen Container können zusammen mit der dichten Bepflanzung einem besseren Lärmschutz zum angrenzenden bestehenden Wohngebiet dienen.

Die Änderung in der Planzeichnung soll die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen auch auf einer bisherigen Anpflanzfläche ermöglichen. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird dabei vergrößert.

In den übrigen Teilen des Plangebietes bedarf es keiner Änderung der Anpflanzflächen. Sie sind dort wegen der kleineren Grundstücksgrößen in geringerem Umfang ausgewiesen. Dort wo die Gewerbeflächen direkt an die Wohngebietsflächen stoßen sind an der südlichen Grundstücksgrenze keine Anpflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken festgesetzt. Schutzpflanzungen können hier auf den rückwärtigen Teilen der Wohngrundstücke vorgenommen werden.

5. Umweltbelange

Die Planänderung betrifft ein weitgehend bebautes und befestigtes innerörtliches Gebiet an einer Bundesstraße, das größtenteils gewerblich genutzt wird. Natur und Landschaft haben hier eine der Hauptnutzung untergeordnete Bedeutung und finden lediglich Ausdruck in den vorhandenen privaten und öffentlichen Grün- und Anpflanzflächen, die als Ausgleichs- und Ersatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die geänderten Festsetzungen zielen auf einen minimalen Eingriff in diese Flächen und vermeiden Eingriffe im unbebauten Außenbereich. Die Bebauung bzw. Teilbefestigung bisher unversiegelter Grundstücksteile kann Auswirkungen auf Boden und Grundwasser haben. Durch die geringen Flächenanteile (15 % der Grünfläche) und die Festsetzungen, dass nur mit versickerungsfähigem Material befestigt werden darf und das Auslaufen von Boden und Wasser gefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden muss, werden diese nur kleinräumig und gering sein. Die Reduzierung der tatsächlichen Anpflanzfläche erfolgt nur auf einem Grundstück, planerisch wird sie verschoben und vergrößert.

Tiere, Pflanzen, Luft und Klima werden durch die Planänderung nicht beeinflusst. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie zusätzliche Emissionen auf schutzbedürftige Nutzungen, wie Lärm, Staub und Abgase werden nicht erwartet. Die Stellplätze sind nur für Ausstellungswagen und befinden sich auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite an der Bundesstraße.

Die Kompensation der Bodenversiegelung soll gemäß § 1 a BauGB über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB geregelt werden. Im Zuge der 1. Änderung des B-Planes wird eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer und Bauherren geschlossen, der konkrete Absichten bekundet und den Anlass zur Planänderung gegeben hat. Für spätere Vorhaben auf bisher unversiegelten Flächen im Plangebiet, die aufgrund der 1. Änderung befestigt und bebaut werden dürfen, ist eine entsprechende Vereinbarung über Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit der Stadt Voraussetzung für eine Bauges-

nehmung bzw. Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA. § 9 der textlichen Festsetzungen soll die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen absichern. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich können innerhalb des Plangebietes für die durch die 1. Änderung verursachten Eingriffe nicht dargestellt oder festgesetzt werden. Da auch keine Absichten von anderen als dem erwähnten Vorhabenträger bekannt sind, erscheint die vertragliche Regelung des Ausgleichs zum Zeitpunkt eines tatsächlichen Eingriffs hier sinnvoll.

Der Kompensationsbedarf für die beabsichtigten Baumaßnahmen (siehe Pkt. 4.2., 4.3.) auf dem Grundstück 1648/332 der Sternpartner GmbH & Co. KG (Mercedes-Benz) wurde nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) ermittelt (Berechnung siehe Anlage). Der Vorhabenträger erklärt sich zur Umsetzung der Maßnahmen auf einem Ersatzgrundstück in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt bereit.

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

6. Auswirkungen der Planänderung

Die Änderung des B-Planes wurde durch einen ansässigen Gewerbebetrieb, der sich auf seinem Grundstück baulich erweitern will, veranlasst. Durch die Planänderung wird seinem Ansinnen entsprochen. Der Betrieb erhält Entwicklungschancen auf dem eigenen Grundstück, so dass positive Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft erwartet werden.

Demgegenüber stehen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, da ein Teil der bisherigen privaten Grünflächen und Anpflanzflächen baulich in Anspruch genommen werden kann. In welchem Bereich, auf welche Weise und in welchem Umfang sich die Änderung auswirkt und wie die Auswirkungen durch die Festsetzungen minimiert werden, ist im vorstehenden Pkt. 5 dargelegt.

Die Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch zusätzliche Bodenversiegelung auf dem Gewerbegrundstück kann durch Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich vollständig kompensiert werden. Gleichzeitig wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes im Bereich der Baumpflanzungen erreicht, d. h. die Planänderung wirkt sich auch positiv auf die Umwelt aus.

§ 9 der textlichen Festsetzungen sichert den Ausgleich auch für künftige Eingriffe im Plangebiet.

Weitere öffentliche Belange werden nicht berührt. Auswirkungen auf private Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar. Die Planung entspricht den privaten Interessen der angesiedelten Firmen und steht öffentlichen und privaten Interessen nicht entgegen.

Anlage

Ermittlung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe auf dem Grundstück von Mercedes-Benz in Salzwedel, Arendseer Straße, nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16. 11. 2004

1. Bewertung des Eingriffs

vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße	Biotopwert x Fläche
GSB	Scherrasen	7	230 m ²	1.610
HHa	Strauchhecke über 8 Jahre alt	18	105 m ²	1.890
Gesamt				3.500

nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße	Biotopwert x Fläche
VSA	teilversiegelte Stellflächen	2	230 m ²	460
	bebaute Fläche	0	105 m ²	0
Gesamt				460

Wertigkeit des Eingriffs:

$$3.500 - 460 = \underline{\underline{3.040}}$$

2. Bewertung des Ausgleichs

durch Pflanzen von Obst- und einheimischen Laubbäumen in Reihe am Sienauer Weg (Außenbereich)

Ausgangsbiotopwert: 0 (keine Bäume)

Wert nach dem Ausgleich:

Code	Biotoptyp	Planwert	Anzahl der Bäume	Flächengröße	Planwert x Fläche
HRA	Obstbaum- reihe	7	14	280 m ²	1.960
HRB	Baumreihe aus einhei- mischen Ge- hölzen	9	5	125 m ²	1.125
Gesamt					3.085

3. Vergleich Eingriffs- mit Ausgleichswert

$$\text{Eingriff: } 3.040 < \text{Ausgleich: } 3.085$$

Der Eingriff kann mit den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.