

Bebauungsplan Nr. I "Gewerbegebiet Pretzier"

Gemeinde Pretzier

B e g r ü n d u n g

1. Anlaß und Erfordernis

Die Gemeinde Pretzier hat bereits im Jahr 1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet am östlichen Rand der Ortslage beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde auch erarbeitet und es wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Der endgültige Abschluß der Bauleitplanung (Satzungsbeschluß und Genehmigung) wurde jedoch nicht getätigt. Daher ist erneut die Bauleitplanung in allen Phasen durchzuführen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.06.1996 neu eröffnet; alle bis zu diesem Tage gefaßten Beschlüsse wurden aufgehoben.

Beplant wird zunächst nur die Fläche nordöstlich der Bahnlinie, nicht das Gebiet in seiner ursprünglichen Größe. Die Weiterführung der Bauleitplanung auf der restlichen Fläche kann erst nach Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgen, da es sich um eine Konkursmasse handelt.

Ein Teil der beplanten Fläche ist bereits bebaut. Die Bebauung paßt in Lage und Umfang zu den Festlegungen im Planentwurf.

Für die Gemeinde Pretzier und die umliegende Region ist eine Gewerbeansiedlung und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen wichtig.

2. Grundlagen der Planung/Weiterführung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für das betroffene Gebiet als Basis für eine geordnete Bebauung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pretzier ist das betroffene Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Flächen wurden durch die Gemeinde Pretzier aufgekauft; die Erschließung ist bereits erfolgt.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Vermessung des IST-Zustandes der Fläche nach erfolgtem Aufschluß.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgt die Veräußerung und weitere Bebauung der Fläche.

3. Lage

Die Gemeinde Pretzier befindet sich im Norden der Altmark, im Altmark-kreis Salzwedel, 7 km östlich von Salzwedel.

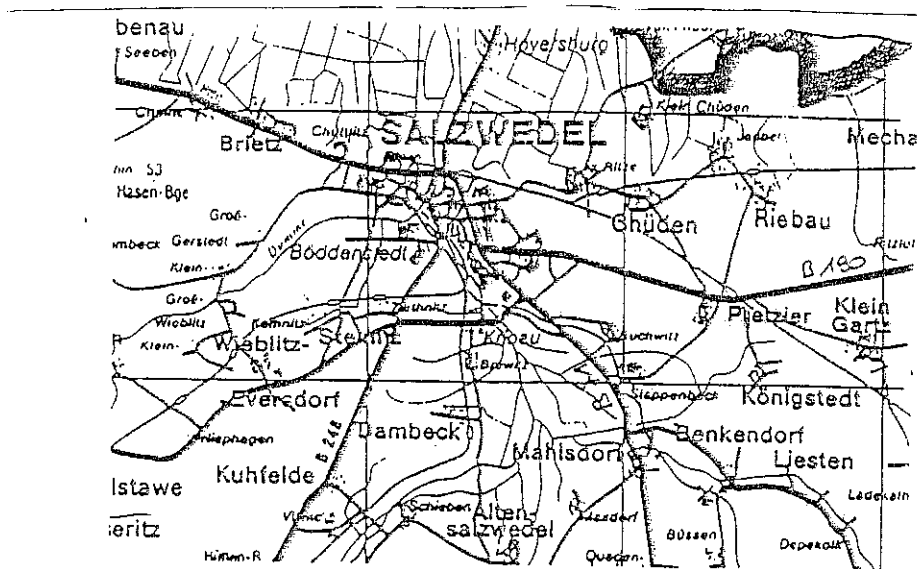


Abb. 1 - Territoriale Übersicht

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde, südlich der B 190. Das Ortszentrum ist ca. 800 m entfernt; die nächste Wohnbebauung hat einen Abstand von ca. 200 m vom Rand des Gewerbegebietes.

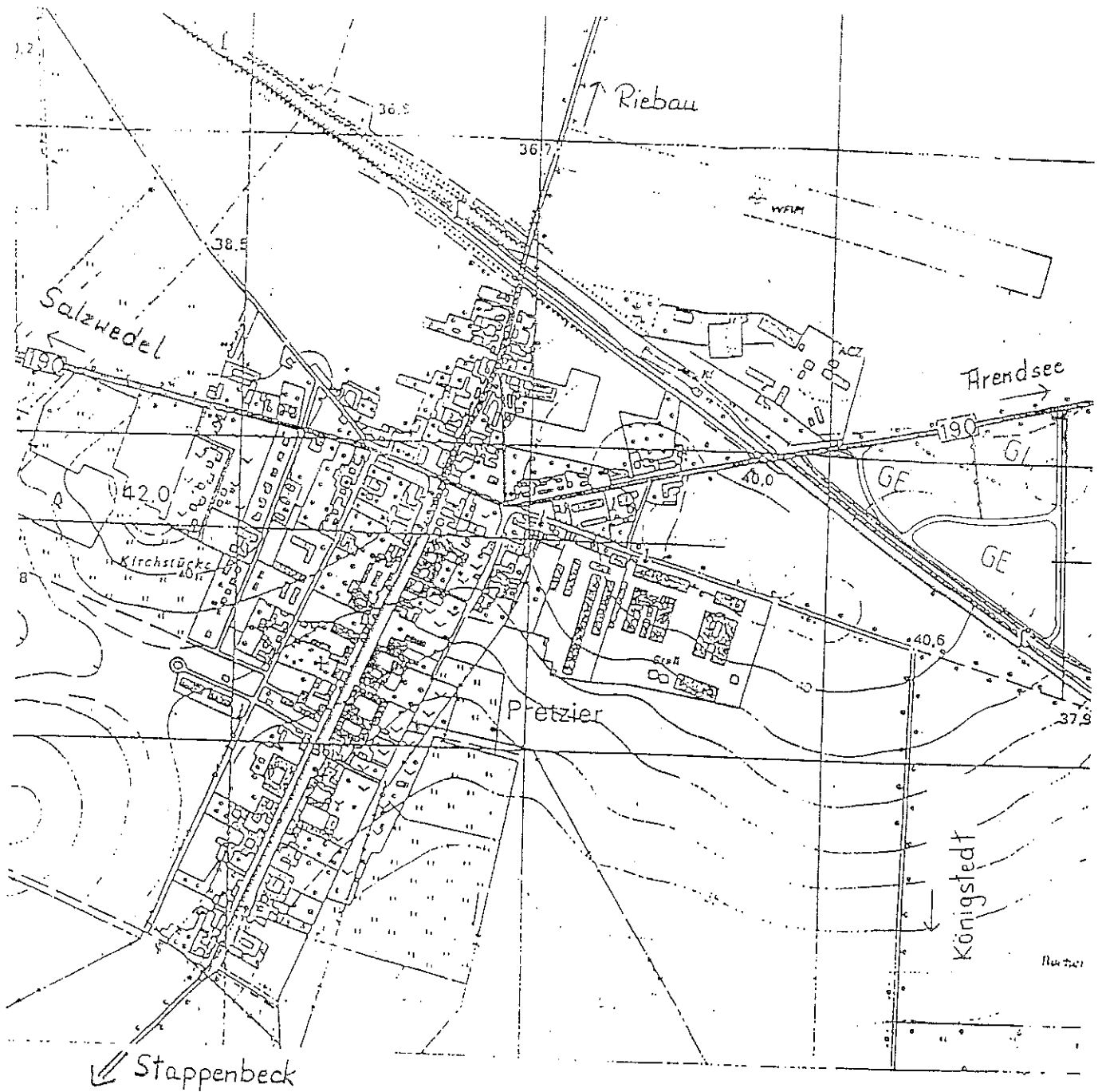


Abb. 2 - Ortsübersichtsplan

4. Geltungsbereich/Flächenangaben

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: B 190
- im Westen: Bahnlinie Salzwedel - Stendal
- im Süden: Bahnlinie Salzwedel - Stendal
- im Osten: Verbindungsstraße zwischen der B 190 und der Kreisstraße nach Klein Gartz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 105 000 m². Davon entfallen 6 870 m² auf Straßenverkehrsflächen. Grünflächen werden wie folgt angelegt bzw. erhalten:

- 1 295 m² östlich der Erschließungsstraße
- 814 m² südlich der B 190
- 4 630 m² nordöstlich der Kreisstraße nach Salzwedel
- 3 750 m² Grünfläche am Bahnübergang
- 6 370 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen auf den Gewerbeflächen.

16.859 m² Gesamtfläche begrünt

Die freizuhaltende Fläche der Gasleitung hat eine Größe von ca. 2 000 m².

Nach Abzug aller Nebenflächen ergibt sich eine Nettobaufläche von 79.271 m².

Bei einer Grundflächenzahl von 0,80 können also maximal 63.417 m² Fläche bebaut bzw. befestigt werden.

5. Städtebauliches Konzept/Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der Ortslage Pretzier in östlicher Richtung dar.

Die Bebauungskonzeption wird so ausgelegt, daß eine Gewerbefläche entsteht, die kompakt ist, außerhalb der Ortslage, mit einem genügenden Abstand zur Wohnbebauung liegt und trotzdem verkehrsgünstig zu erschließen ist.

Durch die angrenzende B 190, mit hoher Verkehrsbelegung, ist außerdem eine gewisse Werbewirkung für die angesiedelten Betriebe gegeben.

Positiv für die Ortslage ist ebenfalls die Ostlage des Gewerbegebietes bei Hauptwindrichtung West.

Wiederum am östlichen Rand des Gewerbegebietes ist ein Teilstück als Industriegebiet ausgewiesen. Hier sollen Baustoffe und Abbruchmaterialien der Wiederverwendung zugeführt werden. Dazu wird ein gesonderter Antrag gestellt.

Schutzmaßnahmen gegen Lärm oder andere störende Einflüsse sind nicht erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über zwei Straßen, die an die B 190 bzw. die Kreisstraße nach Klein Gartz angeschlossen sind. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m; einseitig ist eine Gehbahn angeordnet. Außerdem befinden sich im Straßenraum Pkw-Parkplätze. Kurvenradien und Krümmenabmaße gestatten ein Befahren mit mehrachsigen Fahrzeugen.

Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt mit Asphaltbeton, Gehbahn und Parkstände werden mit Betonsteinpflaster befestigt. An der Fahrbahnkante werden Bäume zur Eingrünung vorgesehen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet bzw., ein Teilstück an der nord-östlichen Ecke, als Industriegebiet ausgewiesen.

Dies entspricht der gewünschten Art der baulichen Nutzung; Betriebe und Dienstleistungseinrichtungen können sich ansiedeln, Wohngebäude sind ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden Werks- bzw. Hausmeisterwohnungen.

Für das Gewerbegebiet ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Traufhöhe wurde mit max. 8,0 m über Oberkante Fahrbahn festgelegt. Dabei wird als Bezugshöhe die mittlere Achshöhe der vor dem jeweiligen Grundstück verlaufenden Fahrbahn angenommen.

Die zur Bebauung möglichen Flächen sind groß und ohne besondere Einschränkungen gehalten. Dadurch wird den Investitionswünschen möglicher Bauherren ein möglichst großer Spielraum für individuelle Gestaltung und Parzellierung gegeben.

Eine Ausnahme bei der Bebauung der Grundstücke bildet der Bereich beidseitig der querenden Erdgasleitung. Hier ist mit der Bebauung ein Abstand von 10,0 m einzuhalten. Im Bereich von 10,0 - 30,0 m, bezogen auf die Achse der Gasleitung, ist eine Bebauung nur zulässig, wenn es sich um Gebäude oder Bauteile handelt, in denen sich nicht ständig Personen aufhalten bzw. die nicht ständig durch Personen genutzt werden. Das heißt, daß z.B. Garagen, Unterstellmöglichkeiten, Lagerhallen gebaut werden können, nicht aber Bürogebäude etc.

Die gestalterischen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen wurden auf ein Minimum reduziert, so daß dem Gestaltungswillen von möglichen Investoren kaum Einschränkungen entgegenstehen.

Die Traufhöhe wurde auf 8,0 m begrenzt, so daß auch hier eine ausreichende Bauhöhe, die auch durch Hallen und ähnliche Gebäude nicht überschritten wird, gegeben ist.

7. Öffentliche Parkplätze

Im Verlaufe der Erschließungsstraßen sind 60 öffentliche Pkw-Parkplätze angeordnet. Diese Pkw-Parkplätze sollen in erster Linie für den Besucher- und Geschäftsverkehr genutzt werden, nicht für die Angestellten der jeweiligen Betriebe.

Hierzu sind gesonderte Einstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind bereits im Straßen- bzw. Fahrbahnbereich verlegt. Es handelt sich hier im einzelnen um Gas, Strom, Wasser, Abwasser und die Telekom. Die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgte entsprechend den Angaben der EAE-85 auf den jeweiligen Trassen, die den Versorgungsträgern im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen.

Die Regenwasserableitung der Verbindungsstraße zwischen der B 190 und der Straße nach Klein Gartz erfolgte in einem offenen Graben, in dem das anfallende Regenwasser versickert bzw. verdunstet wird.

Die Regenwasserableitung aus den Gewerbegrundstücken erfolgt nicht zentral. Hier sind auf den einzelnen Grundstücken Versickermöglichkeiten bzw. Speichermöglichkeiten zu schaffen.

Die Regenentwässerung der im Gewerbegebiet liegenden Erschließungsstraße erfolgt durch eine beidseitige Bordrinne in einen neuverlegten Regenwasserkanal. Dieser mündet in das Regenwasserbecken, welches am Bahnübergang Pretzier neu angelegt wurde, ein.

Von hier besteht ein Überlauf in die beidseitig vorhandenen Entwässerungsmulden, in denen das Wasser gegebenenfalls versickern bzw. verdunsten kann.

In den vergangenen drei Jahren des Bestehens dieses Regenrückhaltebeckens ist jedoch noch nie ein solch hoher Wasserstand erreicht worden, das die angrenzenden Entwässerungsmulden für die Wasserableitung genutzt werden mußten.

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel, entsprechend der Wasserversorgungssatzung vom 30. September 1991 und der Abwasserbeseitigungssatzung vom 29. Oktober 1992 zuständig.

Folgende wasserwirtschaftliche Belange wurden berücksichtigt:

1. Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutzwasser.
2. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz.
3. Niederschlags- und Schmutzwasser wurden getrennt abgeführt.
4. Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurden bzw. sind bei der zuständigen Wasserbehörde, auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes, einzuholen.

9. Umweltverträglichkeit/Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da die Durchführung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Belange des Umweltschutzes, wie Reinhaltung der Gewässer, Erhaltung vorhandener Bepflanzung, Reinhaltung der Luft, Lärmbekämpfung und Abfallbeseitigung zu berücksichtigen.

9.1. Gewässerschutz

Die Planfläche befindet sich außerhalb der, in Pretzier geltenden, Trinkwasserschutzzone III. Daher gibt es keine besonderen Bedingungen für die Erschließung und Bebauung.

Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt in getrennten Systemen. Eine Gefährdung des Grundwassers und anderer Gewässer ist durch die Anlage des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

9.2. Erhaltung vorhandener Bepflanzung

Die an der nördlichen Seite der Straße nach Klein Gartz vorhandene Bepflanzung wird in vollem Umfang erhalten und durch Lückenbepflanzung ergänzt bzw. weitergeführt. Gleichzeitig ist hier eine Bepflanzung auf den Gewerbegrundstücken vorgesehen.

9.3. Reinhaltung der Luft

Schädliche Auswirkungen durch das Plangebiet sind derzeit nicht zu erwarten. Sollte sich ein Betrieb ansiedeln wollen, der luftschädigende Bestandteile produziert bzw. als Abprodukte entstehen läßt, so ist dieser Betrieb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verpflichtet sich um eine Reinigung bzw. Ableitung der schädigenden Bestandteile zu kümmern.

Hier ist gegebenenfalls durch das Umweltamt bzw. andere zuständige Behörden eine Kontrolle und Beauftragung eines solchen Betriebes vorzunehmen.

9.4. Lärm- und Geräuschminimierung

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, ist eine Lärm- und Geräuschimmission nicht auszuschließen.

Die für ein Gewerbegebiet zulässigen Obergrenzen dürfen durch die angesiedelten bzw. noch anzusiedelnden Betriebe nicht überschritten werden. Hier ist durch geeignete Maßnahmen in den Betrieben selbst eine Minimierung der Lärmimmission vorzunehmen.

Der relativ große Abstand zwischen Gewerbegebiet und der nächsten Wohnbebauung schließt eine Beeinträchtigung des Wohnens durch Lärmimmission aus. Die Wohnbebauung befindet sich in einem angrenzenden Mischgebiet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 betragen für das Mischgebiet 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und für das Gewerbegebiet 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Die Einhaltung dieser Werte ist zu gewährleisten.

9.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den Festlegungen des Landkreises.

9.6. Natur- und Landschaftspflege

Alle Maßnahmen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen, sollen - soweit wie möglich - vermieden werden. Für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

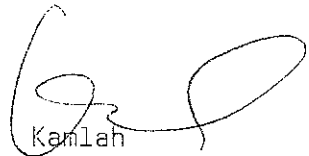
Durch folgende Maßnahmen soll der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. minimiert werden:

1. 16.859 m² des Plangebietes werden intensiv mit Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen begrünt.
2. Im Fahrbahnbereich selbst werden standortheimische, großkronige Laubbäume gepflanzt.
3. Es ist eine Begrünung der Grundstücksrandflächen vorgesehen.

4. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auch auf den Grundstücken zu versickern. Dadurch findet hier kein Entzug des Grundwassers auf den Flächen statt.
Es tritt somit kein erheblicher Eingriff in den Grundwasserhaushalt auf.

Durch diese Maßnahmen ist eine erhebliche Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft gegeben.

Pretzier, August 1996


Kanlah
Dipl.-Bauingenieur


Gemeinde Pretzier
29416 Pretzier