

Stadt Haldensleben

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet V“

Begründung

Stand: 25.04.2014

Kontakt:

Stadt Haldensleben
Bauamt, Abt. Stadtplanung/SG Umwelt
Markt 20-22
39340 Haldensleben

Inhalt

Teil A Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet V“, Haldensleben.....	1
1 Allgemeines.....	1
1.1 Rechtsgrundlagen.....	1
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.3 Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	2
1.4 Verfahrensdurchführung.....	2
2 Planungsgrundlagen.....	3
2.1 Flächennutzungsplan.....	3
2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	3
2.3 Schutzgebiete.....	3
2.4 Nutzungen im Bestand.....	3
2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.6 Landschaftsplan der Stadt Haldensleben.....	4
3 Begründung der wesentlichen Änderungen.....	4
4 Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten.....	6
5 Auswirkungen auf öffentliche Belange.....	6
5.1 Erschließung.....	6
5.2 Ver- und Entsorgung.....	6
5.3 Wirtschaftliche Belange.....	7
5.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	7
6 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange.....	9
7 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange.....	9
8 Flächenbilanz.....	9

Teil A Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet V“, Haldensleben

1 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.10.2013 (GVBl. LSA S. 498).

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet V“ der Stadt Haldensleben wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 30.10.2003 beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung im Stadtanzeiger vom 07.11.2003 in Kraft.

Planungsziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistern. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes lag in der städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung der nicht störenden gewerblichen Nutzungen in den Randbereichen zur schutzbedürftigen Nachbarschaft (Friedhof, Wohnnutzung Althaldensleben Straße). Aufgrund dessen wurden insbesondere neben der Art der baulichen Nutzung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S.d. BImSchG flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die städtebaulichen Ziele haben sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert. Die Stadt Haldensleben wurde im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Mit Beschluss des Stadtrates in seiner öffentlichen Sitzung am 31.05.2012 wurde das Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt, dem Stadtanzeiger der Stadt Haldensleben, am 15.06.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet V“, Haldensleben, sollen die städtebaulichen Ziele modifiziert und an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat zur Sicherung der städteplanerischen Ziele in öffentlicher Sitzung am 31.05.2012 den Erlass zur Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet V“, Haldensleben, für die Geltungsdauer von zwei Jahren nach den §§ 14, 16, 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Satzung trat nach öffentlicher Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 16.06.2012 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

1.3 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Haldensleben zwischen der Gerikestraße, dem städtischen Friedhof und den Gewerbegrundstücken in der J.-G.-Nathusius-Straße.

Die Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes und Teilflächen des benachbarten Bebauungsplanes Gewerbegebietes I/1, Haldensleben-Ost“. Die Fläche des Geltungsbereichs der 1. Änderung beträgt ca. 8,45 ha.

Flurstücke (alle Flurstücksangaben Gemarkung Haldensleben, Flur 33):

98/24, 102/4, 102/7, 107/5, 107/6, 108/3, 108/4, 108/5, 108/10, 108/11, 109/17, 111/6, 157/16, 157/23, 157/24, 158/9, 421/157, 1759/107, 1777/107, 1779/108, 1781/108, 1929, 2044, 2045, 2046, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2056, 2057, 2079, 2094, 2095, 2102, 2105, 2106, 2112, 2113, 2114 und 2115

Die Erweiterung des Plangebietes und somit die Überplanung eines Teilbereiches des Gewerbegebietes I/1 Haldensleben-Ost beträgt: 1,4 ha.

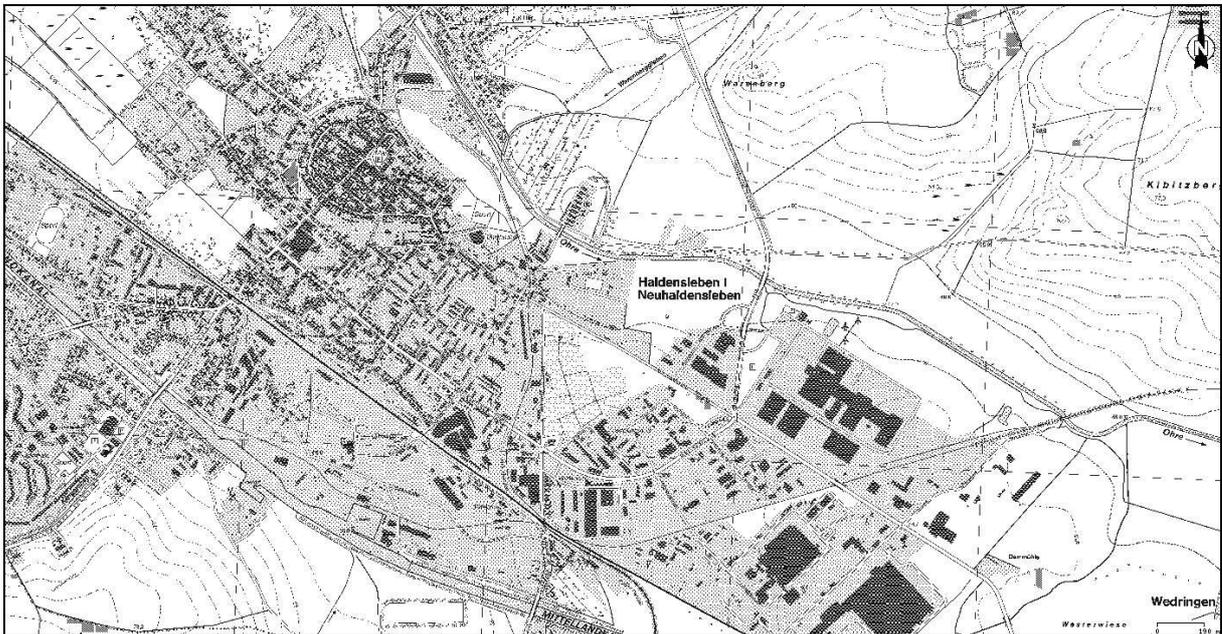


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet 1:10.000

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Verfahrensdurchführung

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

- keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) innerhalb angemessener Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet V“ trat im Jahr 2003 in Kraft. In dieser Fassung hat der Bebauungsplan derzeit Bestandskraft. Die bisherige Fassung bildet auch die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Veränderungen und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Zu begründen sind im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die vorgenommenen Änderungen und nicht die bereits bisher wirksamen Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 verwiesen.

Ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen.

Gegenstand der Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht die Betriebe selbst, sondern die Änderung der zulässigen Nutzungen und die geringfügige Ausweitung der Bauflächen des Gewerbegebietes.

Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können. Dies sind vor allem die Art der baulichen Nutzungen in den Gebieten.

Dabei sind nur die Auswirkungen maßgebend, die bisher nicht zulässig waren.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 12.04.2013 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt für den Änderungsbereich Gewerbefläche dar. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsmaßstäbe ist die Abgrenzung des FNP nicht eindeutig auf die B-Plan-Ebene zu übertragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet generalisiert dar. Somit gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet V“ aus dem Jahre 2003 umfasst eine Fläche von ca. 7 ha und bezieht Flächen ein, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebaut waren.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet V“ grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet I/1, Haldensleben-Ost“ direkt an. Dieser Bebauungsplan wurde wie auch der zu ändernde Bebauungsplan „Gewerbegebiet V“ in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 30.10.2003 beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung im Stadtanzeiger vom 07.11.2003 in Kraft.

2.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

2.4 Nutzungen im Bestand

Die plangegebenen Auswirkungen der Planerweiterung auf schützenswerte Immissionsorte wurden in einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht.

2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist Haldensleben ein Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Börde.

Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Auswirkungen auf Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.6 Landschaftsplan der Stadt Haldensleben

Der Landschaftsplan (Stand Fortschreibung Dezember 2008) weist das Plangebiet als Siedlungsbe-
reich aus. Maßnahmen sind für den Bereich der Änderung im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Es
bestehen somit keine Zielkonflikte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet V".

3 Begründung der wesentlichen Änderungen

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. Die Regelung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet und die Regelung zulässiger baulicher Nebenanlagen.
2. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die Flurstücke 107/5, 108/3, 109/17, 111/6, 158/9, 421/157, 2105 und 2106 und die Festsetzung der Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet.
3. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg für das Flurstück 2105.
4. Die Erweiterung des festgesetzten Mischgebietes an der Köhlerbreite um die tatsächlich ge-
nutzten Grundstücke.
5. Bestandsschützende Anlagen sollen gesichert und ihnen die Möglichkeit für geringfügige Er-
weiterungen gegeben werden.
6. Die generelle Überprüfung der textlichen Festsetzungen und Anpassung an das BauGB.

Begründung:

Zu 1.

Die Stadt Haldensleben wurde im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgen.

Gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan sind Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten getroffen worden, die die innenstadtrelevante Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck sowie Spiel- und Sportartikel führen. Diese sind im Gebiet generell unzulässig. Weitere Festlegungen zu allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet i.S.d. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO wurden bisher nicht getroffen. Demnach wären Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Mit der raumordnerischen Zielsetzung eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen soll die allgemeine Zulässigkeit von Verwaltungsgebäuden i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell ausgeschlossen werden, um die allgemeine Zweckbestimmung des lediglich 7 ha (mit Erweiterung 8,4 ha) großen Gewerbegebietes zu wahren. Die ausgeschlossenen Nutzungen besitzen bekanntermaßen häufig eine erhebliche Flächeninanspruchnahme, die allerdings in dem verhältnismäßig kleinen Gewerbegebiet keinen Raum bietet. Das Gewerbegebiet V bietet aufgrund der eingezwängten Lage durch den angrenzenden Friedhof, die Gerikestraße sowie das Gewerbegebiet I/1 bereits jetzt schon wenig Raum für Bestandserweiterung. Diese Möglichkeit soll durch den Ausschluss vorgenannter Nutzungen jedoch gegeben sein, da der Bedarf der Erweiterung bestehender Gewerbetriebe bei der Wirtschaftsförderung angezeigt wurde.

Zu 2.

Das bestehende Grundstück des mittlerweile leer stehenden Autohauses in der Gerikestraße 97 besteht aus 5 Flurstücken, wovon sich 4 Flurstücke im Plangebiet des „Gewerbegebietes I/1“ befinden. Ebenfalls verhält es sich mit dem Gewerbeobjekt J.-G.-Nathusius-Straße 23, welches ebenfalls mittlerweile aus 6 Flurstücken besteht, welches bis zur Gerikestraße reicht (3 Flurstücke befinden sich im Gewerbegebiet V).

Aufgrund der schwierigen planungsrechtlichen Situation bezüglich der Lage innerhalb von Plangebiet zweier Bebauungspläne soll dieser Zustand derart verändert werden, dass sich diese Grundstücke gänzlich innerhalb des Gewerbegebietes V befinden. Deshalb werden die Flurstücke 107/5, 108/3, 109/17, 111/6, 158/9, 421/157, 2105 und 2106 in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes integriert. Für diese Flurstücke wird wie auch im Bebauungsplan „Gewerbegebiet I/1 Haldensleben-Ost“ ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zu 3.

Für das Flurstück 2105 soll eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes V wurde das ehemalige Flurstück 317/105 als Verbindung zwischen der Gerikestraße und der Köhlerbreite genutzt. Mit dem Bau der Halle auf den Flurstücken 2079, 2046 und 2101 an die bestehende Halle auf dem Flurstück 107/5 wurde das Flurstück 2101 (teilweise aus 317/105 entstanden) überbaut, so dass eine Querung an dieser Stelle nicht mehr möglich war. Anstelle dessen wurde die Stadt Eigentümerin des Flurstücks 2105.

Die Festsetzung sichert den bestehenden Geh- und Radweg zwischen der J.-G.-Nathusius-Straße und der Köhlerbreite.

Zu 4.

In der Köhlerbreite befinden sich ein Bestattungsunternehmen und zwei Wohngrundstücke. Diese Nutzungen entsprechen einem Mischgebiet i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO, da der Gewerbebetrieb das Wohnen nicht wesentlich stört.

Um den Charakter dieses kleinen Mischgebietes mit einer Größe von ca. 0,5 ha weiterhin zu sichern, soll auch weiterhin nur die Mischung von Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung zulässig sein. Aufgrund dessen werden die allgemein zulässigen Nutzungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4-8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 als unzulässig festgesetzt. Die ausnahmsweisen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teiles des Gebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Bei all diesen Nutzungen sind Beeinträchtigungen auf die zu schützende Nachbarschaft in der Althaldensleber Straße sowie des Friedhofs durch Verkehrslärm bzw. große Platzansprüche zu erwarten, so dass die Zweckbestimmung des Gebietes nicht mehr gewahrt werden kann.

Da die Wohnhäuser teilweise innerhalb des Gewerbegebietes liegen, in solchen eine Wohnnutzung allerdings unzulässig ist, besitzen diese Wohnhäuser keinerlei Möglichkeiten sich zu erweitern oder zu verändern. Um das Gebiet in der tatsächlichen Nutzung zu sichern, werden die bestehenden Grundstücke in Gänze dem Mischgebiet zugeordnet.

Zu 5.

Bei der Abwägung der privaten Belange muss berücksichtigt werden, dass ein bestehendes Gebiet überplant wird. Auch mit der Änderung des Bebauungsplanes können Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Aufgrund dessen werden bestimmte Anlagen in ihrem Bestand geschützt, auch wenn sie einen Fremdkörper im Gebiet darstellen. Ihnen soll aber auch die Möglichkeit gegeben werden, sich geringfügig zu erweitern. Bei diesen bestandsschützenden Anlagen handelt es sich ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes entstanden sind.

4 Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

5 Auswirkungen auf öffentliche Belange

5.1 Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH. (SWH). Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Das Wasserversorgungsnetz ist bereits hergestellt. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt mit 192 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Die Verlegung weiterer Versorgungsleitungen und die Einordnung weiterer Trafostationen sind in Abhängigkeit vom Energiebedarf gegebenenfalls erforderlich. Die Trafostationen werden im Rahmen der Erschließungsplanung integriert und nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt. Anlagen der Ver- und Entsorgung sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Sie bedürfen damit keiner Festsetzung im Bebauungsplan.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Die Gasversorgungsleitungen sind entlang der Erschließungsstraßen zum Anschluss der Betriebe hergestellt worden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband "Untere Ohre" in Haldensleben. Das Schmutzwasserentsorgungssystem und der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation sind vorhanden.
- Träger der Niederschlagswasserabführung in der Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband "Untere Ohre" in Haldensleben.

5.3 Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung von Arbeitsplätzen im Gewerbe ist ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Haldensleben wird diesem Belang insbesondere unter Berücksichtigung der Erwerbslosigkeit in der Region ein erhebliches Gewicht beigemessen. Durch die Anpassung zulässigen Nutzungen im Gebiet an den Bedarf und die Festsetzung des Bestandsschutzes werden die betrieblichen Belange berücksichtigt.

5.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.4.1 Boden

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definiert drei Grundfunktionen des Bodens: die natürlichen Funktionen, die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktionen. Die Inanspruchnahme des Bodens durch die vorhandene Bebauung und die damit verbundene Versiegelung stellt eine Beeinträchtigung dar und führt zu einer irreversiblen Schädigung der natürlichen Bodenfunktionen wie beispielsweise die Verringerung der Grundwasserneubildung in Verbindung mit der Steigerung der Abflussrate.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet V“ umfasst eine Flächengröße von ca. 7,05 ha. Mit der Erweiterung des Plangebietes erhöht sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes um 1,4 ha auf ca. 8,45 ha. Die Erweiterung stellt allerdings lediglich eine Überplanung eines Teilbereiches des Gewerbegebietes I/1 Haldensleben-Os dar. Durch die bestehende Bebauung ist im Plangebiet somit bereits eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens gegeben.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich daher aus der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht.

5.4.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nur mittelbar durch eventuell zusätzliche Versiegelung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten und werden daher bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

5.4.3 Luft/Klima

Klimatisch liegt Haldensleben im Übergangsbereich zwischen atlantisch geprägtem Norddeutschland und kontinental geprägtem Mitteldeutschland, so dass warme Sommer in Verbindung mit mäßig kalten Wintern charakteristisch sind. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 525 mm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem mit Gewerbebetrieben bebauten Bereich. Aufgrund der daraus resultierenden starken Veränderung aller Klimaelemente, ist eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft vorhanden. Zudem führen großflächig versiegelte Bereiche zu kleinklimatisch feststellbaren Temperaturerhöhungen, die jedoch zumeist von den regionaltypischen Klimaverhältnissen überlagert werden.

Zusätzlich belastet wird das Gewerbegebiet durch die hohen Verkehrsemissionen der entlang der südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes verlaufenden B245.

Eine weitere Verschärfung der genannten Problematik im Rahmen der vorliegenden Änderung ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung jedoch nicht zu erwarten.

5.4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Freiflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften sind durch die bestehende Versiegelung bereits

erheblich vorbelastet, weisen dadurch allerdings auch nur eine geringe Empfindlichkeit auf. Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften des Gewerbegebietes nicht bzw. nur geringfügig weiter beeinflusst, da eine Bebauung der Gewerbegebietsflächen bereits eingetreten ist.

5.4.5 Landschafts- (Orts-)bild

Die bereits vorhandenen gewerblichen Gebäude im Bebauungsplan sind im Hinblick auf das Landschaftsbild negativ zu bewerten. Mit der Änderung des Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan durch weitere Gewerbeflächen erweitert. Da diese bereits durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind, ist von einer weiteren Verschlechterung des Ortsbildes nicht auszugehen.

5.4.6 Mensch

Weitere Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzungen im Mischgebiet sind nicht zu erwarten.

5.4.7 Kultur- und Sachgüter

Besondere Kultur- oder Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5.4.8 Schutzgebiete, geschützte Biotope

Schutzgebiet und geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5.4.9 Eingriffsregelung

Sowohl der Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch das zur Erweiterung vorgesehene Gebiet ist vollständig der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Entsprechend § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auf Vorhaben in Gebieten mit B-Plänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die Vorschriften zur Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Dies bedeutet, dass für Flächen die sich im Innenbereich befinden die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist und somit auch keine Kompensation für Eingriffe vorgenommen werden braucht.

5.4.10 Maßnahmen zur Grünordnung

Zur Eingrünung der Gewerbebetriebe sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen entlang der Gerikestraße Anpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen (Tilia cordata, „Linde“) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche soll den Straßenraum und das Ortsbild gestalten ohne die Eigendarstellung der Gewerbebetriebe unangemessen einzuschränken. Um den Linden ausreichend Entwicklungsraum zu Verfügung zu stellen, wird die Landschaftspflegerische Festsetzung 1 (Gehölzpflanzung) hinsichtlich des Pflanzabstandes geändert. Dies bedeutet, dass nun ein Pflanzabstand von mindestens 8 m bis höchstens 15 m eingehalten werden muss.

Zur Gestaltung des Gewerbegebietes und um siedlungsökologische Funktionen zu fördern, wurden auf privaten Grundstücken Baumpflanzungen an PKW-Stellplätzen festgesetzt. Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Baumpflanzungen auf allen gewerblich genutzten Grundstücken zu erfolgen hat.

6 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar. Mit den Festsetzungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel und des Bestandsschutzes des Einzelhandels werden private Belange sowohl der angrenzenden Wohnnutzung in der Althaldensleber Straße als auch der im Gebiet bestehenden Gewerbebetriebe Rechnung getragen.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet V steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen – sie werden aus den rechtsverbindlichen Fassungen übernommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht gegeben. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

8 Flächenbilanz

	vor der Änderung	in der Fassung der 1.Änderung
Gesamtfläche des Plangebietes	70.649 m ²	84.647 m ²
• Baugebiete		
- Mischgebiet	5.113 m ²	5.563 m ²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GEE1	29.127 m ²	28.236 m ²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GEE2	36.168 m ²	40.053 m ²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GEE3		10.235 m ²
darin enthalten		
- Flächen für Anpflanzungen	3.784 m ²	4.233 m ²
• Verkehrsflächen		
- Öffentliche Verkehrsfläche innere Erschließung	805 m ²	805 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg		315 m ²