

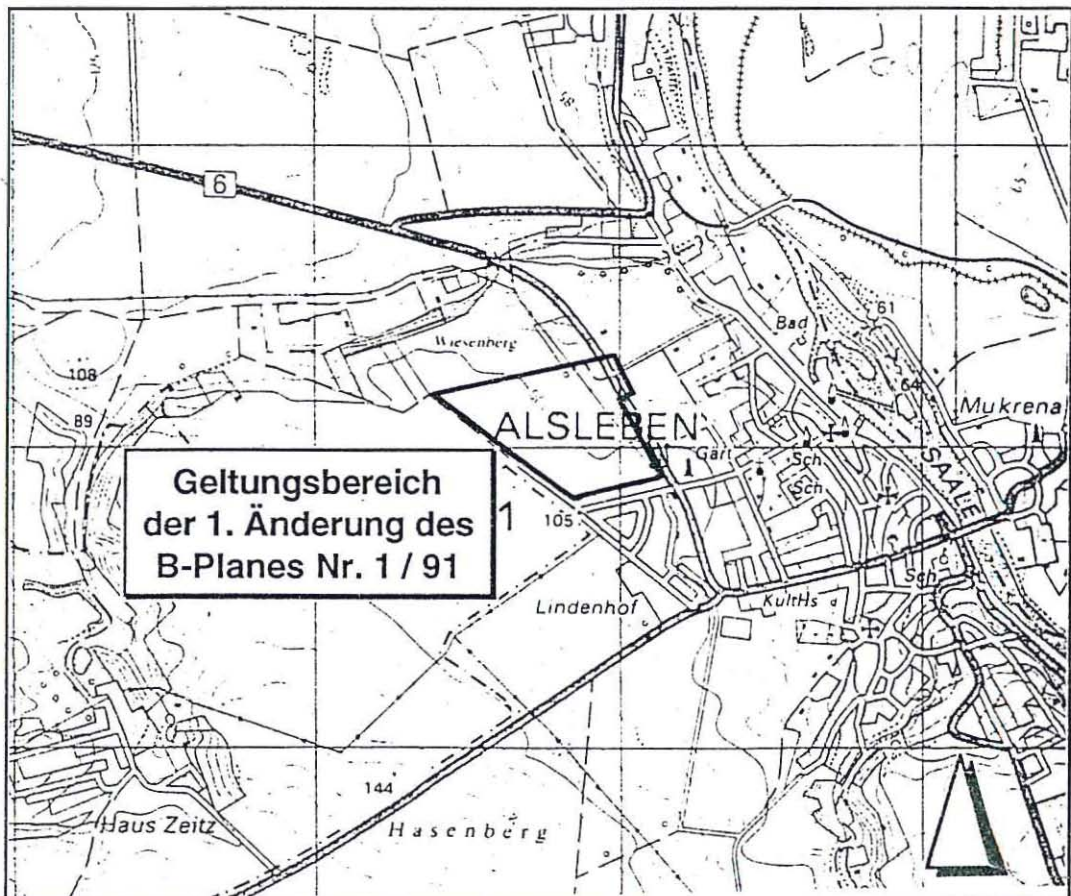
Stadt Alsleben

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur

1. Änderung und Aufhebung eines Teilbereiches
des Bebauungsplans Nr. 1 / 91
"Gewerbegebiet Wiesenberg"

Exemplar zum Satzungsbeschluß



INHALTSVERZEICHNIS:

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....	2
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	2
2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUß / VERFAHREN.....	2
2.2 RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3. PLANUNGSVORGABEN.....	4
3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG.....	4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
4. STANDORT, LAGE UND GRÖSSE.....	4
4.1 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	4
4.2 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	4
4.3 BESTAND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	5
5. INHALT DER 1. ÄNDERUNG.....	6
6. INHALT DER SATZUNG ZUR AUFHEBUNG EINES TEILBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 / 91.....	8
7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	8
8. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	9
8.1 KOSTEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
8.2 BODENORDNUNG UND SOZIALE MAßNAHMEN.....	9

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Anlaß der vorliegenden Planung ist die Reduzierung von öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge der Errichtung eines Möbelhauses und eines Freizeitzentrums.

Planungsziel ist davon ausgehend die Schaffung zusammenhängender Gewerbegebietsflächen, um die Ansiedlung wünschenswerter Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels ist die Änderung des am 26.02.1993 in Kraft getretenden Bebauungsplans Nr. 1/91 erforderlich. Darüber hinaus soll auch die Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen geringfügig verbessert, die für die Grundstücksflächen festgesetzten Baumpflanzungsmaßnahmen auf ein umsetzbares Maß korrigiert und die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Dachbegrünung aufgehoben werden.

Gleichzeitig wird die Satzung für den nun aus dem Geltungsbereich herausgenommen Teilbereich der Planstraße D, aufgehoben, da mit der o. g. Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen auch das Erfordernis der Festsetzung der Planstraße D als öffentliche Verkehrsfläche entfällt.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Aufstellungsbeschluß / Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Alsleben faßte in ihrer Sitzung am 02.10.96 den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 23.03.1998 bis 03.04.1998 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Alsleben durchgeführt. Parallel hierzu wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 16.03.1998 und 23.03.1998 mit der Bitte um Stellungnahme bis 30.04.1998 an der Planung beteiligt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet, der dann in der Zeit vom 24.09.1998 bis 26.10.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslag. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel hierzu über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während dieser Zeit sind keine weiteren Anregungen eingegangen, so daß für den vorliegenden Bebauungsplan am 25.11.1998 der Satzungsbeschluß gefaßt wurde.

2.2 Rechtsgrundlagen

Zur einfacheren Handhabung eventuell später auftretender Fragen werden nachfolgend die zur Zeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgelistet:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)**) in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I Seite 2081)
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466 ff)
- c) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- d) **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Änderung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- e) **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.02.1992 (GVBl. LSA 1994, S. 108), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.01.1998 (2. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) (GVBl. LSA 1998, S. 28)

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage und wird begrenzt:

- im Osten von der Bundesstraße 6,
- im Norden von einem unbefestigten Feldweg am südlichen Rand der Acker- und Ruderalflächen am Wiesenberg,
- im Westen ebenfalls von einem unbefestigten Feldweg
- im Süden durch die derzeitigen nördlichen Grundstücksgrenzen der Thomas-Münzer-Siedlung.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 20,58 ha und ist auf dem Übersichtsplan des Deckblatts der Begründung erkennbar. Er umfaßt im wesentlichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/91, da die Neuregelung der Ausnutzbarkeit (bzgl. GRZ und zulässiger Überschreitung) und die Aufhebung der Festsetzung Nr. 7 flächendeckend erfolgt.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regional- und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm vom 02.06.1992 (GVBl.LSA S. 390), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30.06.1992 (GVBl.LSA S. 574), stellt den inhaltlichen Rahmen für das Regionale Entwicklungsprogramm dar. Die im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung gelten uneingeschränkt auch für die regionale Entwicklung.

Das Regionale Entwicklungsprogramm (REP) des Regierungsbezirks Dessau wurde zusammen mit den Regionalen Entwicklungsprogrammen der Regierungsbezirke Halle und Magdeburg am 30.01.1996 beschlossen. Die zentralörtliche Gliederung weist der Stadt Alsleben die Funktion eines Grundzentrums zu. Im Bereich der örtlichen Verwaltung nimmt auch der entsprechende Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Alsleben eine zentralörtliche Funktion für umliegende Gemeinden war.

Darüber hinausgehende, konkrete, auf das Plangebiet bezogene raumordnungsplanerische Vorgaben sind aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalen Entwicklungsprogramm nicht relevant.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf ist für das Plangebiet die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans berührt diese Darstellungen nicht und entspricht daher dem Entwicklungsgebot.

4. STANDORT, LAGE UND GRÖSSE

4.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 1/91 planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet „Wiesenberg“ ist gegenwärtig zu ca. 50 % ausgeschöpft. Die Fläche des hier aufzuhebenden Radweges ist bereits überbaut. Für die Fläche im Bereich der aufzuhebenden Straßenverkehrsfläche liegen bereits konkrete Bauabsichten für ein Freizeitzentrum vor.

4.2 Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Erfassung und Bewertung des Bestands sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 1/91 zugrunde zu legen, die bereits auf ca. 50 % der Fläche des Plangebiets realisiert sind.

Von den Planänderungen betroffen sind folgende grünordnungsplanerische Festsetzungen:

- ein ca. 23 m breiten Streifen einer Streuobstwiese durch die Aufhebung des Geh- und Radweges sowie
- die Dachbegrünung durch die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 7.

Gegenwärtig besteht die Streuobstwiese aus vereinzelt Obstbäumen, die sich auf einem Wiesenstreifen entlang der B 6 befinden. Mit der Festsetzung Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlagen“ und der Maßnahme „Extensive Wiesenfläche mit partielle Wiesenfläche mit partieller Pflanzung von Obstbäumen“ war der Schutz und die Sanierung dieses Biototyps und die Integration in ein Biotopverbund beabsichtigt, da die umgebende Landschaft als verhältnismäßig biotoparm zu bewerten ist.

Diese Fläche war bisher durch die Festsetzung eines öffentlichen Geh- und Radweg unterbrochen.

Nicht als Bestand im Sinne von Natur und Landschaft zu bewerten ist die bisher festgesetzte Dachbegrünung. Zum einen ist diese nicht realisiert worden und zum anderen kann sie aufgrund fehlender Integrationschancen in die umgebenden Landschaftsstrukturen nicht zum ausgleichswürdigen Bestand hinzugerechnet werden.

4.3 Bestand technische Infrastruktur

Mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist die Erschließung auch weiterhin gesichert. Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind vorhanden.

5. INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Ausgehend vom Anlaß und Ziel der Planung werden in Teilbereichen die Festsetzungen als öffentliche Verkehrsflächen aufgehoben. Betroffen ist zum einen der öffentliche Geh- und Radweg nördlich der Planstraße B und zum anderen die Straßenverkehrsfläche südlich der Wendeanlage der Planstraße C. Stattdessen werden die angrenzenden Nutzungen auf diese Bereiche ausgedehnt.

Für einen öffentlichen Geh- und Radweg im Bereich nördlich der Planstraße B ist nach der Errichtung eines Möbelhauses kein Planungserfordernis mehr gegeben, da für die Erschließung des Gewerbegebiets bereits die Planstraße A für Wegebeziehungen nach Westen sowie der ausgewiesene öffentliche Geh- und Radweg im Süden des Plangebiets für eine Verbindung zur Thomas-Münzer-Siedlung zur Verfügung stehen. Aus der Aufhebung des Geh- und Radweges ergibt sich eine städtebauliche Aufwertung des straßenbegleitenden Grüns an der B 6 im Stadtrandbereich. Hierdurch wird ermöglicht, einen weitgehend geschlossenen Charakter der vorgesehenen Streuobstwiese zu erreichen. Verbunden damit sind positive Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft (vgl. im einzelnen dazu unter Ziff. 6). Die Schließung der Grünfläche dient gleichermaßen der Verbesserung der visuellen Abschirmung des Gewerbegebiets.

Im Übergang von Planstraße B zu Planstraße C wird die ursprünglich zur Erschließung eines potentiellen Eckgrundstückes erforderliche, platzartig ausgebildete Straßenverkehrsfläche auf die nun parzellierte Eckausrundung begrenzt. Hierdurch können auch die Baugrenzen im bisher vorgesehenen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie entsprechend angepaßt werden.

Die Aufhebung der Straßenverkehrsfläche südlich der Wendeanlage der Planstraße C dient der Schaffung einer in diesem Bereich zusammenhängenden, größeren Gewerbefläche, so daß die zusätzliche Verkehrserschließung des Gewerbegebietes über die Thomas-Münzer-Siedlung entfällt. Auf diese Weise soll den konkreten Nutzungsvorstellungen eines ansiedlungswilligen Investors entsprochen und seine Ansiedlung ermöglicht werden. Der das Plangebiet umfassende Grünstreifen wird dementsprechend in diesem Bereich als Abschluß zur freien Landschaft geschlossen.

Weiterhin wird die GRZ nun generell von 0,6 auf 0,7 erhöht, wobei jedoch keine weiteren Überschreitungen für Garagen, Nebenanlagen, etc. mehr zulässig sind. Die ursprüngliche Regelung der Überschreitung durch diese Anlagen bis zu einem Höchstwert von 0,7 kann somit entfallen. Die Neuregelung betrifft also weniger den zulässigen Versiegelungsgrad als vielmehr die Art der Anlagen im Sinne von Haupt- oder Nebenanlagen und soll zukünftig entsprechende Befreiungsanträge vermindern.

Außerdem wird die Festsetzung Nr. 6.1, die die Begrünungsmaßnahmen für die Baugrundstücke festsetzt, korrigiert. Die Festsetzung, daß 15 % der Grundstücksflächen naturnah zu bepflanzen sind, wobei der Gehölzflächenanteil nicht weniger als 1 / 3 der Flächen betragen darf, bleibt wie bisher erhalten.

Korrigiert wird jedoch der Baumanteil, der bisher so zu bemessen war, daß je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gepflanzt wird. Geht man bei den angegebenen Baumarten von einem durchschnittlichen Kronendurchmesser von 7 - 8 m aus, so errechnet sich hieraus eine Kronengröße von ca. 40 - 50 m². Die Grundstücke müßten also zu ca. 1 / 3 mit Bäumen bepflanzt werden (50 m² Kronenfläche / 150 m² Grundstücksfläche). Dies ist jedoch bei dem nach wie vor möglichen Versiegelungsgrad von 70 % (bisher GRZ 0,4 bzw. 0,6 plus Überschreitung für Nebenanlagen etc.; jetzt GRZ 0,7 ohne weitere Überschreitung) in Verbindung mit dem festgesetzten Anteil für Wiesen von 10 % (= 15 %ige naturnahe Begrünung abzüglich 1 / 3 Gehölzflächenanteil) gar nicht möglich. Der Baumanteil wird daher so festgesetzt, daß die anzulegenden Gehölzflächen bei der o. g. durchschnittlichen Kronengröße nahezu vollständig mit Bäumen bedeckt sind, so daß diese als Gehölzgruppen anzulegenden Pflanzungen jeweils aus Bäumen mit Strauchunterpflanzung bestehen.

Auf diese Weise ist zwar zunächst eine geringere Anzahl an Bäumen zu pflanzen, langfristig würde jedoch eine zunächst engere Pflanzung, wie sie zwangsläufig durch die bisherige Festsetzung erzeugt würde, zu gegenseitigen Behinderungen der Bäume in ihrem Wachstum führen. Langfristig könnte hiervon auch nur eine verringerte Anzahl an Bäumen erhalten werden, deren Kronendurchmesser aufgrund des dann langjährig beengten Standes entsprechend klein wäre. Letztendlich wird durch die vorgesehene Korrektur also nicht nur eine bessere Umsetzbarkeit und Akzeptanz bei den Betroffenen, sondern auch ein langfristiger Erhalt der Pflanzungen erreicht. Da die bisher festgesetzten Pflanzmaßnahmen noch nicht umgesetzt sind, entsteht aus ihrer Korrektur auch keine besondere Betroffenheit.

Darüber hinaus wird die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Dachbegrünung aufgehoben. Die Erfordernis für diese Festsetzung ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Effizienz für die Belange von Natur und Landschaft nicht mehr gegeben. Insbesondere sind die begrünten Dachflächen als isolierte Flächen nicht in andere Grünstrukturen integrierbar. Die städtebauliche Wirksamkeit ist als gering einzuschätzen, da die begrünten Flachdächer i.d.R. nicht einsehbar sind. Die durch eine Dachbegrünung erreichbaren ökologischen Effekte können gleichermaßen durch die Schließung der naturnahen Grünanlage an der B 6 erzielt werden.

6. INHALT DER SATZUNG ZUR AUFHEBUNG EINES TEILBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 / 91

Der ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / 91 enthaltene Teilbereich, der von der 1. Änderung nicht erfaßt wird, wird ersatzlos aufgehoben. Es handelt sich hierbei um die Planstraße D, die zuvor das Plangebiet auch von Westen her erschließen sollte. Mit der o. g. Änderung, die Planstraße C zugunsten einer größeren, zusammenhängenden Gewerbefläche an der Wendeanlage im Sinne einer Stichstraße beenden zu lassen, entfällt auch das Erfordernis der Festsetzung der (ehemaligen) Planstraße D als öffentliche Verkehrsfläche.

7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Gemäß § 8a BNatSchG ist für die Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu entscheiden, ob aufgrund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Falle handelt es sich aus folgenden Gründen nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG:

Die der Abwägung zugrundeliegenden Inhalte der vorliegenden Planänderung bestehen zum einen aus der Aufhebung von Verkehrsflächen. In der Folge werden die überbaubaren Grundstücksflächen der angrenzenden Gewerbegebietsflächen zusammengezogen. Für die Eingriffsabschätzung ergibt sich, daß diese Änderung lediglich als Austausch von versiegelbaren Flächen anzusehen ist. Auch die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,7 bedeutet keine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades, da die Grundstücke bereits zuvor für Garagen, Nebenanlagen etc. bis zu einem Höchstmaß von 0,7 versiegelbar waren. Da das Maß der baulichen Nutzbarkeit somit de facto nicht geändert wird, entsteht aus den Änderungen der Festsetzungen kein Eingriff.

Ebenfalls ergibt sich für die öffentliche Grünfläche an der B 6 und auch an der südlichen Plangebietsgrenze eine zusätzliche Fläche für die Ausweisung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Grünanlage (Extensive Wiesenfläche mit partieller Pflanzung von Obstbäumen bzw. Sicherung, Erhalt, Ergänzung und Neuanlage von Obstbaumreihen) sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Möglich wird hierdurch eine Zusammenführung der bisher voneinander getrennten Flächen, wodurch der Vernetzungseffekt gestärkt und damit die ökologische Funktion dieser Fläche aufgewertet wird.

Die zum anderen entfallende textliche Festsetzung Nr. 7 zur Dachbegrünung erfährt durch die o.g. Schließung der Streuobstwiese ihren Ausgleich. Maßgebend ist hierfür die Gewinnung einer durchgehenden Grünfläche incl. des Wegfalls einer versiegelbaren Wegefläche. Die ursprüngliche Funktion der Dachbegrünung, das Regenwasser verzögert abzugeben, ist aufgrund des groß dimensionierten Grabensystems mit Rückhaltefunktion nicht mehr erforderlich. Die mit der Dachbegrünung beabsichtigte höhere Verdunstung wird durch die nun erfolgende Versickerung und Verdunstung aus dem Grabensystem ausgeglichen.

Fazit:

Die vorgesehene Änderung der baulichen Nutzung nimmt ausgehend von der bisher zulässigen Nutzung kein ausgleichswürdiges Naturpotential in Anspruch.

8. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Im Zuge der Verwirklichung der Planänderung entstehen keine Kosten für die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen und zusätzlicher Wegeverbindungen.

8.2 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Es bestehen keinerlei Rechte von seiten privater Träger, die durch die Planungen berührt werden.

Die Berührung anderer Belange durch die vorliegende Planung ist nicht bekannt. Es besteht keine Erforderlichkeit für Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB.

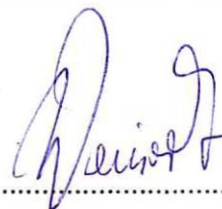
UNTERZEICHNET:

Alsleben, den 14.12.1998



(Stadtverordnetenvorsteher)





(Bürgermeister)

ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Stau 91 • D 26122 Oldenburg • Tel: 0441/92495-0 • Fax: 0441/92495-99

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Alsleben

Oldenburg, den 14.08.98

Projektleiter: Dipl.-Ing. Lutz Winter
Projektbearbeiter/-in: Dipl.-Ing. Rogger Falk
Dipl.-Ing. Anette Pollmann

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25.-21102 Be 53002/1191/1. Ä.....

Dessau, den 25.8.99.....

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrag

