

STADT SCHÖNEBECK

**Begründung
der 1. Änderung**

zum
Bebauungsplan Nr. 14
„Industrie- und Gewerbepark
Barbyer Straße“

PLASA
Ingenieurgesellschaft mbH

April 2001

INHALT

1. Anlass und Ziel des 1. Änderungsvorschlages.....	3
2. Planungsrechtliche Bedingungen, Verfahren.....	3
3. Auswirkungen der Planänderung.....	4
4. Anmerkungen zur Realisierung.....	4
5. Erläuterungen zu den Änderungsvorschlägen	5

1. Anlass und Ziel des 1. Änderungsvorschlages

Durch den Abriss des nicht mehr benötigten Heizkraftwerkes am Grundweg wurden in dem Plangebiet „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“ ca. 70.000 m² große, freie Flächen geschaffen, auf denen bauwillige Investoren Industrie- bzw. Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Zur Sicherung einer optimalen Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke sowie zur Schaffung eines südlichen Anschlusses des Gebietes an das städtische Straßenverkehrsnetz beabsichtigt die Stadt – so, wie auf der Planzeichnung dargestellt – die bereits vorhandene „Industriestraße“ bis zum Grundweg zu verlängern.

Die ursprünglich vorgesehene Fortführung der zentralen Verkehrsachse zwischen den Baugebieten GI 7 und GI 8 in Richtung Grundweg bleibt der bedarfsorientierten Entwicklung der im Südosten an den „Industrie- und Gewerbepark“ angrenzenden Flächen vorbehalten.

2. Planungsrechtliche Bedingungen, Verfahren

Die eingangs beschriebene Weiterentwicklung dieses Plangebietes macht eine Anpassung des seit dem 16. 08. 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“ erforderlich (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen).

Mit dem Einleitungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Schönebeck/Elbe vom 26.10.2000 - 1. Änderung Bebauungsplan Nr.14 „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“ - wurde das Verfahren für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Gang gesetzt.

Der 1. Änderungsvorschlag wurde auf der Grundlage dieses Planes entwickelt und dargestellt. Die Planunterlagen (1. Änderungsvorschlag und Begründung) haben im Zeitraum vom 19. Februar bis einschließlich 05. März 2001 zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren beteiligt. Zum Änderungsvorschlag wurden in diesem Rahmen keine Anregungen vorgebracht. Somit wird die 1. Änderung, so wie auf beiliegender Zeichnung dargestellt, in die Satzung aufgenommen. Die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt mit Ausnahme der in dieser Änderung getroffenen Festlegungen weiterhin gültig.

Ermächtigungsgrundlage zur Änderung des Bebauungsplanes :
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

3. Auswirkungen der Planänderung

Im Bereich der vorgeschlagenen Anbindung der „Industriestraße“ an den Grundweg entstehen keine Auswirkungen aufgrund der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Das bisher ausgewiesene Industriegebiet GI 7 wird durch die o.g. Anbindung lediglich geteilt. Mögliche Konflikte dieser Gebietsausweisung wurden bereits auf der Ebene des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 behandelt.

Die Interessen der integrierten Grünordnung bleiben gewahrt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht so erheblich, als das wesentliche Auswirkungen auf deren Belange zu erwarten sind. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens durch die vorgeschlagene Verkehrsfläche ist gering. Der Ausgleich hierfür wird durch die Konzentration der privaten Grünflächen entlang der geplanten Straße hergestellt. Die Umwandlung öffentlicher Grünflächen in private Grünflächen hat in dem vorgeschlagenen Umfang keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf deren ökologische Wirksamkeit.

4. Anmerkungen zur Realisierung

Im Bereich des neuen Straßenabschnittes sind Schmutz- und Regenwasserleitungen, Kabel für die Elt-Versorgung, die Straßenbeleuchtung und die Telekommunikation zu planen, die an das vorhandene Netz des Gewerbegebietes angeschlossen werden.

Die Planung der Straßenerweiterung und der Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Auftrag der Stadt Schönebeck.

Die Straßenfläche soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Sie geht nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt über.

Hinweis:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bahnanlagen sind gegenwärtig außer Betrieb. Ein Bedarf zur Nutzung dieser Nebenanschlüsse ist bis zum heutigen Tage weder bekannt noch in naher Zukunft absehbar.

Aus diesem Grund soll in der 1. Änderung des Bebauungsplanes das entsprechende Planzeichen wie folgt ergänzt werden: „Bahnanlagen außer Betrieb – Rückbau möglich“.

5. Erläuterungen zu den Änderungsvorschlägen

(1) Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Anschluß der „Industriestraße“ an den Grundweg sowie Anordnung privater Grünflächen entlang der erweiterten „Industriestraße“

Die in der Planzeichnung dargestellte Breite der „Verkehrsfläche“ basiert auf der zur Zeit noch in Planung befindlichen Straßenausbauplanung. Die neue Straße könnte nach dem gegenwärtigen Planungsstand wie folgt aufgeteilt sein:

An der östlichen Seite der 6,50 m breiten Fahrbahn soll ein 2,50 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg anschließen. Die Bankette sollen östlich in einer Breite von 0,25 m und westlich in einer Breite von 1,00 m ausgebildet werden.

Entlang der vorgeschlagenen öffentlichen Verkehrsfläche sollen beiderseits, wie auch bereits an bestehenden Straßen im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen, 5 m breite private Grünflächen festgesetzt werden.

Dadurch entstünde eine faktische Baugrenze, die entlang der Erschließungsstraßen eine von der Bebauung freizuhaltende Vorzone schafft. Diese Flächen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechend der „Textlichen Festsetzungen / Punkt 7 Grünordnung“ anzulegen und zu pflegen.

(2) Änderung der öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen zwischen der Zackmünder Straße und der Barbyer Straße sowie zwischen den Baugebieten GI 7 und GI 8 (straßenbegleitend) sollen in private Grünflächen umgewandelt werden.

Somit würde für die Stadt Schönebeck ein - durch die Lage und Größe der Flächen bedingt - unverhältnismäßig hoher Pflegeaufwand mit den damit verbundenen Kosten entfallen. Auf diesen Flächen wäre eine Pflege durch die entsprechenden Grundstückseigentümer effizienter, zumal dieser Flächenanteil der nicht bebaubaren Grundstücksfläche angerechnet werden kann (Grundflächenzahl / GRZ 0,8).

(3) Teilung des GI 7 in GI 7.1 und GI 7.2

Durch die geplante Anbindung der „Industriestraße“ an den Grundweg wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“ festgesetzte Industriegebiet GI 7 in 2 Flächen geteilt, die nunmehr mit GI 7.1 und GI 7.2 zur eindeutigen Zuordnung bezeichnet werden sollen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.