6. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße"

Stadt Schönebeck (Elbe)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (3, 4) BauGB

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3, 4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung als Bekanntgabevorschrift beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Schönebeck (Elbe) beabsichtigt, den in der Fassung der 5. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" zu ändern. Die 6. Änderung beinhaltet die Änderung und Überplanung des Teilbereiches südlich der Geschwister-Scholl-Straße zwischen Zimmererstraße und Tischlerstraße auf einer Fläche von ca. 7,9 ha. Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 22 bleiben in ihren rechtskräftigen Planinhalten weiterhin bestehen. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 9 BauGB.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 sind innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung derzeit allgemeine Wohngebietsflächen, Mischgebietsflächen und Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Zudem ist das Gebiet von mehreren inneren Erschließungsstraßen durchzogen. Die detaillierte Darstellung von Baugrenzen und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt die teilweise eng gefassten Festsetzungen.

Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den heutigen Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) am Standort. Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 verfolgt die Stadt Schönebeck folgende Zielstellungen:

- Anpassung der städtebauliche Ordnung an die bestehenden und geplanten Nutzungen und die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt
- verträgliche Steuerung der Gebietsentwicklung im Hinblick auf unterschiedliche benachbarte Nutzungen als Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen
- Schaffung des baurechtlichen Rahmen für die nachhaltige Nachnutzung von Altstandorten / innerstädtischen Brachen und Verhinderung nicht beabsichtigter städtebaulicher Entwicklungen
- Sicherung des Standortes für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr
- Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region
- Sicherung eines innerstädtischen Grünzuges

2 Inhalt und Gegenstand des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Ausweisung von Mischgebietsflächen als MI 1 entlang der Geschwister-Scholl-Straße gemäß dem rechtskräftigen Plan beibehalten. Im Westen und Osten werden weitere bestehende Gemengelagen als Mischgebiete MI 2 und MI 3 überplant. An der Bauhofstraße wird ein bestehendes Wohngebiet als WA ausgewiesen.

Darüber hinaus werden ein Gewerbegebiet GE und ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe sowie die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Um die Verträglichkeit mit den umgebenden Wohn- und Mischnutzungen zu sichern, werden für die gewerblichen Nutzungen bestimmte konfliktträchtiger Nutzungen ausgeschlossen und Einschränkungen hinsichtlich der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel getroffen.

Zentral im Geltungsbereich gelegen wird ein in Nord-Süd-Richtung ausgerichteter innerörtlicher Grünzug als Teil der Grünverbindung zwischen dem Stadtgebiet und den Elbwiesen dargestellt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahlen gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO als zulässige Höchstmaße festgesetzt. Die Ausweisung der zulässigen Gebäudehöhen ori-

entiert sich am Bestand und den bereits rechtswirksamen Festsetzungen. Auf den Baugrundstücken werden Baugrenzen ausgewiesen. Entlang der Geschwister Scholl-Straße wurde die Festsetzung der Baulinie aus dem Rechtsplan beibehalten. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt bisher und zukünftig über die angrenzenden Straßen (Geschwister-Scholl-Straße; Tischlerstraße; Zimmererstraße). Die Ein- / Ausfahrt für die Feuerwehr wird an die Tischlerstraße angebunden.
Die Bauhofstraße und die Erschließungsstraße des GEe werden als Verkehrsflächen zur inneren Gebietserschließung aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Kleinteiligkeit der Nutzungen ausgewiesen
Die medientechnische Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Anlagen gesichert.

3 Entwicklungsgebot

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2008).

Im Geltungsbereich der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22" sind in diesem Flächennutzungsplan im östlichen Teil und entlang der Geschwister-Scholl-Straße gemischte Bauflächen ausgewiesen, den mittleren und westlichen Teil nehmen gewerbliche Bauflächen ein. Mittig durchzieht ein breiter innerörtlicher Grünzug von Süd nach Nord das Plangebiet.

Die derzeit rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 22 entspricht, den Geltungsbereich der 6. Änderung betreffend, nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan (2008), der die neuen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Schönebeck bereits berücksichtigt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Anpassung auf der verbindlichen Planungsebene vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 als Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr' ausgewiesene Fläche liegt mit 0,82 ha innerhalb einer gewerbliche Baufläche des Flächennutzungsplans. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete i.S.d. BauNVO. Sie können in angemessenem Umfang auch aus den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, wenn die seit Inkraftsetzung des Flächennutzungsplanes eingetretene tatsächliche Entwicklung das rechtfertigt und diese mit der Darstellung im Flächennutzungsplan vereinbar ist.

Die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck kann auch in Betracht kommen, wenn aus städtebaulichen Gründen kein anderer als der festgesetzte Typ von Betrieb oder Anlage zugelassen werden soll und die Ausweisung eines eigenständigen Gewerbegebietes nicht gerechtfertigt ist. Die Stadt Schönebeck hat sich bewusst für die Ausweisung der Fläche für die Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche entschieden, da diese spezielle Nutzung hier konkret beabsichtigt ist. Eine Darstellung als Gewerbegebiet käme einer allgemeinen Angebotsplanung für gewerbliche Nutzungen gleich, was nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Schönebeck entspricht.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr steht nicht im Gegensatz zur Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan. Der Vollzug des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Darstellungen von Nutzungen im Flächennutzungsplan.

Die Planungsabsicht zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" in der Stadt Schönebeck (Elbe) entspricht damit § 8 (2) Satz 1 BauGB. Dem Entwicklungsgebot wird vollständig Rechnung getragen. Folglich ist auch keine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Zu gegebener Zeit erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" wurde am 27.08.2009 gefasst.

Im Rahmen der frühzeitige Beteiligung wurde die Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung vom 07.01.2010 bis 10.02.2010 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 18.12.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Gleichzeitig wurden sie zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der vorgeschlagene Untersuchungsrahmen wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bestätigt. Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Hinweise, Anregungen und Informationen wurden in der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.04.2010 bis 19.05.2010 wurden von der Öffentlichkeit Einwendungen und Anregungen vorgebracht. Diese konnten nach sachgerechter Abwägung teilweise Berücksichtigung in der Satzung finden.

Mit Schreiben vom 06.04.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht aufgefordert.
Es wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung teilweise in das Satzungsexemplar eingearbeitet wurden.

Durch die Änderungen und Ergänzungen infolge der Abwägung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden, daher war eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Auslegung des Planes sowie die nochmalige Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 31.08.2010 als Satzung beschlossen.

Die Inkraftsetzung gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB erfolgt durch Bekanntmachung im Amtsblatt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Nr. 2 und Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Umsetzung der Planinhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt verbleiben.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich im beplanten baurechtlichen Innenbereich nach § 30 BauGB. Durch die Änderung werden keine neuen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig sind. Die Eingriffe in den Bestand waren demnach bereits vor der hier vorgelegten Bauleitplanung zulässig bzw. sind bereits erfolgt. Aus genannten Gründen ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht anzuwenden (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) im Gebiet wird im Textteil B hingewiesen.

Hinsichtlich der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum allgemeinen und zum besonderen Artenschutz (§ 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG) wurde in der Begründung erläutert, in welcher Form die Berücksichtigung auf der Vollzugsebene im Rahmen der Bauantragstellung zu erfolgen hat. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil B aufgenommen.

Im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden immissionsschutzrechtlichen Belange bestehender und geplanter schutzwürdiger Nutzungen berücksichtigt.
Neue schutzbedürftige Nutzungen werden mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht ausgewiesen. Die ausgewiesenen Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In den Mischgebieten sind auch nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird das angrenzende Gewerbegebiet GEe zusätzlich eingeschränkt (Festsetzung mischgebietstypischer flächenbezogener Schallleistungspegel nach DIN 18005). Darüber hinaus werden besonders verkehrs- und emissionsintensive Gewerbe ausgeschlossen oder eingeschränkt, die i.d.R. mit nicht unerheblichen und für die Nachbarschaft konfliktträchtigen Belästigungen einhergehen (z.B. Tankstellen, Lagerflächen, Vergnügungsstätten, großflächiger Einzelhandel).

Durch den Betrieb von Feuerwehr, Katastrophenschutz und Rettungsdienst kann es zeitweilig und sporadisch zu Geräuschbelastungen kommen. Dabei handelt es sich um hinzunehmenden sozial ad äquaten Lärm. Im Planteil B wurde ein entsprechender Hinweis vermerkt.

Das Eindringen von Verkehrslärm aus der Geschwister-Scholl-Straße und der Zimmererstraße wird durch eine möglichst geschlossene Bauweise in den Randbereichen vermindert.

Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurden textliche Festsetzungen als Vorkehrungen gegen Geräuschimmissionen formuliert. Zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zum Schutz der arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen sollten in der Gebäudeplanung geeignete Schallschutzvorkehrungen getroffen werden. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter in den Gewerbegebieten gem. müssen bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5: ‚Schutz gegen Außenlärm' aufweisen. Eine textliche Festsetzung wurde im Teil B Nr. 3.1 formuliert.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes können in Anbetracht der umfänglichen Festsetzungen keine Konfliktpunkte oder Betroffenheiten schützwürdiger Nutzungen durch Emittenten gesehen werden. Auf die Erstellung von einschlägigen Gutachten wurde verzichtet. Der Nachweis ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

Durch den Bebauungsplan werden Belange des Denkmalschutzes berührt.
Archäologische Denkmale sind bekannt oder werden begründet vermutet. Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Durchführung archäologischer Erkundungen notwendig. Ein entsprechender Hinweis wurde im Teil B II des Bebauungsplanes vermerkt.
Das im Gebiet befindliche Einzeldenkmal ist im Planteil entsprechend gekennzeichnet.

5 Entwicklungsprognose und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Umweltzustandes wurde bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung prognostiziert und anderweitige Planungsmöglichkeiten nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen geprüft.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

6 Abwägung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung / Minimierung der Umweltauswirkungen wurden, soweit geeignet, in den Bebauungsplan übernommen.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung und Umweltbericht wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die nach sachgerechter Abwägung teilweise in das Satzungsexemplar eingearbeitet wurden.

Nachfolgend wird die Berücksichtigung der umweltrelevanten Hinweise aus der Behördenbeteiligung gem. § 10 (4) BauGB dargelegt:

Folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt:

Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich des Störgrades der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen vorgebracht. Aus diesem Grund wurden die im Entwurf bereits enthaltenen Beschränkungen für die zulässigen baulichen Nutzungen in den Gewerbegebietsflächen erweitert (Zusammenführung des GE 2 und des GEe zu einem GEe mit zulässigen mischgebietstypischen immissionsbezogenen Schallleistungspegeln; weiterer Ausschluss störintensiver Nutzungen im GE und im GEe).

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen waren bereits erfüllt:

Die Untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises hat einen Hinweis auf die Einhaltung der Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz vorgebracht. Entsprechende Ausführungen waren in der Begründung (Kap. 8.3) und im Umweltbericht (Kap. 2.6.4) bereits enthalten. Ein zusätzlicher Hinweis wurde in den Planteil B II aufgenommen.

Folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurde nicht gefolgt:

Aus der Öffentlichkeit wurde die Ausweisung von Mischgebietsflächen (MI 1) entlang der Geschwister-Scholl-Straße angezweifelt und die Darstellung als allgemeines Wohngebiet gefordert. Darüber hinaus wurde die Rücknahme der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets und stattdessen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet verlangt. Den Einwänden wurde nicht gefolgt.
Die Straßenrandbebauung der Geschwister-Scholl-Straße ist in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 22 als Mischgebiet ausgewiesen. Die bestehenden Nutzungen entsprechen aktuell einer mischgebietstypischen Gemengelage. Die Beibehaltung der Ausweisung als Mischgebiet entspricht den städtebaulichen Zielstellungen und der Darstellung im Flächennutzungsplan.
Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe folgt ebenfalls den städtebaulichen Zielstellungen und der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Störgrad des GEe wurde durch die Beschränkungen der zulässigen Schallleistungspegel und die Ausschlüsse störintensiver Nutzungen derart eingeschränkt, dass relevante Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

Durch die Änderungen und Ergänzungen infolge der Abwägung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.