

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes	4
2.3.	Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes	4
2.4.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.6.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2.	Bodenverhältnisse	7
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1.	Gewerbegebiete	7
4.1.2.	Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben	8
4.1.3.	Vergnügungsstätten	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1.	Grundflächenzahl	9
4.2.2.	Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	9
4.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	9
4.4.	Verkehrsflächen	10
4.5.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.6.	Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
5.	Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	10
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1.	Erschließung	11
6.1.1.	Verkehrerschließung	11
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	11
6.2.	Wirtschaftliche Belange	12
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.3.1.	Belange von Natur und Landschaft	12
6.3.2.	Belange des Gewässerschutzes	13
6.3.3.	Belange der Abfallbeseitigung	13
6.3.4.	Belange der Luftreinhaltung	13
6.3.5.	Belange der Lärmbekämpfung	13
7.	Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9.	Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 2 Hermsdorf Teilfläche westlich Burger Straße Neuaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288),

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung. Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet 2 Hermsdorf, der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Hermsdorf wurde im Jahr 1990 aufgestellt. Er wurde am 27.08.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Da er noch vor dem Beitritt der DDR zum Bundesgebiet aufgestellt wurde, gibt er als übergeleitetes Recht. Die Wirksamkeit des Bebauungsplanes ist umstritten.

Die Erschließung der Bauflächen des Gewerbegebietes 2 Hermsdorf erfolgte 1993 / 1994. Im Rahmen der Erschließung entstand das für Gewerbegebiete sehr engmaschige Straßennaster nördlich der Braunschweiger Straße. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Paluckistraße an die Straße An der Wuhne durch einen Kreisverkehr angeschlossen.

Zwischen der Paluckistraße, Burger Straße, Helmstedter Straße und An der Wuhne siedelte sich die Firma Gerhardt Braun Kellertrennwandsysteme GmbH an, die inzwischen den gesamten Bereich bis zur Helmstedter Straße im Süden nutzt. Die Firma beabsichtigt eine Betriebserweiterung. Das Gebiet wird jedoch allseits von Straßen umgrenzt. Die im Süden verlaufende Helmstedter Straße erfüllt keine Erschließungsfunktion, da die Baugrundstücke durch die Paluckistraße im Norden und die Braunschweiger Straße im Süden hinreichend erschlossen werden. Zur bedarfsgerechten Erweiterung des Betriebes soll die Helmstedter Straße aufgehoben werden. In der Helmstedter Straße befinden sich Leitungen der Ver- und Entsorgung, insbesondere ein Niederschlagswasser- und ein Schmutzwasserkanal, eine Wasserversorgungsleitung sowie eine Telekommunikationsleitung, die erhalten bleiben müssen. Sie sollen durch Leitungsrechte gesichert werden.

Die Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hohe Börde. Sie soll an den Betrieb veräußert werden. Der bisher wirksame Bebauungsplan Gewerbegebiet 2 Hermsdorf setzt die Straße als öffentliche Verkehrsfläche fest. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich.

Wie einführend dargelegt, ist die Wirksamkeit des bestehenden Bebauungsplanes als übergeleiteter Plan nicht unbestritten. Da ein Änderungsverfahren stets die Rechtsverbindlichkeit des wirksamen Bebauungsplanes voraussetzt, ist eine Änderung des Planes im vorliegenden Verfahren kein rechtssicheres Instrument zur Sicherung der städtebaulichen Ziele. Die Gemeinde Hohe Börde stellt daher für den Teilbereich westlich der Burger Straße, umfassend das Baufeld zwischen Paluckistraße im Norden, An der Wuhne im Westen, der Burger Straße im Osten und der Braunschweiger Straße im Süden unter Einbeziehung der angrenzenden Abschnitte der Paluckistraße und der Straße An der Wuhne sowie des Kreisverkehrs, einen neuen Bebauungsplan auf. Planungsziel ist die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die betriebliche Erweiterung des vorhandenen Unternehmens.

Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB. Er schafft die Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Gerhardt Braun Kellertrennwandsysteme GmbH nach Süden über die Helmstedter Straße hinaus. Weiterhin wird der abweichend vom bisherigen Bebauungsplan errichtete Kreisverkehr an der Kreuzung An der Wuhne, Paluckistraße bauplanungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist städtebaulich erforderlich.

Zur Finanzierung der Planaufstellung wird die Gemeinde Hohe Börde einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Unternehmen schließen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Gemeinde Hohe Börde mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmensetzungen vorgibt ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlich werdender Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme und das Entstehen gebiets-typischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Gebietstypik als Gewerbegebiet möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2.3. Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches von Hermsdorf und ist allseits von Bebauung umschlossen. Die geplante Nutzung ist eine Nachverdichtung des Innenbereiches. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Geltungsbereich umfasst eine Grundfläche der baulichen Anlagen von 7.451 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Das Vorhaben beinhaltet die Erweiterung eines nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Gewerbebetriebes.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.4. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zusammenhängend genutzten, gewerblichen Bauflächen nördlich des Elbeparkes in der Ortschaft Hermsdorf.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

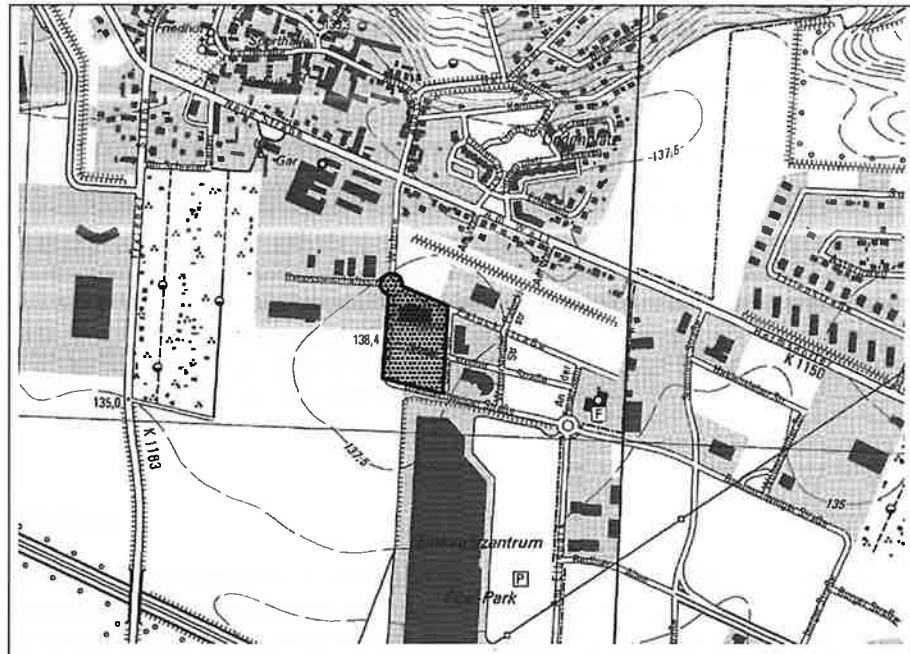
- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 12/52, 12/59 und 344 (Firma Palucki)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 173 (Burger Straße)
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 183 (Braunschweiger Straße)
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 343

(alle Flurstücksangaben Gemarkung Hermsdorf, Flur 3)

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

Das Plangebiet wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbegebiet 2 Hermsdorf überplant. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Hermsdorf an. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet 2 Hermsdorf, der damit im überplanten Bereich außer Kraft tritt.

Lage in der Gemeinde



[TK10 / 10/2012] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- nördlich, östlich und westlich baulich genutzte Gewerbegebiete
- südlich der Elbepark

Schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 125 Metern zum Plangebiet. Sie werden durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt. Durch die vorliegende Planaufstellung rückt die gewerbliche Nutzung nicht näher an die Wohnbebauung heran. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht gegeben.

2.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Das Vorhaben ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160), verbindlich seit dem 12.03.2011 festgelegt.

Das Plangebiet umfasst einen Teil eines bestehenden Gewerbegebietes. Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1,61 Hektar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Straßen An der Wuhne, die Paluckistraße und die Helmstedter Straße. Die Straßen sind als Gewerbegebieterschließungsstraßen vollständig ausgebaut. Sie sind teilweise noch nicht öffentlich gewidmet. Die gewerblichen Flächen umfassen den bereits baulich genutzten Teil zwischen der Paluckistraße und der Helmstedter Straße im Norden und den bisher noch nicht gewerblich genutzten Bereich zwischen der Helmstedter Straße und der Braunschweiger Straße. Die bereits baulich genutzten Flächen befinden sich in betrieblichem Eigentum, die noch nicht bebauten Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Hohe Börde und sollen an den Betrieb veräußert werden.

3.2. Bodenverhältnisse

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet wird baulich genutzt. Einschränkungen der Tragfähigkeit des Bodens sind nicht bekannt. Für gewerbliche Bauvorhaben mit erheblichen Lasteneintragungen in den Boden wird grundsätzlich die Erarbeitung von Gründungsgutachten empfohlen. Die Untergrundverhältnisse sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig.

Kampfmittel:

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden konnte. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, werden der Bauherren sowie die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragte Firmen auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015 S. 167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die Bauflächen wie bisher der § 8 Abs. 1 BauNVO Anwendung, die Flächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel für den Bebauungsplan und der Eignung des Standortes aufgrund der Entfernung zu den Wohngebieten in Hermsdorf.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbegebiet 2 Hermsdorf wird auch die Helmstedter Straße durch das Gewerbegebiet mit überplant.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können. Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Hierfür sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 maßgebend, die einzuhalten sind.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

Der Zulässigkeitsrahmen ist damit gemäß § 8 BauNVO weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich jedoch nicht für alle vorstehend aufgeführten Nutzungen.

4.1.2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden.

Das Gewerbegebiet grenzt nördlich an den Elbepark an, dessen Erweiterung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Gemäß Ziel 51 des Landesentwicklungsplanes ist bei planerischen Entscheidungen zu Gunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen in die Bewertung einzubeziehen. Bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wären aufgrund der Kumulation mit den Einzelhandelsbetrieben des Elbeparks negative Auswirkungen auf die zentralen Orte nicht auszuschließen. Einzelhandelsbetriebe sind daher aus der Zulässigkeit auszuschließen.

Häufig bieten Produktions- oder Großhandelsbetriebe, die in ihrem Haus hergestellten oder vertriebenen Waren auch für Endverbraucher an, um am Betriebsort auch für ihre Produkte zu werben. Diese besondere Verkaufsform soll ausnahmsweise zugelassen werden.

4.1.3. Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Lärm und Zufahrtsverkehr verbunden. Aufgrund der Nähe des Standortes zu Wohngebieten wurden sie ausgeschlossen.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO und dem bisherigen Festsetzungsumfang.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete mit 0,6 festgesetzt. Sie ermöglicht damit eine etwas höhere Ausnutzung der Grundstücke als bisher mit einer festgesetzten GRZ von 0,5. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Flächenreserven ist planerisch sinnvoll.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Gewerbegebieten begrenzt.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt im Hinblick auf die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben mit maximal zwei Vollgeschossen und orientiert sich somit an der bestehenden Festsetzung. Dies ermöglicht neben den Hallenbauten die Errichtung von zweigeschossigen Sozialbauten oder Bürogebäuden. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt, um nicht durch vielgeschossige Bürogebäude eine Nutzungsdichte zu erhalten, die dem Standort nicht entspricht. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 1,2 festgesetzt.

4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Flächen wurde in der Regel mit 3 Metern festgesetzt, wie dies im bisherigen Bebauungsplan enthalten ist. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände können hierdurch auf dem Grundstück eingehalten werden. Weiterhin können die bereits bisher festgesetzten Baumanpflanzungen erfolgen. Der Abstand zur Straße An der Wuhne auch wie bisher mit 5 Metern beibehalten.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich. Unzumutbar beschränkend würde die bei einer offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde daher verzichtet.

4.4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen wurden im Bebauungsplan nur für die Paluckistraße und die Straße An der Wuhne sowie für den im Kreuzungsbereich beider Straßen vorhandenen Kreisverkehr festgesetzt. Die bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche für den westlichen Abschnitt der Helmstedter Straße westlich der Burger Straße entfällt. Sie wird durch ein Leitungsrecht für die bestehenden Leitungen ersetzt.

Die Einbeziehung der Straße An der Wuhne und der Paluckistraße in den Geltungsbereich ist erforderlich, da der bisherige Bebauungsplan die Paluckistraße nicht an die Straße An der Wuhne angeschlossen hat, sondern davor mit einem Wendehammer endete. Abweichend davon wurde ein Kreisverkehr hergestellt, für den nunmehr das Bauplanungsrecht angepasst wird. Durch die verbleibenden Straßen wird eine ausreichende Erschließung des Plangebietes gesichert.

4.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB wurden im Plangebiet die festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im bereits umgesetzten Teil des Bebauungsplanes wurden die Anpflanzungen nach Bedarf des Betriebes verschoben, so dass ungehinderte Grundstückszufahrten möglich sind. Diese Abweichung soll weiterhin möglich sein. Sie wurde textlich festgesetzt.

4.6. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Wie einführend dargelegt, befinden sich im Abschnitt der Helmstedter Straße, der aufgelassen werden soll, eine Wasserversorgungsleitung, ein Schmutzwasserkanal, ein Niederschlagswasserkanal und eine Telekommunikationsleitung. Eine Umverlegung der Freigefällekanäle ist nicht möglich. Da die Träger der Ver- und Entsorgung die Leitungen in den öffentlichen Straßenraum verlegt haben, sind diese dauerhaft zu sichern. Hierfür sieht der Bebauungsplan Flächen vor, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Das Leitungsrecht umfasst das Recht zum Betrieb, zur Wartung und Instandsetzung sowie zur Erneuerung der Kanäle und Leitungen. Dem Träger der Ver- und Entsorgung ist hierbei auch die Zuwegung zu Schächten bzw. zur Leitung/Kanal zu gewährleisten. Eine Überbauung der Leitungen und Kanäle ist nicht zulässig.

Eine Telekommunikationsleitung und eine Elektroenergieversorgungsleitung verlaufen quer bzw. randlich über das Flurstück 182 der Flur 3. Dieses Flurstück war zu keiner Zeit als öffentliche Fläche festgesetzt. Die Sicherung der Leitungen oder ihre Umverlegung obliegt dem jeweiligen Leitungseigentümer. Flächen für Leitungsrechte sind hierfür nicht festzusetzen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Sicherung der Leitungsrechte über Grunddienstbarkeiten oder Baulasten,
- den Rückbau der Helmstedter Straße im Plangebiet,
- die Umverlegung einer Telekommunikationsleitung.

Die Kosten für die vorstehenden Maßnahmen werden durch den begünstigten Grundeigentümer bzw. den Versorgungsträgern getragen.

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. 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.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die verbleibenden Straßen, die eine ausreichende Erschließung sichern. Die Belange einer geordneten Erschließung werden somit beachtet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Hermsdorf ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. In der Helmstedter Straße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung, die erhalten bleiben soll. Im Rahmen der Erschließung ist auch der Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Er soll durch das Tanklöschfahrzeug und Löschwasserbrunnen gewährleistet werden.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. An der Burger Straße ist eine Trafostation vorhanden. Die Flurstücke 181 und 182 werden randlich durch Leitungen der Avacon AG berührt. Die Leitungen verlaufen außerhalb der überbaubaren Flächen. Ob die Leitungen in der vorhandenen Führung erhalten bleiben können, ist zwischen dem Gewerbebetrieb und der Avacon AG abzustimmen. Nach dem bisher wirksamen Bebauungsplan befinden sie sich nicht im öffentlichen Straßenraum. Ihre Sicherung obliegt damit dem Leitungseigentümer und nicht der Gemeinde.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Im Straßenraum der Helmstedter Straße verläuft ein Telekommunikationskabel, das erhalten bleiben soll. Es befindet sich innerhalb der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Weiterhin wird das Flurstück 182 von einem Telekommunikationskabel gequert, das verlegt werden muss.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die verbleibenden Straßen gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal in der Helmstedter Straße befindet sich innerhalb der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Er soll erhalten bleiben.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. In den angrenzenden Straßen ist eine Niederschlagswasserkanalisation vorhanden. Der Niederschlagswasserkanal in der Helmstedter Straße befindet sich innerhalb der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Er soll erhalten bleiben.

6.2. 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 Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Hohe Börde wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 2 Hermsdorf Teilfläche westlich Burger Straße ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.3.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Gemeinden durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein in seiner Bodenfunktion durch die Helmstedter Straße erheblich beeinträchtigter, versiegelter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Die festgesetzten Pflanzgebote bleiben erhalten.

6.3.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.3.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.3.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.3.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen in der Nähe befindlicher Wohnnutzungen durch Emissionen aus. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Gewerbegebiet. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht gegeben.

7. **Auswirkungen der Aufstellung 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 Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch den Bebauungsplan nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 2 Hermsdorf Teilfläche westlich Burger Straße steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Betriebe und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund.

Die öffentlichen Belange, insbesondere des Schutzes bestehender Versorgungsleitungen und Kanäle wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes		16.092 m ²
• Baugebiete		12.419 m ²
– Gewerbegebiete	12.419 m ²	
• Verkehrsflächen		3.673 m ²
– Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraßen	3.673 m ²	

Gemeinde Hohe Börde, Dezember 2016


Trittel
Bürgermeisterin

