



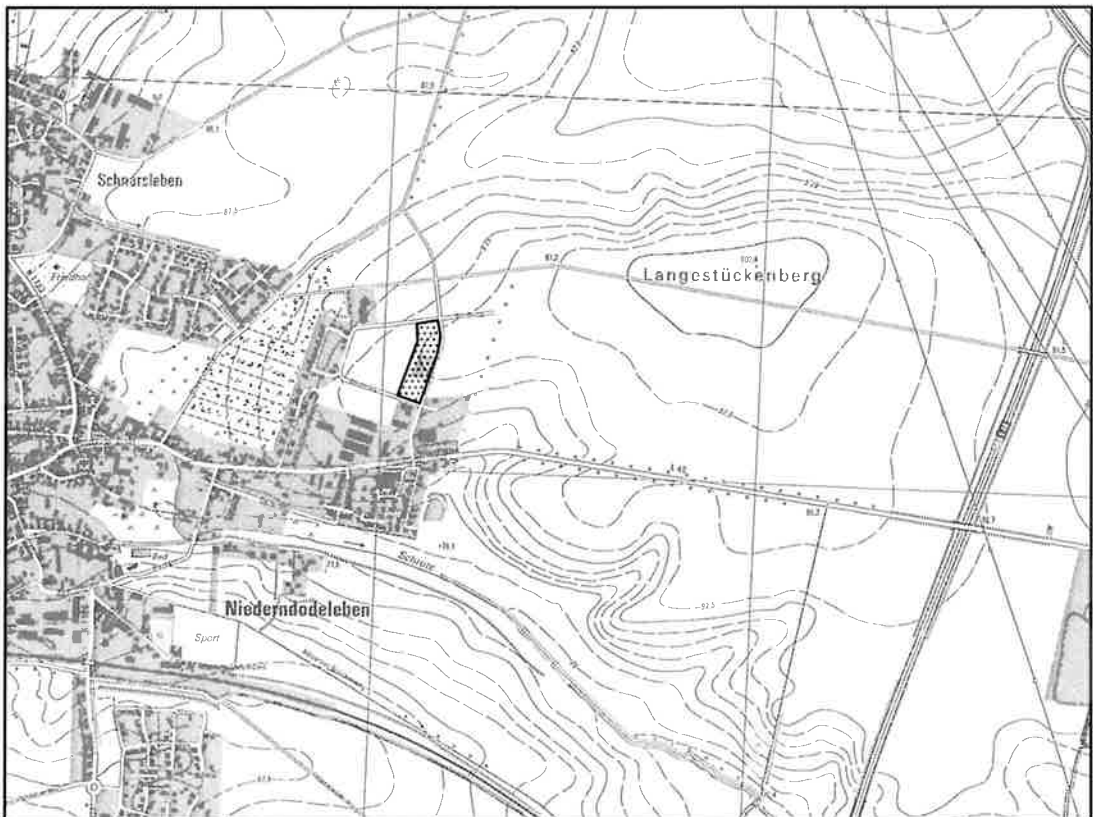
Gemeinde Hohe Börde
Ortschaft Niederndodeleben
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Bebauungsplan Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet/ Wohngebiet Magdeburger Straße" 4. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Lage im Raum
TK10/ 10/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	8
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	12

**Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet
Magdeburger Straße" - 4. Änderung
Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben**

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- 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)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

**2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung
des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" der Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben wurde in den Jahren 1992 bis 1993 als Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt. Das Plangebiet wurde bis 1996 durch die Gemeinde vollständig erschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch nach Beendigung der steuerlichen Förderung durch Sonderabschreibungen bis 1995 die Nachfrage nach Gewerbebauland bereits deutlich zurückgegangen. Es gelang nur Teilflächen im Zufahrtsbereich an Gewerbebetriebe zu veräußern. Die gegenüber den Standorten Irxleben, Hermsdorf und Hohenwarsleben deutlich schlechtere Anbindung an das Hauptverkehrsnetz hat sich als gravierender Standortnachteil zur Vermarktung von gewerblichen Bauflächen erwiesen. Im Rahmen einer 1. Änderung wurde im Jahr 1997 die Fläche westlich des Börderinges angrenzend an die Gartenanlage in ein Mischgebiet umgewandelt und in der Folge teilweise bebaut. Hierfür wurde eine innere Erschließung angelegt. Die hierdurch erzielten Erfolge der Vermarktung veranlassten die Gemeinde mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1998 den westlichen Teil in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Die Parzellierung für dieses Gebiet wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Inzwischen ist dieser Teil vollständig an Bauherren veräußert und überwiegend bebaut bzw. in Bau. Der Übergang zum verbleibenden Gewerbegebiet war bisher durch eine strikte Trennung durch einen Lärmschutzwall vorgesehen. Das Erfordernis für den Lärmschutzwall innerhalb des Börderinges wurde nochmals geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass der westlich an der Straße Am Stadtberg angrenzende Betrieb (Am Stadtberg 5) nicht wesentlich störend ist. Es handelt sich hierbei um einen Handwerksbetrieb des Kfz-Gewerbes, der sich mit der Lackierung von Pkw beschäftigt. Die Arbeiten finden in einer geschlossenen Halle statt. Für den bestehenden Betrieb ist ein Lärmschutzwall gegenüber dem Wohngebiet nicht erforderlich. Der Abstand vom Betriebsgelände zum allgemeinen Wohngebiet beträgt 18 Meter. In diesem Zusammenhang hat die Ge-

meinde Hohe Börde auch geprüft, wie die Fläche westlich der Straße Am Stadtberg innerhalb des Börderinges sinnvoll baulich genutzt werden kann. Die Fläche ist aufgrund der festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen für normale Gewerbebetriebe kaum nutzbar. Die Gemeinde strebt hier im Übergang zwischen Wohnbaunutzungen und gewerblichen Nutzungen die Einordnung eines Mischgebietes an, das den Übergang zwischen der Wohnnutzung und dem Gewerbe darstellen soll und gleichzeitig die Option einer Umnutzung von weiteren, bisher für die gewerbliche Nutzung festgesetzten, Flächen im Osten des Plangebietes offen lässt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Hohen Börde wurde der Bedarf für Wohn- und Gewerbeflächen geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass der Standort Niederndodeleben für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ungeeignet ist. Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet soll vorwiegend im Bereich Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irlxleben konzentriert werden. Die gewerbliche Entwicklung in Niederndodeleben soll sich auf Handwerksbetriebe und örtliche Kleingewerbebetriebe beschränken. Es wird empfohlen die gewerbliche Entwicklung zugunsten von Nutzungen zurückzunehmen, die ein dorftypisches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Dies wurde als grundsätzliches Entwicklungsziel für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.1 festgelegt. Dieser auf das Gesamtgebiet bezogenen Überlegung greift die vorliegende 4. Änderung noch nicht vor. Sie beschränkt sich auf eine Teilfläche von 1,19 Hektar von der bereits 2.400 m² baulich durch die Autolackiererei genutzt werden. Für das Plangebiet liegen bereits konkrete Anfragen vor. Diese erfordern ein kurzfristiges Handeln der Gemeinde, um eine Abwanderung der ortsansässigen Interessenten zu vermeiden.

Planungsziel der Gemeinde zur Festsetzung eines Mischgebietes im Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe ist die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Unternehmen, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten. Aufgrund der in den letzten Jahren in der öffentlichen Wahrnehmung gestiegenen Anzahl von Einbrüchen in Wohnungen zur Tagzeit und Gewerbebetriebe zur Zeit der Betriebsruhe ist zunehmend wieder eine Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten gefragt, insoweit hieraus nicht erhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme resultieren. Durch die Festsetzung von Mischgebieten kommt die Gemeinde dieser Nachfrage entgegen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und den Bedürfnissen einer betrieblichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Das städtebauliche Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der geänderten Nachfrage, die aufgrund der vorstehenden Sachverhalte gemischt nutzbare Grundstücke umfasst.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Eine Erweiterung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist hierfür nicht erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" trat im Jahr 1993 in Kraft. Die bisherige Fassung der 3. Änderung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Das Plangebiet ist im Änderungsbereich bereits teilweise bebaut, seit ca. 15 Jahren erschlossen und durch die bauleitplanerische Widmung der Flächen dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Die Änderung dient der geordneten Bebauung dieses Siedlungsbereiches und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

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 BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug der vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen wurden.

Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 4.615 m². Sie liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Hohe Börde zu dem Ergebnis gekommen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

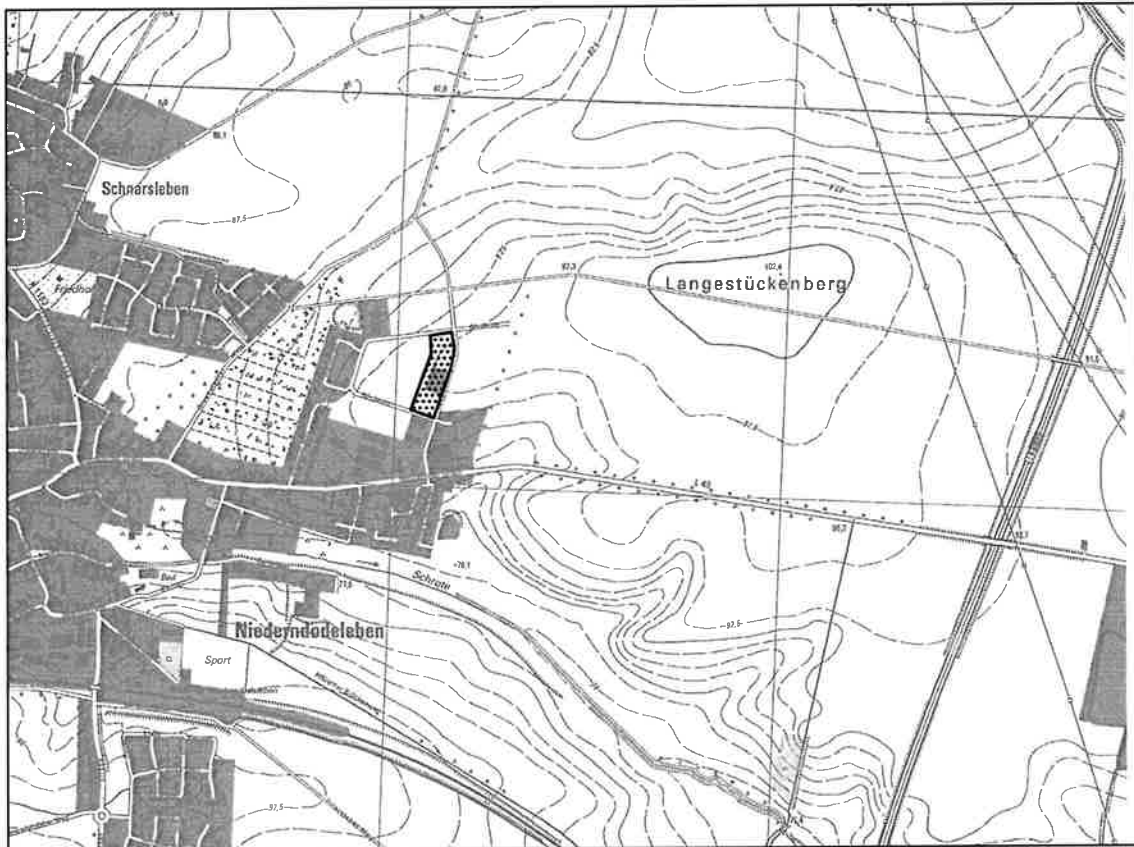
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 innerhalb des Börderinges westlich angrenzend an die Straße Am Stadtweg.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Börderinges Nordabschnitt
- im Westen von der Ostgrenze der allgemeinen Wohngebiete der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- im Süden von der Nordgrenze des Börderinges Südabschnitt
- im Osten von der Westgrenze der Straße Am Stadtberg

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



TK 10 / 10/2012 © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen im Süden und im Osten eingeschränkte Gewerbegebiete an. Die Auswirkungen wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen der Nutzungen sind nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den Darstellungen des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Niederndodeleben in der Fassung der 3. Änderung befindet sich das Plangebiet im Übergang von gewerblichen Bauflächen im Osten des Gebietes zu Wohnbauflächen im Westen des Plangebietes. Die Einordnung von gemischten Bauflächen am Übergang stellt eine Konkretisierung der Grundzüge der Bodennutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dar.

Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist. Die Ausformulierung des Übergangs von gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen durch eine Mischung wird somit grundsätzlich aus den Grundzügen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Dennoch stellt das Plangebiet mit einer Größe von 11.912 m² eine für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes relevante Flächengröße dar. Hierbei ist auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verweisen. Danach kann ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden, bevor

der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt im Rahmen der derzeit erfolgenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist die Änderung des Bebauungsplanes raumbedeutsam.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Es stellt ein erschlossenes und durch Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet dar, von dem eine Teilfläche von 1,19 Hektar als Mischgebiet festgesetzt werden soll. Hiervon werden bereits 2.400 m² als Betriebsgelände einer Autolackiererei genutzt. Zielstellung für die Änderung ist die Bereitstellung von Flächen, die eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten am Standort ermöglichen. Hierfür besteht eine Nachfrage von ortsansässigen Handwerkern, für die an anderer Stelle keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Insbesondere im Ortskern sind hierfür derzeit keine geeigneten Flächen vorhanden. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Festsetzung eines Mischgebietes die Möglichkeiten zur Einordnung zusätzlicher Wohngrundstücke verbunden ist, hat die Obere Landesplanungsbehörde einen Bedarfsnachweis für Wohnbaugrundstücke gefordert. Dieser wird auf Grundlage der Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bearbeitet. Hierbei finden die Rahmenbedingungen des Landesentwicklungsplanes zur Eigenentwicklung der Ortslagen Berücksichtigung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine umfangreiche Auseinandersetzung mit dem Bedarf an Wohnbauflächen - auch in der Ortschaft Niederndodeleben. Unter Auswertung des Bestandes ist eine erhebliche Rücknahme unerschlossener Bauflächen für Wohngebiete in mehreren Ortschaften vorgesehen, um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Im Sektor A (Abgrenzung gemäß Anpassungsstrategie an den demografischen Wandel), der die zur Landeshauptstadt Magdeburg benachbarten Ortschaften Hermsdorf, Hohenwarsleben, Ixleben, Niederndodeleben und Wellen umfasst, ist aufgrund der prognostizierten natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der vom Landesdurchschnitt deutlich positiv abweichenden Altersstruktur weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden, der zunächst vorrangig an den bereits erschlossenen Standorten gedeckt werden soll. Hierzu gehört auch das Plangebiet. In den Jahren 2010 - 2012 hat Niederndodeleben einen deutlichen Bevölkerungsverlust durch Abwanderung von 582 Einwohnern gegenüber dem Zuzug von 444 Einwohnern hinnehmen müssen. Eine bedarfsgerechte Baulandbereitstellung ist eine Voraussetzung nachwachsende Generationen an den Ort zu binden und weitere Abwanderungen zu verhindern. Der für Niederndodeleben bestehende Eigenbedarf bis zum Jahr 2025 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes mit ca. 120 Bauplätzen ermittelt. Das Plangebiet dient dem Wohnen und der gewerblichen Entwicklung. Bei einer Anrechnung von 50% der Fläche für das Wohnen und einer durchschnittlichen Größe von ca. 800 m² der Grundstücke können ca. 7 Baugrundstücke im Plangebiet entstehen. Dies bleibt im Rahmen des Eigenbedarfs der Ortschaft Niederndodeleben. Insofern wird eingeschätzt, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 11.912 m². Die bisher bereits baulich genutzte Fläche beträgt 2.400 m². Das Plangebiet der Änderung ist im wirksamen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der Festsetzung von bisher eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet,
2. den Entfall des bisher festgesetzten Lärmschutzwalles,
3. die Einordnung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beiderseits des bestehenden Betriebes zur Erschließung der hinter dem Betrieb gelegenen Flächen und die Anpassung der überbaubaren Flächen zur Freihaltung der Erschließungsflächen,
4. den Entfall der Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straßen bei gleichzeitiger Reduktion der Grundflächenzahl in den noch nicht bebauten Bereichen von 0,6 auf 0,4 und
5. die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der angrenzenden Nutzungen.

Begründung:

zu 1.

Unter den allgemeinen Planungszielen wurde die Festsetzung von Mischgebieten im Plangebiet im Übergang zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten begründet. Ziel ist es, einen Bereich zu schaffen, in dem die Verbindung von Wohnen und Arbeiten möglich ist. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die in den Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wurden nicht zugelassen, da sie Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen könnten.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung bringt keine erheblichen Einschränkungen bestehender Betriebe über die bisher wirksamen Festsetzungen hinaus mit sich. Gemäß § 1 Absatz 2 der textlichen Festsetzungen war bisher festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die nicht wesentlich stören und auch in Mischgebieten zulässig wären. Durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung in Mischgebieten besteht somit die bisherige Zulässigkeit von Betrieben fort.

zu 2.

Das Angrenzen von Mischgebieten an Wohngebiete regelt sich nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Grundsätzlich ist ein Angrenzen beider Arten der baulichen Nutzung aneinander zulässig und bedarf keiner gesonderten Schutzmaßnahmen. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sind an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Dies ist durch den bestehenden Betrieb, der einen Abstand zu den allgemeinen Wohngebieten von ca. 18 Metern aufweist, gegeben. Für die Einordnung der baulichen Nutzung in den Mischgebieten wird empfohlen, die Wohnnutzungen stärker zum allgemeinen Wohngebiet hin zu

orientieren und die gewerblichen Nutzungen unmittelbar an der Straße Am Stadtberg vorzusehen.

zu 3.

Auf den Flurstücken 15/6 und 14/7 der Flur 4 Gemarkung Niederndodeleben befindet sich das Betriebsgelände der Autolackiererei. Um die dahinter liegenden Grundstücksteile erschließen zu können, ist die Einordnung von Zufahrten an der Nord- und Südgrenze des Betriebes erforderlich. Diese Zufahrten wurden in einer Breite von 4 Metern festgesetzt.

zu 4.

Im Straßenraum der Straßen Bördering und Am Stadtberg wurden Straßenbäume eingeordnet. Zielsetzung des Bebauungsplanes in der bisher wirksamen Fassung für eine weitere Baumreihe auf dem Rand der Gewerbegrundstücke war die Eingrünung von Lagerhöfen und gewerblichen Hallen. Durch die Festsetzung von Mischgebieten besteht das Erfordernis für eine doppelte Eingrünung im Straßenraum und auf den Grundstücken nicht mehr. Auf die zusätzliche Baumreihe wurde daher verzichtet. Hierdurch entfällt die Anpflanzung von 30 Bäumen. Der dadurch entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch eine Verminderung der Grundflächenzahl für die noch nicht bebauten Flächen auf 0,4 kompensiert. Bisher konnte das Plangebiet zu 80% (GRZ 0,6 + GRZ-Überschreitung) versiegelt werden. Dies wären 9.530 m² versiegelte Fläche. Durch die Senkung der GRZ auf 0,4 ist eine Versiegelung der unbebauten Grundstücke nur noch zu 60% zulässig. Die zulässige Grundstücksversiegelung vermindert sich hierdurch auf 7.841 m². Dies sind 1.689 m² weniger. Dies entspricht einer Verminderung der Versiegelung je entfallenden Baum um 56,3 m². Hierdurch wird der Eingriff durch den Entfall der noch nicht gepflanzten Bäume kompensiert.

zu 5.

Um eine Einheitlichkeit der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten, wurden die Festsetzungen den benachbarten Gebieten angepasst. Lediglich für den bestehenden Betrieb wurde zur Wahrung des Bestandsschutzes das Maß der baulichen Nutzung beibehalten.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde. Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung kann auf den Lärmschutzwall verzichtet werden.

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 (Grundsatz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Eine geordnete Erschließung kann gesichert werden. Die festgesetzten privaten Erschließungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Die Stichwege werden durch die Müllabfuhr nicht angefahren.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Niederndodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserentsorgung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die vorgesehenen Eingriffe werden im Plangebiet kompensiert.

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 Änderung des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr.1 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

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. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes fällt zwar unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planänderung bewirkt den Entfall von Pflanzfestsetzungen für Bäume angrenzend an den Straßenraum und die Reduktion der Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes. Die durch den Entfall der Baumpflanzungen entstehenden Minderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die Verminderung des Versiegelungsgrades kompensiert. Hierdurch sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes zu erwarten. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

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

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 im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW - AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Betroffen sind das Mischgebiet selbst, da im Mischgebiet immissionsempfindliche Nutzungen zulässig sind und die angrenzenden Wohngebiete, die durch gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet beeinträchtigt werden könnten.

Die geplante Nutzung im Mischgebiet ist keinen unzuträglichen Immissionen durch die östlich an die Straße Am Stadtberg angrenzende Nutzung ausgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 wurden auf diesen Flächen die immissionswirksamen Schalleistungspegel auf tags 58 dB(A)/m² und nachts 43 dB(A)/m² festgesetzt. Hierdurch werden bereits in einem Abstand von ca. 15 Metern, der der Breite des Straßenraumes der Straße Am Stadtberg entspricht, die Orientierungswerte für Mischgebiete des Beiblattes I der DIN18005 sicher eingehalten.

Wie bereits dargelegt, regelt sich das Aneinandergrenzen von Wohn- und Mischgebieten nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sind an den maßgeblichen Immissionsorten im Wohngebiet einzuhalten. Insofern bestehen zwischen dem Mischgebiet und den angrenzenden Wohngebieten keine erheblichen Immissionskonflikte, die der Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung bedürfen.

7. 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. Dazu gehören:

- 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.

Durch die Änderung werden die privaten Belange des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes berührt. Aufgrund der bisher bereits auf nicht wesentlich störende Betriebe begrenzten Zulässigkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet wird sich der Zulässigkeitsrahmen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht ändern. Die bisher auf eine Traufhöhe von 8 m begrenzte Zulässigkeit von Bauhöhen ändert sich auf eine Firsthöhe von maximal 11 m. Dies ist zur Rücksichtnahme auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete erforderlich. Der vorhandene Betrieb bleibt deutlich unterhalb dieser Höhe.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland für Handwerksbetriebe und Wohnnutzungen im Vordergrund. Der Grundstückszuschnitt berücksichtigt die vorhandene Erschließung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	11.912 m ²
• Mischgebiete (GRZ 0,4)	8.442 m ²
• Mischgebiete (GRZ 0,6)	3.470 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2013

gez. Trittel
Bürgermeisterin

(Siegel)

