

Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung „Brückenstraße“

Satzung

Stand Mai 2022



Lage in der Stadt (Quelle: Geo Basis-DE / LVermGeo LSA)

Büro: Hempel + Tacke GmbH, Am Stadtholz 24-26, 33609 Bielefeld

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Örtliche Gegebenheiten.....	3
3. Raumordnung und Landesplanung	4
4. Ziele und Zwecke der Planung	5
5. Flächenbedarf und Standorteignung	6
6. Inhalt der FNP-Änderung.....	6
7. Belange der Umwelt	6
8. Verkehr	6
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
10. Flächenbilanz	7

Begründung

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Salzwedel.

- Ortsteil Salzwedel-

- Verfahrensstand: Vorentwurf -

1. Allgemeines

Ausgangslage für die FNP-Änderung ist das Bestreben des ansässigen Betriebes sich baulich zu vergrößern. Im Zuge dieser Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele ist die 3. Änderung des FNP erforderlich, die auf einer ausgewiesenen Grünfläche die Neudarstellung einer Fläche für gewerbliche Fläche zum Gegenstand hat.

2. Örtliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Hansestadt Salzwedel, ca. 1 km vom Zentrum Salzwedels entfernt. Begrenzt wird er im Norden und Süden durch Grünflächen. Im Osten grenzt der Straßenraum Nachtweidenweg an das Plangebiet und im Westen wird der Geltungsbereich durch das Gewässer Jeetze begrenzt.



Liegenschaftskataster mit Änderungsbereich des FNP (Land Sachsen-Anhalt 2022, eigener Überarbeitung)

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 11/3, Gemarkung Salzwedel, Flur 73. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Grünfläche mit Baum- und Grünbestand im Uferbereich der Jeetze. Unmittelbar an den Nachtweidenweg angrenzend befinden sich zwei Bestandsgebäude des ansässigen Betriebes. Das Betriebsgelände weist versiegelte Fläche auf.

Das Gelände wurde vor einigen Jahren aufgeschüttet und befindet sich somit auch nicht mehr im hochwassergefährdeten Bereich. Auf Grund der derzeitigen Nutzung der Fläche als Grünfläche und zum Teil befestigten Flächen ist nicht mit schutzwürdigen Böden innerhalb der Plangebietsgrenzen zu rechnen.

3. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark dokumentiert. Gemäß dem Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsraumes des Mittelzentrums Salzwedel.

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weist Salzwedel als Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege aus. Zusätzlich verläuft westöstlich durch Salzwedel ein bedeutsamer Rad-, Wander-, Reitweg. Westlich den Plangebietes verläuft eine Schienenverbindung der deutschen Bahn. Der Bedarf ortsansässiger Betriebe ist dem Eigenbedarf der Ortschaft zu zurechnen. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im Rahmen der FNP-Änderung soll der Geltungsbereich künftig im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Durch die Randlage der Hansestadt Salzwedel und der angrenzenden ausschließlich gewerblichen Nutzungen kann von einer Konformität der Bauleitplanung zu den Zielen der Raumordnung ausgegangen werden. Mit einer Beeinträchtigung des Naturgutes Wasser ist ebenfalls nicht zu rechnen. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gestellt.

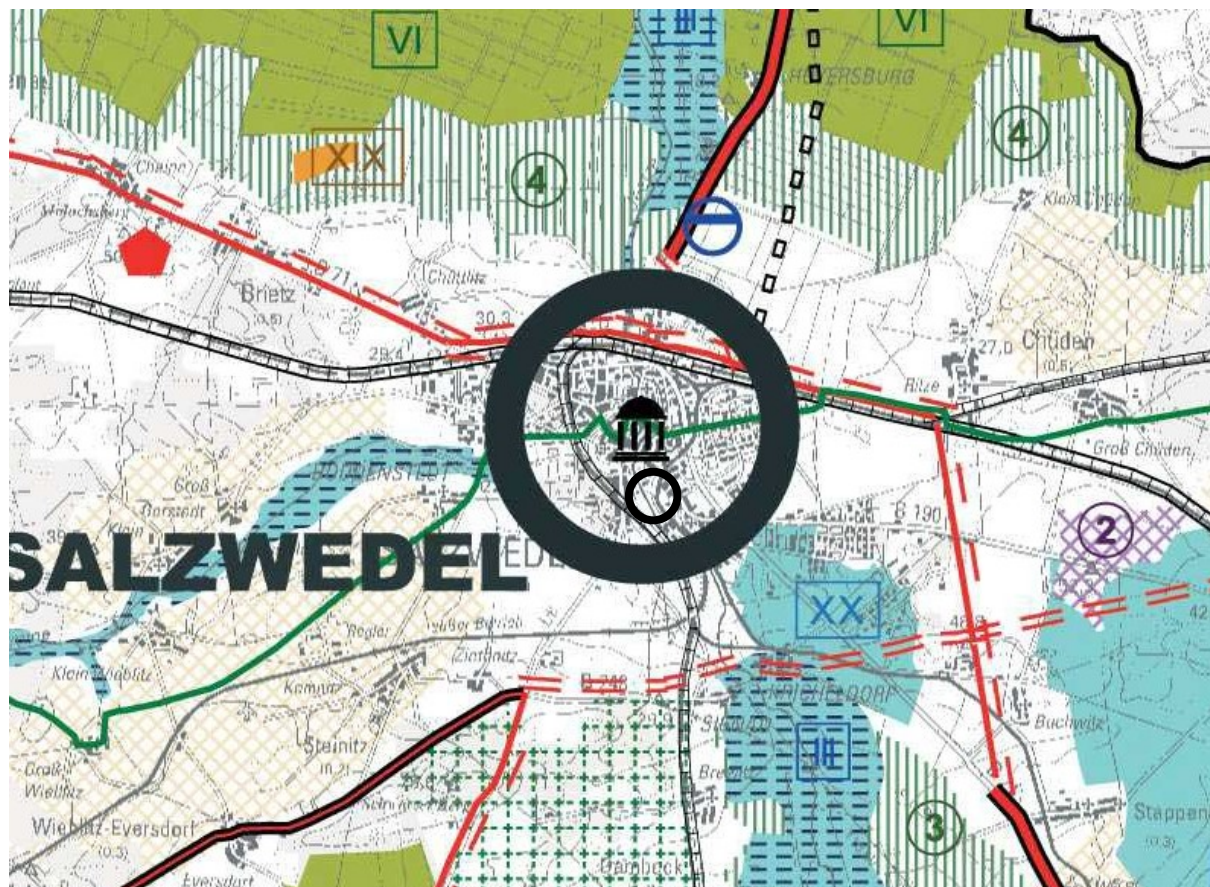


Abb. 2: Auszug Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark mit Lage des Änderungsbereiches (Regionale Planungsgemeinschaft Altmark, eigene Überarbeitung)

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ausgangslage für die Bauleitplanung ist der Umstand, dass der ansässige Betrieb eine bauliche Vergrößerung anstrebt.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele ist die 3. Änderung des FNP erforderlich, die auf einer ausgewiesenen Grünfläche die Neudarstellung einer Fläche für gewerbliche Zwecke zum Gegenstand hat. Hierzu wird der FNP der Hansestadt Salzwedel entsprechend geändert, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Im Parallelverfahren zur FNP-Änderung erfolgt die Änderung des B-Planes Nr. 07-91 – 1. Änderung.

5. Flächenbedarf und Standorteignung

Der Änderungsbereich weist eine besondere Eignung als Standort Gewerbefläche auf. Dies wird bedingt durch die gute verkehrsbedingte Lage und die bereits bestehende Anbindung an die Gesamtstadt Salzwedel im Zusammenhang mit der Dringlichkeit der Vergrößerung des Betriebes.

6. Inhalt der FNP-Änderung

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die 3. Änderung des FNP erforderlich, die auf einer ausgewiesenen Grünfläche die Neudarstellung einer Fläche für gewerbliche Baufläche zum Gegenstand hat.

Insgesamt ergibt sich so für den Änderungsbereich des FNP eine Fläche von ca. 0,8 ha, die von „Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt wird.

7. Belange der Umwelt

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der 3. Änderung des FNP Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, sodass bis zum Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung vorliegt.

Darin werden alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Ein Artenschutzgutachten und eine schalltechnische Untersuchung sind beauftragt und werden zur Offenlage vorliegen.

8. Verkehr

Der Änderungsbereich wird über den Nachtweidenweg erschlossen. Sowohl der Innenstadtbereich als auch weite Teile des übrigen Stadtgebietes von Salzwedel sind von dort aus in

weniger als 5 Minuten erreichbar. Durch die gute verkehrliche Anbindung und der im Umfeld befindlichen Gewerbegebiete eignet sich der Standort als Gewerbegebietsfläche.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch im direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

Dessen ungeachtet gilt:

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. (§ 14 Abs. DenkmSchG LSA).

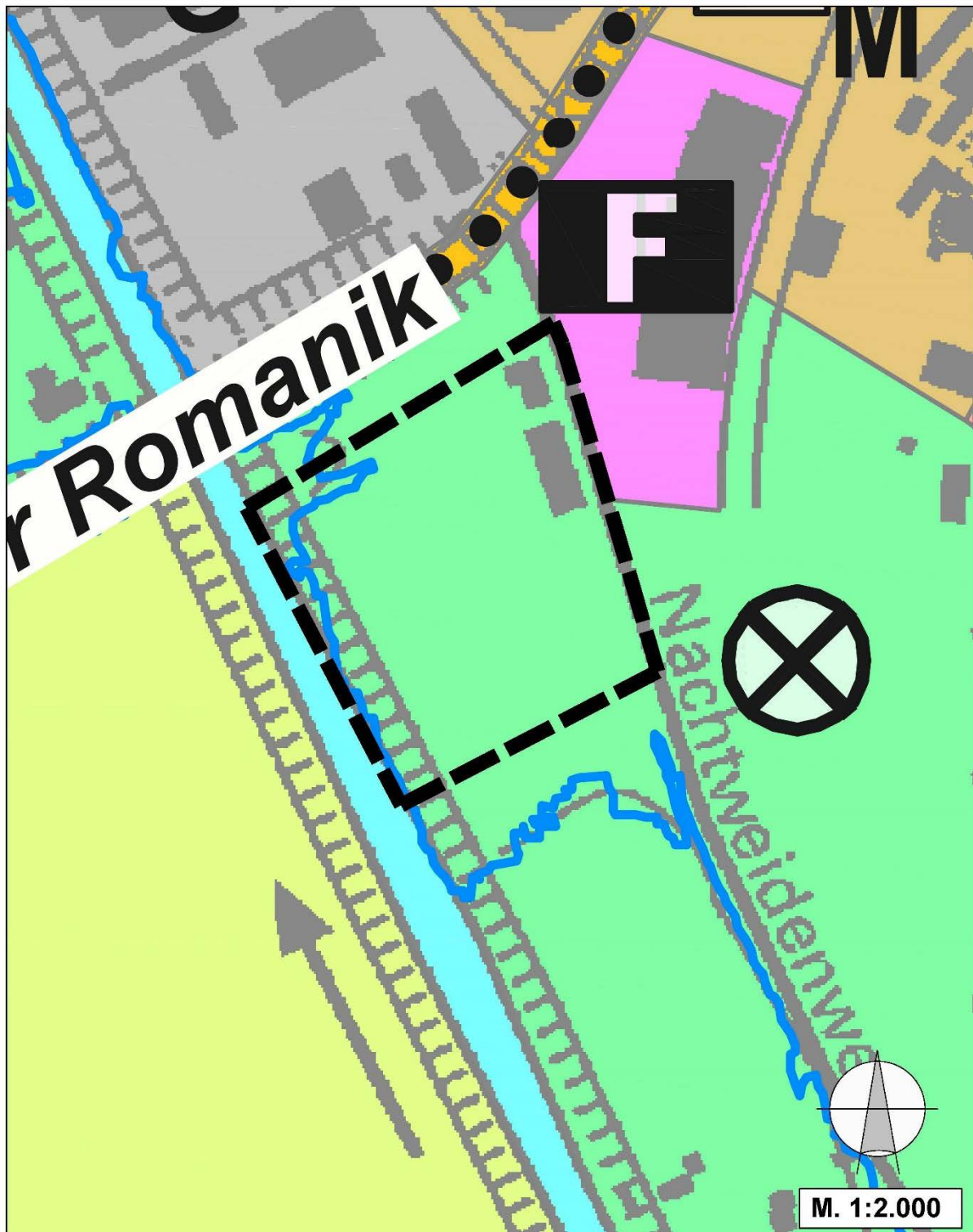
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Gemäß § 9 Abs. 3 des DenkmSchG LSA sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

10. Flächenbilanz

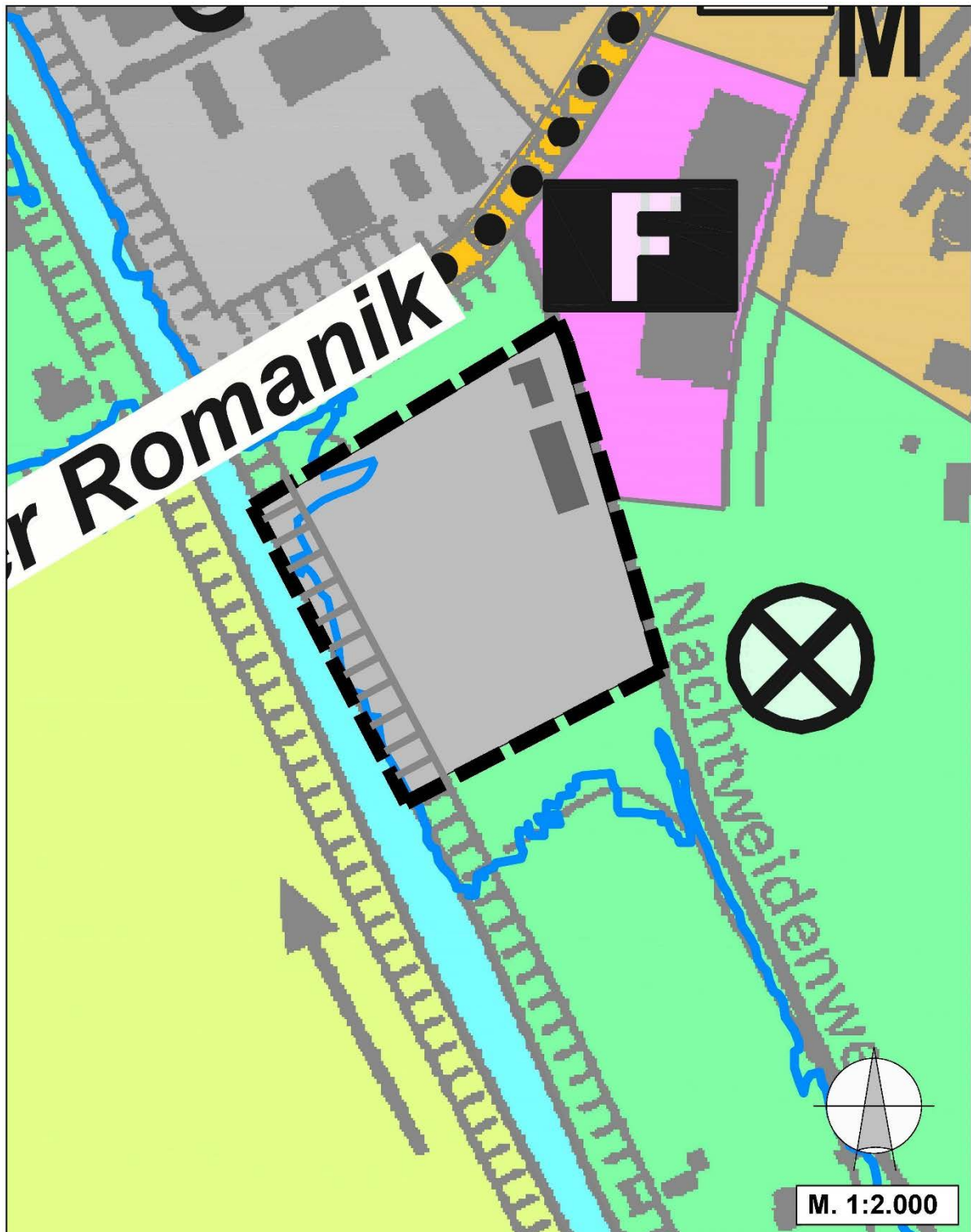
	Bestandsflächen	Flächen - Neufassung
Grünfläche	ca. 0,7 ha	
Gewerbliche Baufläche		ca. 0,7
Gesamtfläche	ca. 0,7 ha	ca. 0,7 ha

I. Anlage: Darstellungen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Zurzeit wirksame Fassung (Änderungsbereich)






1.2 Planzeichnung der 3. Änderung



1.3 Legende

Planzeichenerklärung (Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB)

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 5 (2) 1 BauGB)
-  Grünflächen (§ 5 (2) 5 BauGB)