

Begründung

I. ALLGEMEINES

1. Planaufstellung

Grundlagen der Planaufstellung sind gemäß § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBI. I, S. 833).

2. Planunterlage

Planunterlage ist die Montage der vom M 1 : 3000 auf 1 : 1000 vergrößerten Flurkarten, die uns vom Rat der Gemeinde Calvörde bereitgestellt wurden.

3. Ziel und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes B 01/90 ist die Ausweisung eines Gewerbe/Industriegebietes in Randlage zur Gemeinde Calvörde.

Durch Ansiedlung von Betrieben des produzierenden, handelstechnischen und Dienstleistungsgewerbes hat die Gemeinde Calvörde vor dem Hintergrund eines mittelfristigen Zeithorizontes gute Chancen, die Attraktivität und Wirtschaftskraft dieser Region zu erhöhen sowie kurz- und mittelfristig neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um gem § 1 (3) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

Nutzungseinschränkungen, die sich aus technischen Maßnahmen ergeben und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind zu berücksichtigen (siehe Pkt. 4).

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan ist Bestandteil des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan, der entsprechend BauGB, § 9 Abs. 2, im Parallelverfahren vom Architektur- und Ingenieurbüro Haldensleben erstellt.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird umgrenzt:

nordwestlich	vom Amtsweg
nordöstlich	von einem Weg als Grundstücksgrenze, der parallel der Ohre verläuft
südöstlich	von der Flurgrenze Flur-Flur
südwestlich	vom Weser-Elbe-Kanal

Die Flächenausweisung für vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan beinhaltet folgenden Geltungsbereich:

Flur 10	Flurstück 383
	384
	386 - 426

Die aufgeführten Flurstücke werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Allgemeines

Das Plangebiet schließt sich in südwestlicher Richtung an ein Wohngebiet an. Das Gelände kann als eben bezeichnet werden. Ein Vermessungsplan und ein Baugrundgutachten mit hydrologischen Aussagen sind in Auftrag gegeben. Angaben über den zu erwartenden höchsten Grundwasserstand sind zur Zeit nicht bekannt.

2. Nutzung der Fläche, Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Anbaufläche, die zum Teil an Einwohner verpachtet ist, genutzt. Dränungsmaßnahmen wurden in dem Bereich durchgeführt. Die Gemeinde Calvörde liegt im Trinkwasserschutzgebiet; die sich daraus ergebenden technischen Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus dem noch zu beschließenden Landeswassergesetz und dem Wasserschutzhaushaltsgesetz.

III. STÄDTESBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DES VORENTWURFES DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet und bestimmte Bereiche als Industriegebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wonach die Ortslage mit einem sich in die Landschaft einpassenden Gewerbegebiet und Industriegebiet zu einem Anlaufpunkt für die im Umland vorhandenen Gemeinden entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 - 9 der BauNVO wie folgt gegliedert:

- 1.1. Gebiet entlang des Mittelaltendkanals sowie Gebiet an der Flurgrenze zu Flur 14 (südöstlicher Teil des Gewerbegebietes):

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

1.2. Gebiet entlang des Amtsweges und im westlichen Bereich des Planungsgebietes am Rande der vorhandenen Bebauung:

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. - 3 BauNVO. Die Festsetzung als Gewerbegebiet garantiert entsprechend BauNVO § 8 eine mögliche Ansiedlung aller Arten von Gewerbebetrieben, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Dies ergibt sich aus der Einschränkung des zulässigen Störgrades der Betriebe im § 8 Abs. 1 der BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind unterhalb der Großflächigkeit zulässig (lt. BVerw.G einer Verkaufsfläche von 800 m²)

SB-Warenmärkte mit breitem Warensortiment werden ausgeschlossen.

Somit besteht für die städtebauliche Entwicklung des Innenbereiches der Gemeinde Calvörde keine nachteiligen Folgen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Industrie/Gewerbe die in der BauNVO § 17 genannten Grundflächenzahl von 0,4 - 0,8 nicht voll ausgeschöpft. Damit wird der allgemeinen Forderung nach Reduzierung der Versiegelungsfläche und der besseren Einpassungsmöglichkeit in die Umgebung Rechnung getragen und eine gewisse Auflockerung und Begründung unterstützt.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird im Bereich der Landstraße sowie im Bereich des Weser-Elbe-Kanals mit I - II vollgeschlossen und im weiteren Bebauungsgebiet eine maximale Bauhöhe von III vollgeschlossen vorgegeben.

Für die vorliegende Planung wird davon ausgegangen, daß einem Vollgeschoß maximal 3,00 m gleichzusetzen sind.

Die Hauptgebäudeachsen verlaufen senkrecht oder parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. zum Weser-Elbe-Kanal. Damit ist eine Grundordnung vorgegeben.

Im Bereich des Amtsweges wird ein Parallelverlauf der Hauptgebäudeachsen gefordert.

Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese schaffen günstige Voraussetzungen und Möglichkeiten für die jeweiligen Bauherren, ihre Grundstücke selbst zu gestalten.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über einen auszubauenden Kreuzungsbereich im Amtsweg. Ausgehend vom erhöhten Verkehrsaufkommen und den sich entwickelnden Zielbeziehungen wird der Kreuzpunkt mit jeweils separaten Abbiegespuren vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist durch die Straßen ein Erschließungsnetz aufgebaut, das die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstück gewährleistet.

Die gewählte Verkehrsraumbreite gewährleistet:

- * eine ausreichende Fahrbahnbreite
- * separate Fuß- und ggf. Radwegenlagen
- * sowie einen Anteil von straßenbegleitenden Grünflächen

Der ruhende Verkehr für Personal-, Besucher- und Lieferverkehr ist ausnahmslos auf dem jeweiligen Bedarf angepaßt anteilmäßig auf jedem Gewerbegrundstück unterzubringen. Öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken sind auf die Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Kreuzungsbereiche beschränkt.

4. Grünordnung

Mit der Einordnung eines Gewerbegebietes im bezeichneten Bereich erfolgt ein Eingriff in den Landschaftsraum. Schwerpunkt der Grünordnung ist, die negative Beeinflussung so gering wie möglich zu halten.

- Die Erhaltung des Weser-Elbe-Kanalbereiches einschließlich der vorhandenen Bepflanzung (ausgenommen Anlegeplatz für Binnenschiffe)
- Die Abrundung des Gewerbegebietes mittels einer Abpflanzung mit Gehölzen.

Neben den genannten öffentlichen Maßnahmen werden entlang der Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes private Abpflanzungen in den im Bebauungsplan genannten Bereichen vorgeschrieben.

Die geplanten Grünflächen werden als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. BauGB § 9 Abs. 1 Pkt. 25 festgesetzt.

Für die Abpflanzung sind landschaftsgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Nadelbäume sind nicht wünschenswert. Sowohl aus der Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes als auch nach ökonomischen Gesichtspunkten ist die Versiegelung des Bodens zu minimieren.

5. Ver- und Entsorgungen

Zur Zeit der Bearbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes lagen die Stellungnahmen der einzelnen Rechtsträger noch nicht vor.

Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen werden mit den entsprechenden Versorgungsträgerbetrieben abgestimmt. Die Abstimmungsergebnisse werden protokolliert und der Gemeindeverwaltung vorgelegt.

Die Heranführung der stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen und die Verlegung im Plangebiet verlangen eine Koordination der tiefbautechnischen Maßnahmen.

Die Müllbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Haldensleben geordnet.

6. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	33,3 ha
davon entfallen auf:	
Gewerbeflächen	9,5 ha
Industrieflächen	15,6 ha
Straßenverkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	2,6 ha
Grünflächen	4,8 ha
Wasserflächen	0,65 ha

IV. ORDNUNGSMASSNAHMEN

Rechtsträger der Flurstücke 383 - 420 ist die Gemeinde Calvörde. Die unter I/4 genannten übrigen Flurstücke werden von der Gemeinde erworben bzw. es werden den privaten Besitzern Austauschgrundstücke zur Verfügung gestellt. Somit erhält die Kommune die Fläche zur uneingeschränkten Nutzung.

V. SOZIALPLAN

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich voraussichtlich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden Menschen auswirken (§ 180 Abs. 1 BauGB).