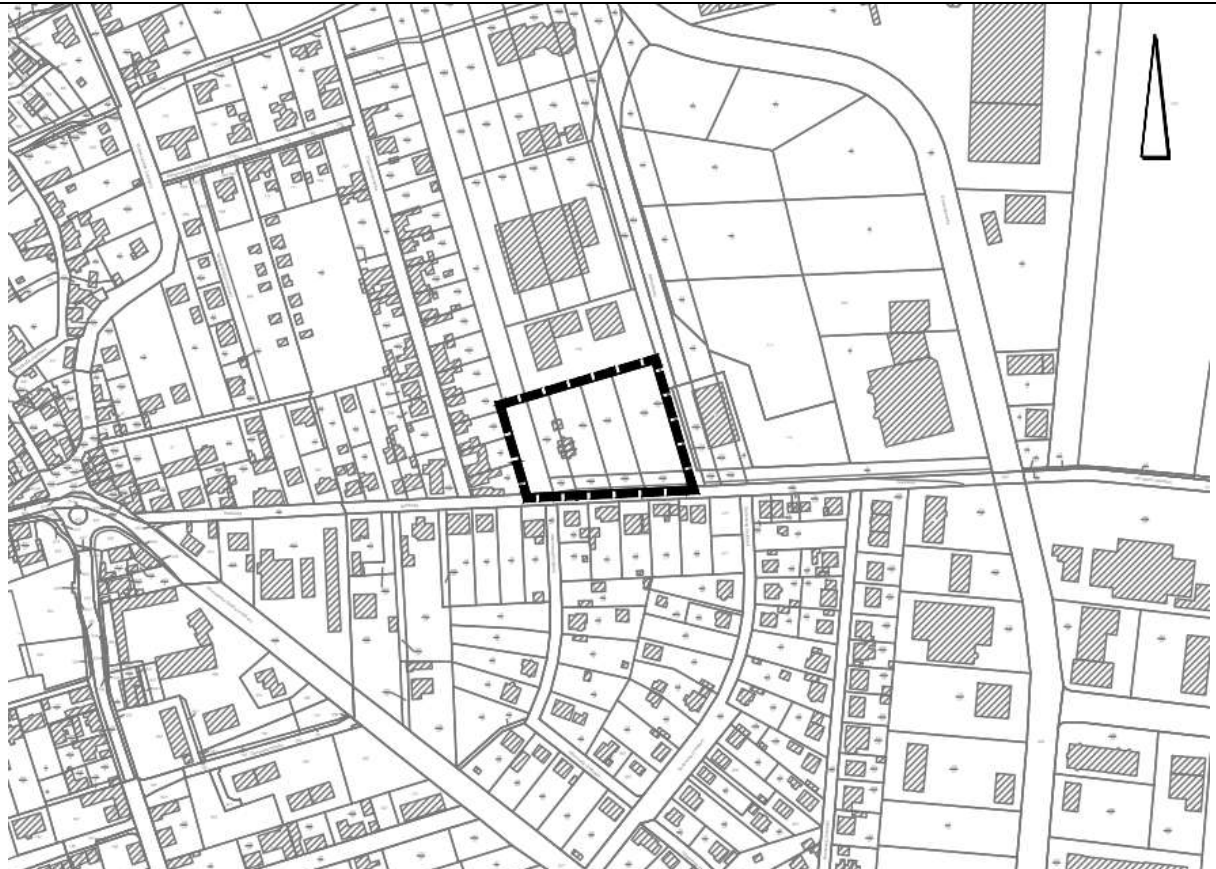


Gemeinde Hohe Börde

Bebauungsplan Nr. 14-1 3. Änderung „Gewerbegebiete 1 und 2“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



Begründung

Entwurf

Juni 2022

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
0 Vorbemerkung	4
1 Einleitung	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
2 Kommunale Planungsgrundlagen	5
2.1 Flächennutzungsplan.....	5
2.2 Bebauungspläne.....	6
2.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	7
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	7
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
4.1 Belange der Raumordnung u. a. § 1 (4) BauGB	9
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	10
4.3 Altlasten	10
4.4 Kampfmittel	10
4.5 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	10
4.6 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	11
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.8 Belange des Umweltschutzes - Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	12
4.9 Belange der Wirtschaft	15
4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	15
4.11 Oberflächenentwässerung	15
4.12 Belange des Verkehrs.....	15
4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	16
4.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	17
4.15 Private Belange.....	17

5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	17
5.1	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	17
6	Inhalte der Planung.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	18
6.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	18
6.6	Immissionsschutzrechtliche Regelungen, Ergebnisse des Schallgutachtens	18
6.7	Grünordnungsmaßnahmen.....	19
7	Ergänzende Angaben	19
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	19

Anlage

- Lärmschutzgutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplan 14-1 „Gewerbegebiet 1 und 2“ im Ortsteil Irxleben der Gemeinde Hohe Börde, BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ, Schall - Wärme – Erschütterung, Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz, 01.06.2022

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

0 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, da im Rahmen der innerstädtischen Nachverdichtung die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Siedlungsbereiches verbessert werden. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Die zulässige Grundfläche des Vorhabens gemäß § 19 (2) BauNVO liegt mit einer zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO von ca. 3.300 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass sonstige Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete betroffen sind.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hohe Börde kommt mit der Änderung des Bebauungsplanes in der Ortschaft Irxleben dem Antrag eines Vorhabenträgers auf Änderung des Bebauungsplanes 14-1 „Gewerbegebiet 1 und 2“ nach. Durch das Änderungsverfahren soll die Errichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich ermöglicht werden. Gesellschaftliche Effekte wie der demographische Wandel, der auf eine in Zukunft alternde Bevölkerung schließen lässt, kündigt den künftig steigenden Bedarf von Pflegeeinrichtungen an. Die Gemeinde Hohe Börde bereitet mit der Änderung des Bebauungsplanes 14-1 „Gewerbegebiet 1 und 2“ die Realisierung dieser Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich vor.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14-1 „Gewerbegebiet 1 und 2“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 14-1 umfasst folgende Flurstücke vollständig: 365/10, 343/10, 336/10, 358/10, 355/10, 364/10, 342/10, 349/10, 371/10, 355/10 sowie teilweise das Flurstück 10/16 und grenzt im Norden an das Gewerbegrundstück mit der Flurstücknummer 739.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Umfeld des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes 14-1 liegt zentral in der Ortschaft Irxleben und ist von sehr unterschiedlichen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen geprägt. Im Norden befinden sich Betriebsgelände verschiedener Gewerbebetriebe, die auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes angesiedelt wurden. Das Rathaus der Gemeinde Hohe Börde liegt unmittelbar östlich zum Änderungsbereich. Südlich wie westlich sind vorwiegend gemischte Strukturen mit gewerblichen Einrichtungen und Wohnnutzungen vorzufinden.



Abb. 1: Luftbildaufnahme des Geltungsbereiches der 3. Änderung BP 14-1

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hohe Börde stellt für den gesamten Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Nördlich sowie östlich wird die Plangebietsfläche von weiteren gewerblichen Bauflächen umgeben, während südlich Wohnbauflächen und westlich gemischte Bauflächen dargestellt werden. Der Änderungsbereich ist von den Wohn- sowie den Mischbauflächen durch Grünflächen getrennt, denen eine Gliederungs- und Schutzfunktionen zukommen soll.

Das Rathaus der Gemeinde Hohe Börde ist als Verwaltungseinrichtung in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebietes durch ein Planzeichensymbol dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, ein Änderungsverfahren zum FNP erübrigt sich.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP der Gemeinde Hohe Börde

2.2 Bauungspläne

Die 3. Änderung befindet sich im Geltungsbereich des seit 1991 rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 1/1 „Gewerbegebiete 1 und 2“. Dieser sieht für das Plangebiet der 3. B-Planänderung ein Gewerbegebiet (GE 1) vor. In diesem Ursprungsplan sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5. Die Traufhöhe darf 8 m nicht überschreiten. Darüber hinaus ist für den mit dem Änderungsbereich deckungsgleichen Teilbereich GE1 ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 50 dB(A) tagsüber bzw. 35 dB(A) nachts festgesetzt.

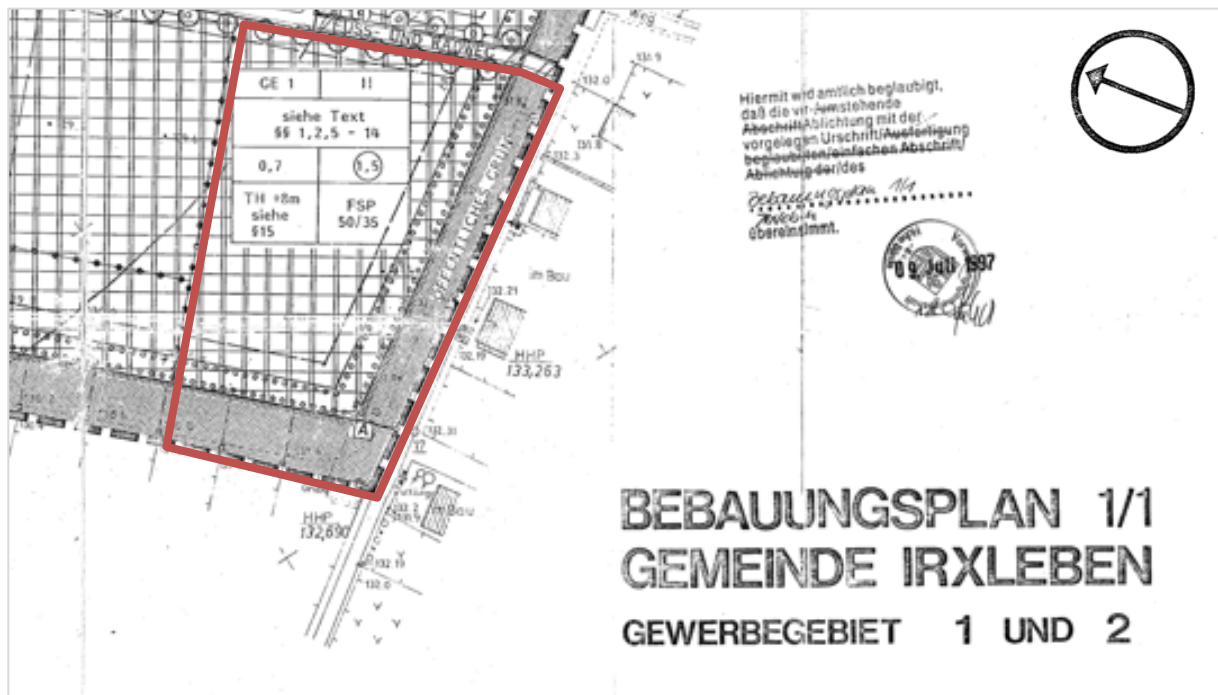


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bauungsplan 1/1 „Gewerbegebiete 1 und 2“ der Gemeinde Hohe Börde.

Im Jahr 2013 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/1 „Gewerbegebiete 1 und 2“ durch die Gemeinde Hohe Börde per Satzung beschlossen. In dieser Änderung wurde die Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen für den Geltungsbereich ausgeschlossen.

2.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Gemeinde Hohe Börde hat im Jahr 2018 im Zuge der Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung ein Unternehmen mit der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beauftragt. Unmittelbare Auswirkungen dieses Konzeptes auf die hier erstellte Planänderung bestehen nicht.¹

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Hohe Börde möchte mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Pflegeheims schaffen. Ziel ist es, auf einem ca. 7.500 m² großen Areal ein stationäres Dauerbetreuungsangebot für Senioren zu errichten, die in den Lebensbereichen Alltagsgestaltung, Hauswirtschaft und Pflege geringe bis umfassende Hilfestellungen benötigen. Die den stationären Bereich ergänzenden Alten- und Betriebswohnungen ermöglichen individuelles Wohnen mit einem hohen Maß an Privatheit, Komfort und die Möglichkeit zur Selbstbestimmung.

Die Einrichtung soll seniorengerecht gestaltet werden, sodass eine Versorgung durch ambulante Dienste, sofern von den Bewohnern gewünscht, erfolgen kann. Die Gemeinde Hohe Börde reagiert damit auf die steigende Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen sowie stationären bzw. ambulanten Pflegediensten und berücksichtigt auch die demographische Entwicklung im Land Sachsen-Anhalt.

Das Vorhaben als Einrichtung für Pflege- und / oder betreuungsbedürftige Senioren nimmt durch die Schaffung eines altersgerechten Wohnumfeldes und von bedarfsgeschnittenen Dienstleistungen direkten Bezug auf die in Kap. 4.11 der Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Magdeburg und steht durch die Verfolgung dieses Grundsatzes mit diesen im Einklang. Mit weiteren Zielen und Grundsätzen sowie Leitbildern der Raumordnung für die Planungsregion Magdeburg ist die Planung in Übereinstimmung.

Als Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14-1 „Gewerbegebiete 1 und 2“ wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches u. a. das Pflegeheimgebäude sowie ein Wohnhaus enthält.

¹ Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde (2018)

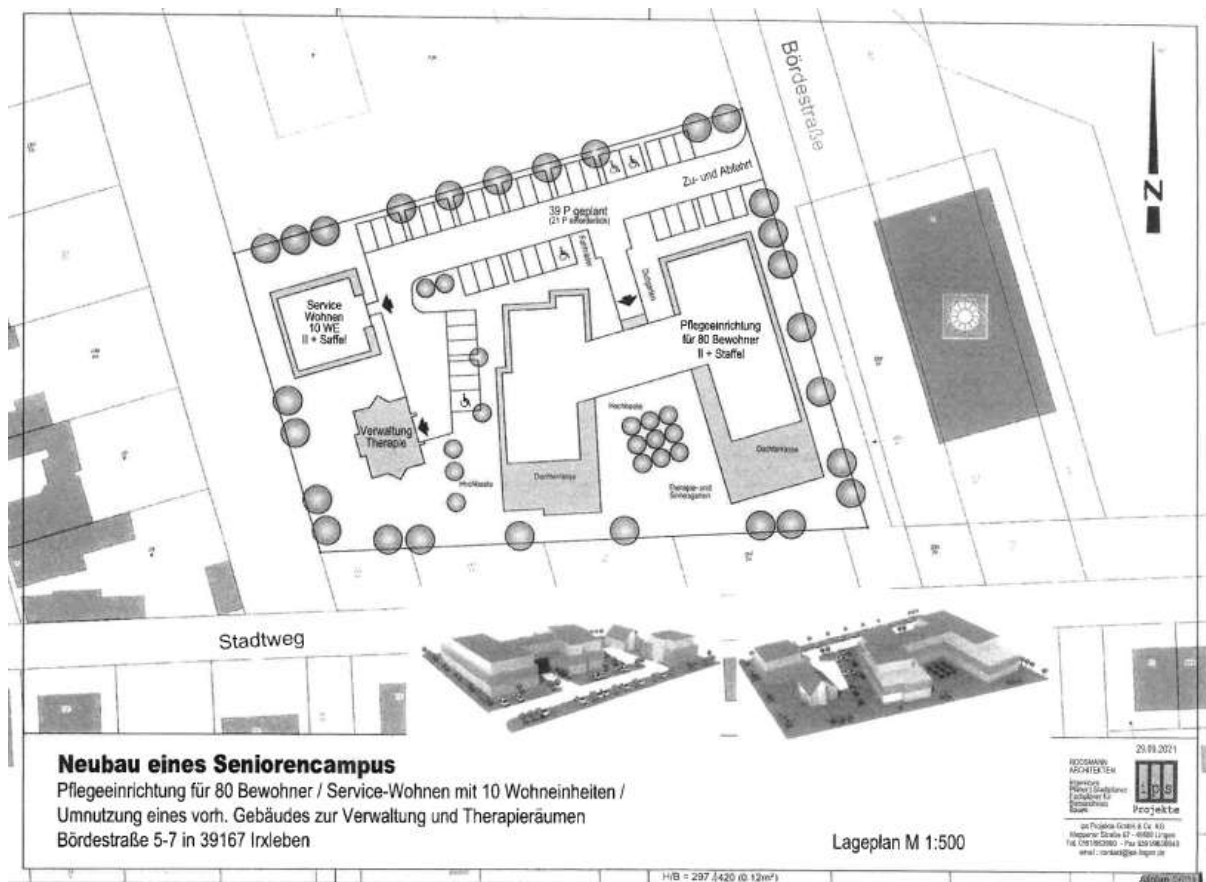


Abb. 4: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Die Objektplanung liegt dieser Begründung bei und verfolgt folgende Grundzüge:

- **Pflegeheim:** Das Pflegeheim stellt den zentralen Bereich der der Einrichtung dar. Ein zweigeschossiger Baukörper zzgl. Staffelgeschoss verfügt über zwei in Nord-Süd-Ausrichtung stehende Flügel, die durch den in Ost-West-Richtung ausgerichteten Mittelbau verbunden werden. Die 80 Bewohnerzimmer erhalten so je nach Präferenz von Osten (morgens bzw. vormittags) oder Westen (nachmittags bzw. abends) respektive in bestimmten Räumen ganztägig Tageslicht. Die Außenwände erhalten mehrere Verblendfassaden und Putzflächen sowie Vor- und Rücksprünge.
- **Wohnblock:** In einem zweigeschossigen Bau des Wohnblocks sollen 10 barrierefreie Mietwohnungen entstehen. Das Objekt wird ebenso durch ein Staffelgeschoss erweitert.
- **Nutzungskonzept:** Die Hauptnutzung auf dem Grundstück bildet das Pflegeheim. Das Pflegeheim verfügt neben stationären Plätzen auch über eine Tagespflege und einen ambulanten Pflegedienst, der die Nebennutzung in Form des Wohnblocks bei Bedarf mit entsprechenden Dienstleistungen versorgen kann.
- **Erschließung:** Die verkehrliche Erschließung des Pflegeheims sowie des Wohnhauses soll über die östlich angrenzende Bördestraße erfolgen, die teils in einem Wendehammer mündet, teils in das Plangebiet ragt.
- **Gehölzbestand:** Die vorhandene grenzbegleitende Baumreihe an der südlich gelegenen Straße „Stadtweg“ sowie der Bestand entlang des öffentlichen Grünstreifens im Westen, als auch der Baumbestand der Baumreihe entlang des Fußweges im Osten bleiben erhalten.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in der Planbegründung bzw. in einer Abwägungstabelle dargelegt.

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

4.1 Belange der Raumordnung u. a. § 1 (4) BauGB

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalts mit Rechtskraft vom 12. März 2011 enthält für die Gemeinde Hohe Börde die Darstellung als Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Magdeburg (s. Abbildung 5). Die nahgelegenen Bundesautobahnen A 2 sowie die A 14 binden die Ortschaft Irxleben (graues Quadrat) über die Bundesstraße 1 an den überregionalen Straßenverkehr an.

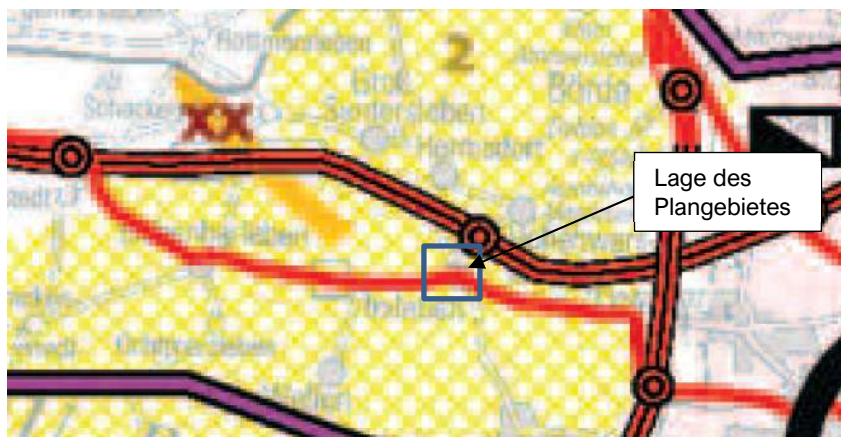


Abb. 5: Ausschnitt aus dem gültigen LEP Sachsen-Anhalt von 2011

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) der Planungsregion Magdeburg mit Rechtskraft vom 17.05.2006 weist für die Ortschaft Irxleben die Funktion als Grundzentrum tz.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem gültigen REP der Planungsregion Magdeburg von 2006.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1 a (2) S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1 a (2) Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1 a (2) S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1 a (2) S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1 a (2) S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a (2) S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a (2) S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a (2) S. 4 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Hohe Börde hat geprüft, inwieweit andere Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit teilweise ungenutzten Freiflächen des Bebauungsplanes Nr. 14-1 3. Änderung darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den im Gemeindebesitz befindlichen Grundstücken keine geeigneten Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine entsprechenden Baulücken dem Markt zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Hohe Börde gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf teils ungenutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

4.3 Altlasten

Kenntnisse über Altlasten liegen nach Aktenlage nicht vor.

4.4 Kampfmittel

Kenntnisse über Kampfmittel liegen nach Aktenlage nicht vor.

4.5 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG (1)). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen von Klimaschutz und Klimaanpassung wird durch die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer integrierten Ortslage als Teil der Innenentwicklung Rechnung getragen, da das Projekt nicht den Bau neuer Erschließungsinfrastruktur verlangt und somit die wirtschaftlichen und ökologischen Infrastrukturfolgekosten niedrig gehalten werden. Die gemeinschaftliche Wohnform innerhalb der vollstationären Einrichtung senkt den durchschnittlichen Flächenverbrauch pro Kopf und trägt zur Eindämmung des Flächenverbrauchs bei.

Zudem sind Eingrünungsmaßnahmen der Wohnanlage nach Westen und Osten sowie Stellplatzbegrünungen vorgesehen, die ebenfalls dem Klimaschutz dienen.

4.6 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Das gesellschaftliche Phänomen des demographischen Wandels erfordert die Etablierung von Angeboten, die sich auch für die längerfristige Wohnfunktion einer pflege- und betreuungsbedürftigen Mieterschaft eignet. Die Eignung bestimmter Wohnformen kann sich u. a. durch eine zum Wohnkonzept zugehörige Dienstleistungsangebotsstruktur sowie in Form eines ständigen Betreuungs- und Pflegeangebots äußern.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Es ist ein zweigeschossiges Gebäude mit zurückgestuftem Staffelgeschoss geplant, welches sich in der Höhenentwicklung in umgebene Strukturen einpasst.

4.8 Belange des Umweltschutzes - Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, insbesondere die

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen.

Aktueller Zustand / Bestand

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14-1 „Gewerbegebiet 1 und 2“ und ist über eine Wendeanlage der Bördestraße erschlossen. Nach den Festsetzungen des B-Planes sind bereits höhere bauliche Ausnutzungen möglich. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,5. Diese Ausnutzungsziffern werden durch die Regelungen dieser Änderungsplanung nicht erreicht bzw. bleiben dahinter zurück.

Der Änderungsplan übernimmt die Grün- und Pflanzfestsetzungen des Ursprungsplanes und sichert damit auch die gestalterische Einfassung des Vorhabens.

Die Fläche ist weitgehend unbebaut; es bestehen zwei Gebäude und eine befestigte Erschließungsanlage ausgehend von der Wendeanlage der Bördestraße. Die unbebauten Bereiche sind regelmäßig unterhaltende Scherrasenflächen besiedelten Bereich.

Die bestehenden Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebiet bieten Potentiale für gehölzgebundene, frei brütende Vogelarten. Innerhalb der älteren Bäume (BHD > 30 cm) können auch vereinzelte Potentiale für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Tagesverstecke von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise liegen nicht vor. Allgemein ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der damit verbundenen anthropogenen Nutzungen vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt ist nicht erkennbar.

Zu berücksichtigende Aussagen der Landschaftsrahmenplanung bzw. Landschaftsplanung liegen für diese kleine Fläche des Änderungsbereiches nicht vor.

Das Lokalklima wird demnach im Wesentlichen durch die bestehenden Versiegelungen des Gewerbegebietes und die Lage im Siedlungsgebiet geprägt. Den vorhandenen Bäumen und Gehölzen sowie sonstigen vegetationsbestandenen Flächen ist eine mildernde Wirkung auf das Lokalklima zuzuordnen.

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist wird durch die bestehenden gewerblichen und gemischt genutzten Baustrukturen mit deutlich eingeschränkter Erlebniswirksamkeit zu beschreiben. Den im Plangebiet vorhandenen Baum- und Gehölzbeständen ist eine ortsbildprägende Funktion zuzuordnen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch die Überbauung der bestehenden Scherrasenflächen des Bebauungsplans „Wohngebiet Brielow Süd“. Allerdings bleiben die Versiegelungen der Fläche ähnlich der Regelungen, die der bestehende Bebauungsplan auch ermöglicht.

Bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, gelten im Übrigen die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Ein Ausgleichserfordernis besteht daher nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Gleichwohl das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gilt es auf die bestehenden Potentiale für Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes hinzuweisen und es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen umzusetzen.

Als Vermeidungsmaßnahme für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind weiterhin das Plangebiet einrahmende öffentliche Grünflächen und Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch kann der Erhalt der bisher angepflanzten Gehölze weiter gesichert werden.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden:

- Die Maßgaben des Artenschutzrechts sind einzuhalten. Dazu sind die im Folgenden dargelegten Maßnahmen zum Artenschutz auf der Umsetzungsebene umzusetzen.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- Beachtung von Maßgaben zum Bodenschutz
 - Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen, wie Verdichtung, und Rückbau /Lockerung alle baubedingten Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.
 - Beachtung der Vorgaben zum Erdaushub: „Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen,
 - Für Aufschüttungen/Verfüllungen sind ausschließlich Bodenmaterialien der Bodenklassen 3 und 4 einzusetzen, die die Zuordnungskriterien der LAGA M 20 der Klasse Z 0 erfüllen.
 - Schadloose Entwässerung und Berücksichtigung der Vorgaben bei Niederschlagsversickerung.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern. Nach § 44 (5) BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Relevante Arten / Situation im Plangebiet

Anhand der im Plangebiet ausgeprägten Habitatstrukturen wird das Potential für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten abgeschätzt.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten Potentiale für gehölzgebundene, frei brütende Vogelarten. Innerhalb der älteren Bäume können auch vereinzelte Potenziale für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Tagesverstecke von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise liegen nicht vor. Allgemein ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der damit verbundenen anthropogenen Nutzung vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen.

Vorkommen von anderen streng geschützten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein kann es bei einer Baufeldfreimachung und bei der unvermeidbaren Beseitigung von Gehölzen oder Einzelbäumen zur Schädigung oder Tötung von Vögeln bzw. zur Zerstörung von Gelegen, sowie zur Betroffenheit von Fledermausquartieren kommen. Allerdings bieten die Festsetzungen des Änderungsplanes keine Voraussetzungen für die Beseitigung von Gehölzen. Falls dennoch einzelne Bäume betroffen sein sollten, können Betroffenheiten grundsätzlich vermieden werden, indem Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung, sollte vor der Fällung von Altbäumen (> 30 cm BHD) durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Störungsverbot (gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär eng begrenzten, erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (angrenzende Ziergärten mit Gehölzstrukturen) möglich. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet von Irxleben ist vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten auszugehen. Demnach ist nach Beendigung der Bauphase durch die Festsetzung von öffentlichen Grün- und Pflanzflächen nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzungen auszugehen, welches zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelneester) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Maßnahmen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Für potenziell betroffene Brutstätten gehölzgebundener Arten bleiben im Plangebiet die Gehölzbestände erhalten.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

4.9 Belange der Wirtschaft

Der Betrieb einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung mit einer Kapazität von 80 stationär betreuten und 10 ambulant betreuten Bewohnern erfordert die Anstellung einer gewissen Zahl an Pflege- und Verwaltungsfachkräften. Laut Bericht des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zum Pflegearbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2016 lag im Jahr 2013 der Betreuungsschlüssel im Kreis Börde bei 0,7.² Dieser Betreuungsschlüssel würde bei einer Einrichtung wie dieser bei einer vollen Auslastung mit 90 Bewohnern mit einem Personalstamm von 63 Beschäftigten gerechnet werden kann. Der bundesweite Fachkräftemangel in der Pflege lässt darauf schließen, dass dieser hohe Personalschlüssel jedoch nicht mehr eingehalten werden kann.

Die Ansiedlung der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung verbessert dennoch die Rahmenbedingungen des Standortes Irxleben als Arbeitsort, indem die Angebotsstruktur durch mit der Hauptnutzung einhergehende Nutzungen wie z. B. Friseur, Kiosk etc. erweitert wird.

4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist insgesamt erschlossen. Die bestehenden Ver- und Versorgungsnetze sind auch für den Anschluss dieses Plangebietes ausreichend dimensioniert.

4.11 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet bzw. das Vorhaben ist grundsätzlich an das Oberflächenentwässerungs- und Schmutzwasserentsorgungssystem anzuschließen. Bei der Oberflächenentwässerung des Plangebietes sollte, soweit das die geohydrologischen Bodenverhältnisse zulassen, auf Versickerungsmöglichkeiten zurückgegriffen werden.

4.12 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist von Norden über die ca. 7 m breite, asphaltierte Bördestraße erschlossen, Sie besitzt an ihrem südlichen Ende eine Wendeanlage sowie eine Zufahrt, die entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches entlangführt. Das nördliche Ende der Bördestraße ist im örtlichen Verkehrsnetz an die Gewerbestraße angebunden. Über die Irxleber Str. ist das örtliche Verkehrsnetz an den überregionalen Verkehr der Bundesautobahn A 2 angeschlossen. Durch die Distanz des Plangebietes zu der Autobahnabfahrt 67 „Irxleben“ von rd. 250 m und dem direkten Anschluss der Bördestraße über die Gewerbestraße bzw. Irxleber Str. an die Auf- und Abfahrt wird ein durch das Vorhaben erhöhtes Verkehrsaufkommen kaum Einfluss auf den innerörtlichen Straßenverkehr nehmen. Das südliche Ende der Bördestraße in Form einer Wendelange verhindert zudem zusätzlichen Durchgangsverkehr und sorgt so für unveränderte Fahrbeziehungen trotz eines weiteren Ziel- und Quellverkehrs zum bzw. ausgehend vom Plangebiet.

² IAB-Regional – Berichte und Analysen aus dem Regionalen Forschungsnetz 5/2016

Der südlich des Plangebietes verlaufende Stadtweg dient nicht der Erschließung des Plangebietes.

Die Bedeutung der Nähe des Plangebietes zur Autobahn wird durch die Betrachtung des Schienenverkehrs ersichtlich. Die Gemeinde Hohe Börde verfügt über keinen Bahnhof und der nächstgelegene Bahnhof liegt etwa 8 km nordöstlich in der Gemeinde Meitzendorf. Dieser wird durch den Regionalzug der RB36 und durch einen Schienenersatzverkehr regional angebunden.

Südlich an die vorgenannte Wendeanlage schließt ein Fuß- und Radweg an, der die Erschließung des Plangebietes um eine weitere Möglichkeit erweitert ohne zusätzlichen PKW-Durchgangsverkehr zuzulassen.

Insgesamt ist insbesondere an Wochenenden und Feiertagen, die zu den potentiellen Besuchszeiten bzw. -tagen zählen mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen in der Bördestraße sowie der Gewerbestraße zu rechnen. Dieser wird aufgrund seiner Geringfügigkeit voraussichtlich jedoch zu keiner negativen Beeinträchtigung der innerörtlichen Verkehrsfunktionalität führen.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme des digitalen Umweltkartendienstes des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt ergibt, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) bis 3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete

insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) des Baugesetzbuches entsprechend.

Weder die Ortslage von Irxleben noch die Gemeinde Hohe Börde liegen in einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse. Mit einer Nachverdichtung werden vorhandene Retentionsflächen im Außenbereich nicht tangiert.

Die Gemeinde Hohe Börde geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Auf Genehmigungsebene ist sichergestellt, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt.

4.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sollen die vorhandenen Baumreihen entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenze weitgehend erhalten bleiben.

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht für den Geltungsbereich Grünflächen für die Flächen zwischen angrenzender öffentlicher Grünfläche im Süden und Westen sowie dem vorgegebenen Bauteppich (Fläche innerhalb der Baugrenzen) vor.

4.15 Private Belange

Der Planung stehen keine privaten Belange entgegen. Die Verfügbarkeit über die Grundstücke ist durch den Vorhabenträger gegeben.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Hohe Börde führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 14-1 „Gewerbegebiet 1 und 2“- 3. Änderung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.1 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung (SO – Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung) festgesetzt, um auf die speziellen Bedürfnisse der Bewohner eingehen zu können und um eine eindeutige Nutzungsabgrenzung zum angrenzenden Gewerbegebiet darzulegen, das mit seinen logistischen Dienstleistungsunternehmen überwiegend der Speditions- und Automobilbranche zuzuschreiben ist.

Konkretisiert werden die darin zulässigen Nutzungen wie folgt:

- Seniorenwohnen
- Mitarbeiterwohnungen
- Einrichtungen zur Seniorenpflege
- der Pflege dienende Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe
- Einrichtungen für soziale, medizinische und kulturelle Zwecke sowie gastronomische Nutzungen, die vorwiegend den Bewohnern der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung dienen

Die üblichen, mit der Ausweisung eines solchen Sondergebietes einhergehenden Nutzungen wie z. B. auch Friseure, Kiosk sind somit ebenfalls zulässig und können innerhalb dieser Festsetzung realisiert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl für das Baugebiet beträgt vorhabenorientiert 0,6 und lässt Überschreitungen für Nebenanlagen wie auch die erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten bis auf 0,8 zu. Dies entspricht auch Regelungen, die z. B. für Gewerbegebiete nicht unüblich sind.

Der städtebauliche Entwurf sieht einen zweigeschossigen Gebäudekomplex mit einem dritten Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) vor. Die Höhe baulicher Anlagen darf dabei 10,50 m über dem Kanaldeckel vor dem Eingangsbereich des Rathauses (innerhalb der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 130.48 m über NHN gekennzeichnet) nicht überschreiten. Aufgrund der umgebenden Bebauungsstruktur des südlichen Wohngebietes sowie des westlich gelegenen Mischgebietes entspricht die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen der ortsüblichen Dimensionierung von Baukörpern. Der Baukörper des Gemeinderathauses östlich des Plangebietes lässt durch sein Maß auch das Staffelgeschoss nicht unverhältnismäßig erscheinen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von maximal 50 m zulässt. Der Verlauf der Baugrenzen und der sich daraus ergebende Bauteppich orientiert sich zum einen an dem Vorhaben und zum anderen am bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14-1 2. Änderung.

6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, um den offenen Charakter der Einrichtung zu betonen. Im Übrigen sollen die erforderlichen Stellplätze einen Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um den öffentlichen Raum nicht weiter optisch einzuschränken.

Bauliche Nebenanlagen sind vorhabengemäß auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Entlang der Parzelle der Bördestraße wird der Fuß- und Radweg bestandsorientiert festgesetzt.

6.6 Immissionsschutzrechtliche Regelungen, Ergebnisse des Schallgutachtens

Das Schallgutachten (Anlage) kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Orientierungswerte werden durch die Lärmvorbelastung infolge Gewerbelärms tags und nachts eingehalten. Da die Orientierungswerte tagsüber eingehalten werden sind für die Außenbauteile keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Fazit: Die Umwidmung der Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche gemäß §6 BauNVO sowie der geplante Bau einer Pflegeeinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches lässt sich aus schalltechnischer Sicht umsetzen.

6.7 Grünordnungsmaßnahmen

Zur südlich des Plangebietes verlaufenden Stadtstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Trennungs- und Schutzstreifen festgesetzt. Dieser sichert zusammen mit dem anzulegenden dichten Anpflanzstreifen im Plangebiet selber eine Abschottung zur Hauptverkehrsstraße und somit ruhige Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet.

Nach Westen ist bestandsorientiert eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Hier sind entsprechende gärtnerische Nutzungen zulässig.

Weiterhin sind zur Durchgrünung des Plangebietes pro 10 Stellplätze mindestens ein einheimischer und standortgerechter Baum anzupflanzen.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 7.534 m² auf.

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauGB	5.493 m ²
Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	862 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	218 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung Gartenland	907m ²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Trennungs- und Schutzstreifen	916m ²
Gesamt	7.534 m²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 14-1 „Gewerbegebiet 1 und 2“ 3. Änderung beigefügt.

Hohe Börde, den 22. Juni 2022



Der Bürgermeister