

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Logistikzentrum“

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|---|
| 1. | Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Erforderlichkeit der Planaufstellung | 2 |
| 2. | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 2 |
| 3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 2 |
| 4. | Städtebauliche Rahmenbedingungen | 2 |
| 4.1 | Derzeitige Nutzung des Plangebietes | 2 |
| 4.2 | Baugrundverhältnisse | 3 |
| 5. | Inhalt und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 3 |
| 5.1 | Bauliche Nutzung | 3 |
| 5.2 | Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung | 3 |
| 5.3 | Grünordnungsplanung | 4 |
| 5.4 | Belange des Umweltschutzes | 5 |
| 5.4.1 | Reinhaltung der Gewässer | 5 |
| 5.4.2 | Abfallbeseitigung | 5 |
| 5.4.3 | Umweltverträglichkeit/Schallimmissionen/Klima | 5 |
| 5.4.4 | Luftreinhaltung | 6 |
| 5.5 | Naturschutz und Landschaftspflege | 6 |
| 6. | Flächenübersicht | 8 |
| 7. | Folgekosten | 8 |

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Logistikzentrum“

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die im Gewerbegebiet ansässige Firma Rademacher – Logistik- und Lagerzentrum – beabsichtigt ihren Standort in Calvörde zu erweitern.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auf den angrenzenden, bereits vorhandenen Betriebsflächen der Fa. Rademacher Baurecht für die Errichtung einer Lagerhalle schaffen. Die Flächen sind nicht Bestandteil des Gewerbegebietes „Neues Land“.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die überplanten Flächen werden

- im Nordosten durch die vorhandene Gewerbegebietsstraße,
- im Nordwesten vom derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 474/364,
- im Südwesten durch die Straße „Am Kanal“ und
- im Südosten durch die bereits vorhandenen Lagerhallen der Firma Rademacher

begrenzt.

Überplant werden die Flurstücke 412/1; 412/2; 383; 382; 381; 367 und 366 der Flur 10 der Gemarkung Calvörde.

Die Größe beträgt insgesamt ca. 49.760 m².

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da der Flecken Calvörde noch nicht über einen beschlossenen Flächennutzungsplan verfügt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB vorgezogen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist für die durch den vorliegenden Plan überplanten Flächen eine Nutzung als Grünland aus.

Der Gemeinderat hat sich bereits zu einer Änderung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes in diesem Gebiet entschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung des Logistikzentrums“ wird somit den im Flächennutzungsplan bekundeten planerischen Absichten der Gemeinde entsprechen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

4.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Baugrundstück ist ca. 49.760 m² groß und wird zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flurstücken 412/2 und 383 befindet sich ein Lärmschutzwall bzw. Baumpflanzungen (Birken).

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Logistikzentrum“

4.2 Baugrundverhältnisse

Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes „Neues Land“ wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt.
Mit dem Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen ist zu klären, inwieweit dieses Gutachten für weitere Planungen herangezogen werden können.

5. Inhalt und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Neben den Festlegungen des Inhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Baukörper, Verkehrsflächen usw.) werden folgende Festlegungen erforderlich:

- die Höhe des geplanten Gebäudes soll 11,00 m über OK Erschließungsstraße im Bereich des Baukörpers nicht überschreiten, um das Objekt städtebaulich in die vorhandene Bebauung (Fa. Emig, Fa. Rademacher) einzupassen.
- die Freiflächengestaltung berücksichtigt Naturgüter und schafft ausgleichende Maßnahmen, um die zusätzliche Versiegelung zu kompensieren.

Folgende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen:

1. Werden bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde angetroffen, so ist dies umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
2. Bodenschutz:
Boden, der bei Veränderung an der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder vor Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB)
3. Die festgesetzten Pflanzgebote haben spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen.
4. Alle Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 auszuführen.

5.1 Bauliche Nutzung

Auf den überplanten Flächen ist der Bau einer ca. 154 m langen und 98 m breiten Lagerhalle geplant. Die Nutzung dieser Halle erfolgt analog der bereits vorhandenen, angrenzenden Halle der Fa. Rademacher.

5.2 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gelände ist durch die Gewerbegebietsstraße voll erschlossen.
Die Ver- und Entsorgung ist über die in der Straße vorhandenen Medienleitungen möglich.
Entsprechende Anträge an die Versorgungsträger sind vom Investor zu stellen.

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Logistikzentrum“

5.3 Grünordnungsplanung

Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden grünordnerische Festlegungen sein, die gewährleisten, dass der durch den Bau des Logistikzentrums erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt weitestgehend ausgeglichen wird.

Die Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt in Absprache bzw. im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

Bestandsaufnahme, vorhandene Situation

Die überplanten Flächen werden zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Lärmschutzwalls ist Baum- und Strauchbewuchs vorhanden. Unter Bezugnahme des „Magdeburger Modells“ werden die Flächen bewertet.

Eingriffsbewertung:

| Fläche | Wertfaktor gemäß „Magdeburger Modell“ | | |
|---|---------------------------------------|---|------------|
| | WE/ha | | |
| <i>teilweise bewachsener Lärmschutzwall</i> | | | |
| 7.136 m ² (0,7136 ha) | 0,8 | = | 0,57088 WE |
| <i>landwirtschaftliche Flächen</i> | | | |
| 42.624 m ² (4,2624 ha) | 0,3 | = | 1,27872 WE |
| bei 100 % Verlust: | | | 1,84960 WE |

Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen:

| Fläche | Wertfaktor gemäß „Magdeburger Modell“ | | |
|--|---------------------------------------|---|-----------|
| | WE/ha | | |
| <i>neu zu errichtender und intensiv zu bepflanzender Lärmschutzwall</i> | | | |
| 6.706 m ² (0,6706 ha) | 1,0 | = | 0,6706 WE |
| <i>zu bepflanzende Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</i> | | | |
| 13.569 m ² (1,3569 ha) | 1,0 | = | 1,3569 WE |
| | | | ----- |
| | | | 2,0275 WE |

Fazit:

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Realisierung der unter Pkt. 5.5 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen ist.

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Logistikzentrum“

5.4 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung

5.4.1 Reinhaltung der Gewässer

Die Flächen im Plangebiet sind keine „Vorranggebiete für die Wasserversorgung“. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser abgeleitet und gereinigt werden.

Die schmutzwasserseitige Entsorgung ist mit dem Abwasserverband abzustimmen.

5.4.2 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 gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 3 Abs. 2 AbfG, die nach Art und Menge nicht mit den anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

5.4.3 Umweltverträglichkeit/Schallimmissionen/Klima

Umweltprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht erforderlich, ebenso ist eine Vorprüfung nicht erforderlich.

Begründung:

Der untere Schwellenwert gemäß UVPG für Städtebauprojekte und sonstige bauliche Anlagen, von 20 000 m² Grundfläche, die eine Vorprüfung verlangt, wird nicht überschritten (geplante überbaute Fläche 15 000m²).

Der vorhandene Bebauungsplan wird nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) keine bzw. nur geringe Auswirkungen haben.

Schallimmissionen:

Das Firmengelände der Firma Rademacher schließt im westlichen Bereich mit einem 6 m hohen Wall ab. Dieser Wall grenzt die landwirtschaftliche Nutzung optisch von der gewerblichen Nutzung ab.

Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Flurstücksgrenze des Flurstückes 473/364 (unbewohnt) und der äußersten Ecke des befestigten Firmengeländes beträgt ca.70 m (Luftlinie). Der Abstand des am nächstgelegenen Wohnhauses (Am Kanal 20) bis zur Lagerhalle beträgt ca.150 m, bis zur befestigten Verkehrsfläche 110 m.

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Logistikzentrum“

Vom Bauherrn, Firma Rademacher, wurde eine Schallimmissionsprognose für das Bauvorhaben in Auftrag gegeben.

In dieser Prognose wurde von dem Büro Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Büro Dresden, Alträcknitz 8 in 01217 Dresden untersucht, mit welchen Immissionswerten am nächstgelegenen Wohnhaus „Am Kanal 20“ (Flurstück 445/364) zu rechnen ist.

In der Zusammenfassung der Prognose wird dargelegt, dass die Beurteilungspegel tagsüber bis zu $L_r = 45$ dB(A) und nachts bis zu $L_r = 43$ dB(A) betragen.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für ein Mischgebiet werden an den untersuchten Punkten sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Der vorgesehene, 6 m hohe Lärmschutzwall wird somit seiner Funktion gerecht.

Die sich in den Folgejahren entwickelnden Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Wohnbebauung und dem Firmengelände sowie die Bepflanzung des Walles, werden dazu beitragen, dass die Lagerhalle für die unmittelbaren Anwohner nicht mehr sichtbar ist und somit auch nicht als störend empfunden werden wird.

5.4.4 Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden.

Im überplanten Gebiet ist mit einer Luftverunreinigung durch Abgase des Lkw- Verkehrs im Zuge der Be- bzw. Entladung zu rechnen.

Diese Belastung wird über das Maß des normalen Straßenverkehrs nicht hinausgehen.

5.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgeschrieben:

Maßnahme 1:

Pflanzung entlang des Walles:

Länge des Walles ca. 350 m ⇨ beidseitig sind je 35 Säulen-Birken (*Betula pendula* „Fastigiata“ am Wallfuß zu pflanzen

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Logistikzentrum“

auf den Seiten des Walles sind jeweils in Gruppen zu 4-5 Gehölzen insgesamt

- 95 Stück zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- 95 Stück schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- 95 Stück Hunds-Rose (*rosa canina*)

zu pflanzen.

Maßnahme 2:

Bepflanzen der Grünfläche im Anschluss an die Verkehrsfläche.

Parallel zur Verkehrsfläche sind zwei Reihen Immergrüne Silber- Berberitze (*Berberis frukartii*) im Reihenabstand von zwei Meter zu pflanzen.

Im Anschluss daran sind auf der verbleibenden Fläche folgende Bäume zu pflanzen:

- 60 Stück Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- 60 Stück Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- 60 Stück Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- 60 Stück Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- 60 Stück Silber-Weide (*Salix alba*)
- 60 Stück Reifweide (*Salix daphnoides*)
- 60 Stück Gemeine Esche (*Fraxinus exelsior*)

Diese Bäume sind jeweils als Gruppe zu 8 -12 Bäume mit einem Abstand von 3-4 m untereinander zupflanzen.

Pflanzqualität:

Hochstamm, 2 x verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang, Baumschulqualität,

Für alle geplanten Begrünungsmaßnahmen ist eine 1- jährige Fertigstellungspflege und eine 2- jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Ca. 4100 m² der Grünfläche sind als Sukzessionsfläche frei zu halten.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden Bestandteil der Planzeichnung.

Ist eine Einfriedung des Firmengrundstückes nicht vorgesehen, so ist ein Wildschutzzaun vorzusehen.

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Logistikzentrum“

6. Flächenübersicht

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------|
| Gesamtfläche | 49.760 m ² | 100 % |
| mit der Lagerhalle überbaute Fläche | 15.000 m ² | 30,14 % |
| Verkehrsfläche | 14.485 m ² | 29,11 % |
| Grünfläche (Ausgleichsfläche) | 13.569 m ² | 27,27 % |
| Grünfläche (Schutzwall) | 6.706 m ² | 13,48 % |

7. Folgekosten

Für die Erhaltung und Unterhaltung der geplanten Maßnahmen werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.



Richter
Projektbearbeiter