

**Entwurf der Begründung  
zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5  
"Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße"**

**1. Vorbemerkung**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße“ ist seit 23.09.1993 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde in einem ersten Änderungsverfahren überarbeitet, die 1. Änderung wurde am 06.09.2001 in Kraft gesetzt. Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 28.01.2009 rechtskräftig.

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße" die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

**2. Planerische Rahmenbedingungen**

**2.1. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche von 44 350 m<sup>2</sup> des Bebauungsplans Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße“.

Diese Fläche wird aus den Flurstücken 189//6 (teilw.), 189/8, 189/9, 189/22, 189/23, 189/28 (teilw.), 189/29, 189/30, 190/21, 189/31, 390 und 391 in der Flur 10 der Gemarkung Quedlinburg gebildet.

**2.2. Ziel des Änderungsverfahrens**

In der Welterbestadt Quedlinburg soll ein Wertstoffhof angesiedelt werden. Bisher gibt es dieses Angebot hier nicht. Im Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße konnte ein geeignetes Grundstück dafür gefunden werden. Es ist gut erreichbar und hat den besonderen Vorteil, dass es über eine separate Straße angefahren werden kann. Zu frequenzstarken Zeiten, wie zum Beispiel samstagsvormittags, kann es auf Grund der Vielzahl von Kunden zu Wartezeiten kommen. Die Verkehrsfläche entlang der Bahnlinie bietet die Möglichkeit auf den Einlass zu warten, ohne dass es sofort zu einem Rückstau in den Durchgangsverkehr kommt.

Das Baufeld soll erweitert werden, in dem die nordwestliche Baugrenze um 10 m in Richtung Grundstücksgrenze verschoben wird. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigte Verschiebung der Baugrenze ist zur Umsetzung des Vorhabens zum Wertstoffhof erforderlich, da sich die Eingangskontrolle ablaufbedingt nahe am Eingang befinden muss. Die Baugrenze soll dann im gesamten Baufeld in 10 m Abstand zur Grundstücksgrenze liegen. Das ist mehr, als entlang der

inneren Erschließungsstraße des Industrie- und Gewerbegebietes, hier ist der Abstand 5 m, stellt aber einen Kompromiss zur Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher dar. Die Fläche des bestehenden Gehölzstreifens wird somit nicht beansprucht.

Auf Grund des Heranrückens der Baugrenze soll die Erhaltungspflicht für den bestehenden Gehölzstreifen aufgehoben werden.

Die übrigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan behalten ihre Gültigkeit.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll für die gewerblichen Baugrundstücke bestehen bleiben.

Entlang der Anbindungsstraße zur B6, die auch zur Erschließung des Plangebietes Bebauungsplanes Nr. 30 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße“ dient, gibt es bisher keinen Fußweg. Dieser war zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht vorgesehen, da die jetzt bedeutende Anschlussstraße an den überregionalen Verkehr ursprünglich keinerlei Verkehrsbedeutung hatte. Mit der geplanten Errichtung des Wertstoffhofes ist ein gewisser Fußgängerzielverkehr zu erwarten. Darum soll ein straßenbegleitender Fußweg errichtet werden. Dafür muss ein neues Flurstück gebildet werden, auf dem eine Verkehrsfläche festgesetzt wird.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll wie im Ursprungsplan beibehalten werden

#### **3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zur Bauweise sollen wie im Ursprungsplan beibehalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll erweitert werden, in dem die nordwestliche Baugrenze um 10 m zur Grundstücksgrenze verschoben wird.

Da die Baugrenze derzeit unverhältnismäßig weit von der Grundstücksgrenze entfernt ist (20 m), soll diese im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in Richtung Nordwesten verschoben werden, um das Baufeld zu erweitern und so eine flexiblere Aufteilung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Abstandsflächen zu schutzbedürftigen Nutzungen oder auf Grund anderer gesetzlicher Vorgaben müssen nicht eingehalten werden. Von der Bahn wurde gefordert, dass ein Geländestreifen von 10–15 m, gemessen ab Gleismitte des nächstliegenden Gleises, von Bebauung freigehalten werden sollte. Das wird eingehalten. Dieser Streifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und ist im Ursprungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen.

## **4. Erschließung**

### **4.1. Straßen und Wege**

Der straßenbegleitende Fußweg soll im Verlauf der Erschließungsstraße fortgeführt werden. Dafür wird eine 2 m breite Verkehrsfläche festgesetzt.

Weiterhin ist eine Verkehrsfläche parallel der Bahnlinie im Geltungsbereich enthalten, deren Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen wird. Momentan ist dort ein Wirtschaftsweg mit Betonsteinpflaster angelegt. Bis zur Einfahrt in den Wertstoffhof soll der Weg als Zufahrt für den Liefer- und Kundenverkehr ausgebaut werden.

### **4.5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße ist erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Erschließung sind derzeit nicht geplant.

Es ist geplant, zur Entsorgung des auf der versiegelten Grundstücksfläche des Wertstoffhofes anfallenden Niederschlagswassers, mehrere Rigolenversickerungssysteme anzulegen.

## **5. Grünordnungsplan**

Bis auf die Aufhebung der Festsetzung zur Pflanzfläche entlang der Bahnlinie soll der Grünordnungsplan mit den darin festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der natürlichen Ressourcen sowie zum Ersatz und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt weiter gelten.

Die ursprüngliche Ausrichtung der Gewerbegrundstücke war auf die vordere Erschließungsstraße orientiert. Die Erschließungsstraße des Industrie- und Gewerbegebietes endete für den öffentlichen Verkehr als Sackgasse. Die jetzt weitergehende Anbindung an die B6n sowie diese Fernverkehrsstraße selber bestanden noch nicht. Der entlang der Bahn bestehende Weg hatte untergeordnete Bedeutung und auch mit Bau des Klärwerkes gab es hier keinen Durchgangsverkehr. Die rückwärtige Seite der Grundstücke sollte gestalterisch den Übergang in die freie Landschaft bilden und darum „eingegrünt“ werden. Eine Entwicklung in dem Bereich war nicht abzusehen.

Aufgrund der jetzt entstandenen Verkehrssituation und der geplanten rückwärtigen Erschließung des Wertstoffhofes ändert sich diese Sachlage. Die ursprünglich aus den o.g. gestalterischen Gründen und zur Aufwertung des naturräumlichen Potentials festgelegte und als Vorgriff auf zu erwartende Eingriffe angelegte Pflanzfläche kollidiert mit der jetzigen Planungsabsicht. Der Gehölzbestand soll überwiegend erhalten bleiben und ist auch als Ersatzmaßnahme der geplanten Versiegelungen erforderlich. Die Festsetzung zur Erhaltungspflicht soll aber aufgehoben werden. Mit der Aufhebung dieser Festsetzung soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die Vegetationsfläche zu durchbrechen und den Ausgleich an einer für den Betriebsablauf günstigeren Stelle zu schaffen. Weiterhin würden Konflikte durch die heranrückende

Bebauung entstehen. Eine Pflanz- und Erhaltungspflicht wäre nicht sachgerecht, wenn Hochbauten in unmittelbarer Nähe zum Gehölzstreifen zulässig werden. Wird das Baufeld nicht maximal bis zur Baugrenze ausgenutzt, können die Gehölze erhalten bleiben. Es ist nicht geplant die Fläche insgesamt zu roden. Die Beseitigung von einzelnen Gehölzen ist auszugleichen.

Im Bebauungsplan Nr. 5 sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht flächenbezogen festgesetzt. Für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen wird als Kriterium der Ausgleichsflächen die versiegelte Fläche heran gezogen. Für die bebauten und versiegelten Flächen werden verschiedene mögliche Ausgleichsmaßnahmen pro 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche festgesetzt, die vorzugsweise auf den Pflanzflächen ausgeführt werden sollten. Da aber der Großteil Grundstücke keinen Anteil an solchen Flächen hat, können die Ausgleichsmaßnahmen an die jeweilige Grundstücksnutzung angepasst und dort angeordnet werden, wo es am besten zum Betriebsablauf passt.

## **6. Umweltbericht**

Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Ein Umweltbericht wird darum nicht erstellt.