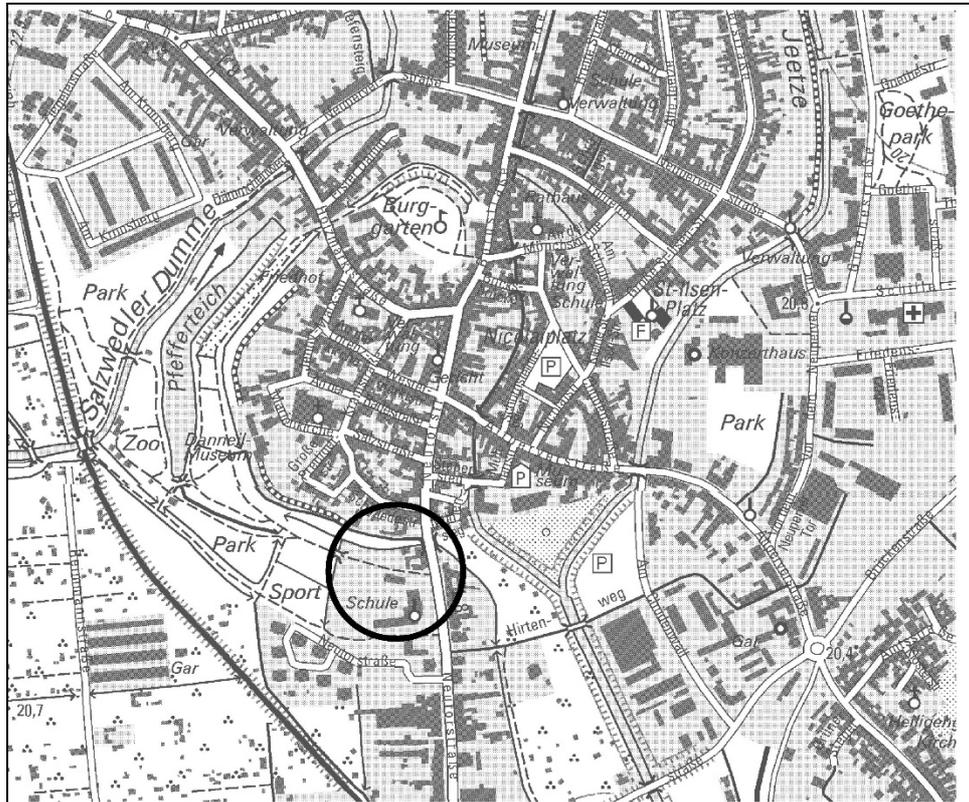




Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-92(E) "Salzwedel-Innenstadt"

Satzung - Mai 2017



Lage in der Stadt [TK 10] © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 / G01-5008524-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Archäologische Belange	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	7
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	9
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
9. Flächenbilanz	10

Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-92(E) "Salzwedel-Innenstadt" Hansestadt Salzwedel

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8-92(E) Salzwedel-Innenstadt wurde in den Jahren 1992 - 2000 im Rahmen der Planungen für das Sanierungsgebiet Innenstadt Salzwedel aufgestellt. Die Satzung wurde am 22.11.2000 beschlossen, am 30.11.2000 ausgefertigt und nachfolgend bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Abgrenzung der Baugebiete, zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen. Er enthält nicht alle gemäß § 30 Abs.1 BauGB erforderlichen Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan, da Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen fehlen. Gemäß § 30 Abs.3 BauGB ist zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für diese Sachverhalte ergänzend die Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB heranzuziehen. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wurden bisher nicht durchgeführt.

Der Bebauungsplan in seiner wirksamen Fassung setzt am südlichen Rand des Plangebietes westlich der Neutorstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest. Diese umfasste das bebaute Schulgelände der Comeniusschule auf dem Flurstück 35 und das Gelände der ehemaligen Kindertagesstätte auf dem Flurstück 34 der Flur 60. Das Gebäude wurde bis zum 31.07.2000 als Kindertagesstätte und danach bis 2013 als Schulhort "Pedro und Janina" genutzt. Da die Grundschule in die St. Georg Straße verlegt wurde, mussten die Kinder mit dem Bus zum Schulhort gebracht werden. Durch den Neubau eines Hortes in der St. Georg Straße wurde diese Situation im Jahr 2013 geändert. Seit dem steht das Gebäude leer.

Für eine öffentliche Nutzung des Gebäudes des ehemaligen Schulhortes besteht kein Bedarf. Die Hansestadt Salzwedel hat daher das Grundstück an einen privaten Bauherrn zur Entwicklung von Wohnnutzungen veräußert. Der wirksame Bebauungsplan setzt für die Fläche Gemeinbedarfsfläche - Schule fest. Er steht einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen entgegen.

Um die städtebaulichen Ziele einer Umnutzung des innerstädtisch gelegenen Gebäudes zu ermöglichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen

Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Die Flächen sind vollständig erschlossen. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8-92(E) Innenstadt Salzwedel trat im Jahr 2000 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Die Umnutzung von Gebäuden zum Zweck einer bedarfsgerechten Nachnutzung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Stadt.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8-92(E) umfasst eine Grundstücksfläche von 1.399 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger bebaubarer Grundfläche.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt besondere Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in besonderen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Umnutzung des Gebäudes für Wohnzwecke ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB.

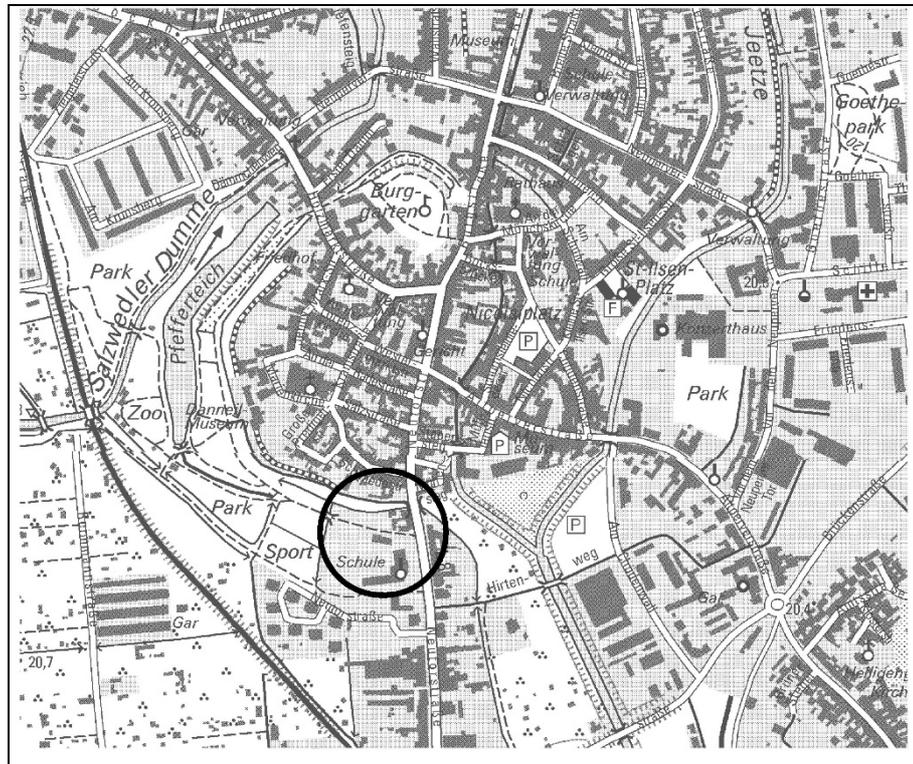
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das Flurstück 34 der Flur 60, Gemarkung Salzwedel. Weitere Grundstücke waren nicht in den Änderungsbereich einzubeziehen.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Stadt



[TK 10] © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 / G01-5008524-2014

An das Plangebiet grenzt im Süden die Comenius-Ganztagsschule an. Im Norden befinden sich nördlich eines Fußweges Wohnbebauung und im Nordwesten eine Parkanlage. Störungen der nach Immissionsschutzrecht schützenswerten Wohnnutzung durch den Schulbetrieb sind in Wohngebieten gebietstypisch und hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Stadt Salzwedel und die Gemeinde Brietz) ist die Fläche durch das Signum Einrichtungen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) bezeichnet. Der im Jahr 1998 wirksam gewordene Flächennutzungsplan gilt derzeit gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB fort. Ein neuer Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes geprüft. Der für die Hansestadt Salzwedel in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan berücksichtigt im Vorentwurf die Planung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die Änderung des Planes beinhaltet den Wegfall einer nicht mehr benötigten Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche für eine Schule. Hierfür wird als Ersatz die bereits nördlich des Gebietes angrenzende Art der baulichen Nutzung besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die Abweichung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark festgelegt.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsgebiet zuzuordnen. Es stellt ein durch Bebauungsplan festgesetztes Baugebiet dar, von dem eine Teilfläche von ca. 1399 m² geändert werden soll. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.399 m². Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Schule festgesetzt. Der Bereich ist mit dem Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte bebaut.

3.2. Archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals des Mittelalters "Historische Altstadt" von Salzwedel. Bei jeglichen Erdeingriffen (Neubau von Gebäuden, aber auch Anlage von Parkplätzen, Pflanzgruben, Medienverlegung, Baugrundaustausch, Anlage von Fundamenten, Fundamententnahme nach obertägigem Abriss) ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Funde und Befunde zerstört werden. Im vorliegenden Fall betrifft das ein Grundstück am Rande der Salzwedler "Altstadt", die vor 1180 angelegt wurde. Bei Erdeingriffen beim Abbruch, die tiefer als 70 cm in den Boden eingreifen, sind Erkenntnisse zur historischen Vorgängerbebauung zu erwarten. Bei diesem regionalhistorisch und städtebaulich bedeutenden Objekt ist daher das öffentliche Interesse gegeben.

Aus archäologischer Sicht kann Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Eine Kalkulation der Dokumentationskosten ist erst nach Vorliegen der Eingriffsquerschnitte und Bodeneingriffsflächen/-tiefen möglich.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentliche Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Festsetzung besonderer Wohngebiete auf der bisher festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für Schule. Ein Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen werden weiterhin nicht festgesetzt.

Begründung zu den Änderungen:

Wesentliches Planungsziel ist die Nachnutzung der nicht benötigten Gemeinbedarfseinrichtung für Wohnzwecke. Hierfür wurde wie auf der nördlich angrenzenden Fläche besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung von besonderem Wohngebiet ergibt sich nicht allein aus der im Änderungsbereich vorgesehenen Nutzung, sondern allgemein aus den Planungszielen für die besonderen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 8-92(E) Innenstadt Salzwedel. Der Änderungsbereich bildet eine kleine Teilfläche dieses Gebietstyps, in der das gesamte Spektrum der hier zulässigen Nutzungen nicht abzubilden ist. Es wird daher allgemein auf die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 8-92(E) für besondere Wohngebiete abgestellt.

Gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die besondere Eigenart des Gebietes ist durch die Innenstadtlage gegeben. Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung der Wohnnutzung in der Innenstadt bei gleichzeitiger Vermeidung einseitiger Gebietsstrukturen. Gemäß § 4a Abs.2 BauNVO sind in besonderen Wohngebieten zulässig:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4a Abs.3 BauNVO zugelassen werden

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Diese Zulässigkeit wurde hinsichtlich der Vergnügungsstätten textlich eingeschränkt. Gemäß Absatz 4 können auch Regelungen für geschossweise Zulässigkeiten getroffen werden. Auch dies wurde festgesetzt. Oberhalb der Erdgeschosse sind nur Wohnnutzungen zulässig.

Die vorstehenden Zielstellungen für die besonderen Wohngebiete der Innenstadt sollen auf das plangegenständliche Grundstück ausgedehnt werden. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert nach derzeitiger Kenntnis keine Maßnahmen der Erschließung oder Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung einschließlich des Verfahrens betragen ca. 4.000,- EUR. Sie werden gemäß einem städtebaulichen Vertrag durch den begünstigten Bauherrn getragen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet im Bestand gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind nicht betroffen. Die erforderliche öffentliche Erschließung ist örtlich durch die Neutorstraße vorhanden. An der Neutorstraße ist die Abfallentsorgung möglich.

Ver- und Entsorgung

Die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Im Rahmen der Umnutzungsplanung ist zu prüfen, ob die vorhandenen Hausanschlüsse und die Versorgung mit Löschwasser ausreichen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nachnutzung vorhandener Gebäude werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden.

Belange des Artenschutzes

Für die nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie - geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der 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, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet ist jedoch dem Lärm der südlich angrenzenden Comeniuschule ausgesetzt. Dieser ist in besonderen Wohngebieten als gebietstypischer Lärm anzusehen und als solcher hinzunehmen. Da die Nutzung ausschließlich zur Tagzeit ausgeübt wird, kann der in der Nachtzeit höhere Schutzanspruch besonderer Wohngebiete uneingeschränkt gewährleistet werden.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Änderung werden private Belange nicht erkennbar berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-92(E) Salzwedel-Innenstadt stehen die Belange einer geordneten Nachnutzung einer nicht mehr benötigten Kindereinrichtung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	Ausgangszustand Flächengröße	Planzustand Flächengröße
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	1.399 m ²	1.399 m ²
• besondere Wohngebiete		1.399 m ²
• Gemeinbedarfsfläche	1.399 m ²	

Hansestadt Salzwedel, Mai 2017