



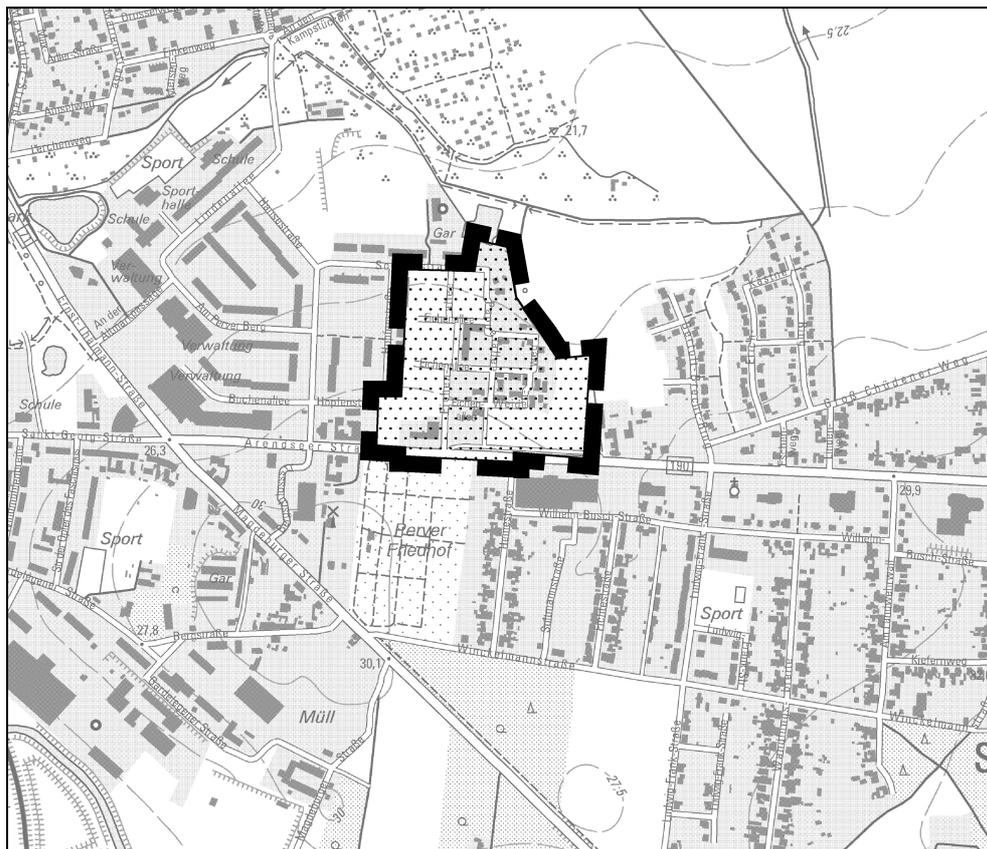
Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße"

3. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage des Plangebietes: Topografische Karte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010/ A18-P35.431 10

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a / Telefon Nr. 039204/911660 Fax 911670**

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße" - Hansestadt Salzwedel

	Inhaltsverzeichnis	Seite
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3.	Abgrenzung des Plangebietes der Änderung	5
1.4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	6
3.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	7
4.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
4.1.	Erschließung	8
4.2.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
5.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	9
6.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	10
7.	Flächenbilanz	10
	Anlage	
	Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 1) Teilbereich der Änderung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung	11

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814)

1. Allgemeines

Einführend sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die 3. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen, nicht aber die bereits bisher im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, die nur übernommen werden.

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

Der Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße" der Hansestadt Salzwedel wurde in den Jahren 1991 bis 1993 erarbeitet und sah für das Plangebiet entsprechend dem damaligen Bedarf vor allem Flächen für den Geschosswohnungsbau vor. Das Plangebiet wurde in den Jahren bis 1996 erschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war bereits die Nachfrage nach Flächen für den Geschosswohnungsbau deutlich zurückgegangen.

Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2000 empfahl eine Rücknahme der Flächen für den Geschosswohnungsbau zu Gunsten von Flächen für Einfamilienhäuser im Bebauungsplan Nr.4-91. Dieser wurde im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes (inkraftgetreten am 23.04.2003) und der 2. Änderung (inkraftgetreten am 12.05.2004) umgesetzt.

Die Nachfrage nach den im Plangebiet ausgewiesenen Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser konzentrierte sich auf den Ostteil des Plangebietes. Die Flächen angrenzend an die Geschosswohnungsbauten des Wohngebietes Arendseer Straße wurden nicht nachgefragt. Auch auf den Flächen unmittelbar östlich angrenzend an die Eichenallee entwickelt sich die Einfamilienhausbebauung nur zögerlich, obwohl ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Hansestadt Salzwedel grundsätzlich besteht.

Die wesentliche Einschränkung für die Vermarktung besteht in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Geschosswohnungsbauten des Wohngebietes Arendseer Straße und in der Einsehbarkeit der Grundstücke von den höheren Bauten aus, die die Privatheit der Lebensgestaltung auf den Einfamilienhausgrundstücken deutlich einschränkt. Inzwischen wurden die angrenzenden Gebäude an der Hopfenstraße bis auf ein sechsgeschossiges Gebäude teilrückgebaut und auf drei bis vier Geschosse reduziert. Die damit verbundene Sanierung der Gebäude bedeutet jedoch zugleich eine Verfestigung der Nutzung als Geschosswohnungsbau.

Für die unmittelbar an die Geschosswohnungsbauten angrenzenden Flächen erwartet die Hansestadt Salzwedel keine Verbesserung der Vermarktungschancen und beabsichtigt daher die bisher zulässige bauliche Nutzung zurückzunehmen und Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu realisieren, die gleichzeitig eine Abschirmung der Sichtbeziehungen vom Einfamilienhausgebiet zu den Geschosswohnungsbauten an der Hopfenstraße durch eine Gehölzhecke bewirken. Durch diese Abschirmung und die Begrünung verspricht sich die Stadt eine deutliche Verbesserung der Nachfrage nach den verbleibenden Baugrundstücken.

Die Flächen angrenzend an die Wohnbebauung an der Hopfenstraße und der Sonnenstraße sollen für Grünlandflächen oder Mietergärten und für Gehölzpflanzungen für eine geschlossene Gehölzhecke vorgehalten werden. Hierfür sollen die bestehenden Stichstraßen zu Fußwegen zurückgebaut werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Die auf den Flächen bisher festgesetzten Baugrundstücke entsprechen nicht der Nachfrage. Der Bebauungsplan ist damit in seiner rechtsverbindlichen Fassung nicht umsetzbar. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes und eine Anpassung an den tatsächlichen Bedarf. Durch die Änderung soll eine deutliche Aufwertung der Grün- und Freiraumstrukturen erfolgen, die zu einer Steigerung der Wohnqualität im gesamten Wohngebiet nördlich der Arendseer Straße führen soll.

1.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße" der Hansestadt Salzwedel soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Das Plangebiet der Änderung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4-91 und ist allseits von Bebauung umgeben. Es ist somit dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine Nachverdichtung im Innenbereich, sondern eine Aufgabe bisher bestehender Baurechte zu Gunsten einer Grüngestaltung. Hiermit findet jedoch ebenso eine Nachnutzung einer bisherigen Brachfläche statt. Der Bebauungsplan dient damit einer geordneten Nachnutzung von Brachflächen und der Aufwertung des Siedlungsbereiches als "sonstige Maßnahme" der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB liegen somit vor.

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 BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug der vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen wurden. Dies ist der Geltungsbereich im Umfang von ca. 13.698 m². Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt 2.658 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen, da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt.

In Auswertung der vorstehenden Sachverhalte ist die Hansestadt Salzwedel zu dem Ergebnis gekommen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße " im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 82/7, 82/12, 82/14, 82/17, 82/34, 82/35 und Teilflächen der Flurstücke 82/29, 438, 440 der Flur 53 der Gemarkung Salzwedel. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 13.698 m².

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

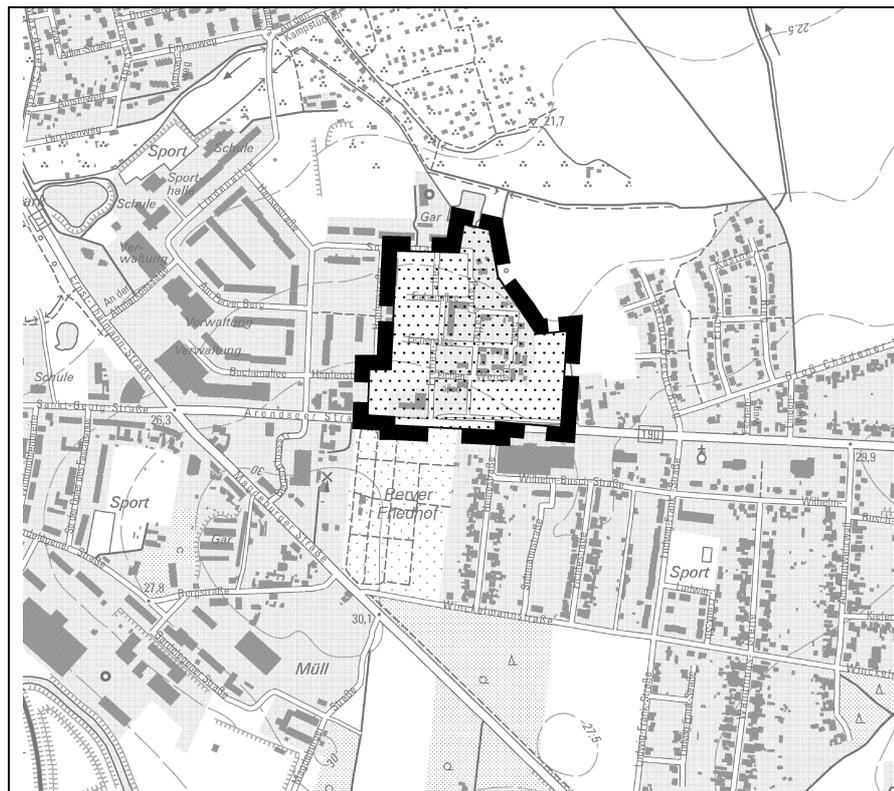
- im Norden durch die Südgrenze der Sonnenstraße
- im Osten durch die Westgrenze der Eichenallee
- im Süden durch die Nordgrenze eines Stichweges von der Eichenallee und weiter westlich von der Nordgrenze eines Fußweges
- im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücke Hopfenstraße 5 bis 27 (ungerade Zahlen)

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Westen Wohngrundstücke an. Im Süden befindet sich eine ärztliche Praxis mit Dialysestation.

Der Entwurf der 3.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht erkennbar.

Lage des
Plangebietes

Topografische Karte
Maßstab 1: 10000
© GeoBasis-DE /
LVerGeo LSA, 2010 /
A18-P35.431 10



1.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine das Wohngebiet gliedernde Grünfläche, die Bestandteil des Wohngebietes ist. Die Änderung berührt damit nicht die Grundzüge der Bodennutzung, die im Flächennutzungsplan geregelt werden. Das Wohngebiet bleibt überwiegend erhalten. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs.2 BauGB bleibt hierdurch gewahrt. Die Gliederung von Baugebieten durch Grünzüge entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß der vorläufigen planerischen Einschätzung der Stadt nicht raumbedeutsam.

2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. den Entfall der allgemeinen Wohngebiete am westlichen Plangebietsrand angrenzend an die Bebauung an der Hopfenstraße;
2. die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Fläche in zwei Teilbereichen,
 - a) einem Abstandsbereich von 13 bis 18 Metern zur Bebauung an der Hopfenstraße als extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche oder für Mietergärten,
 - b) eine Fläche von 15 Metern Breite zur Anpflanzung einer dichten Baum-Strauch-Hecke;
3. die Anpassung der überbaubaren Flächen der verbleibenden Wohngebiete westlich angrenzend an die Eichenallee und
4. die Festsetzung einer Mischgebietsfläche im Süden am Stichweg der westlich von der Eichenallee abgeht.

Begründung

zu 1.

Wie bereits unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, steht die betroffene Fläche für die Errichtung von Wohngebäuden bereits seit 1996 zur Verfügung. Seit dieser Zeit bemüht sich die Hansestadt Salzwedel um eine Veräußerung der Fläche an Wohnbauinteressenten. Entgegen des noch während der Aufstellung des Bebauungsplanes 1991 - 1993 geäußerten Interesses von Wohnungsunternehmen und privaten Bauherren konnte die Fläche seit dem nicht bebaut werden, obwohl in Salzwedel eine Nachfrage zumindest nach Einfamilienhausgrundstücken bestand. Als Gründe für das Desinteresse am Standort wird von Bauinteressenten in der Regel das Angrenzen an die Geschosswohnungsbausiedlung Arendseer Straße genannt, in der gemäß den Erhebungen des Stadtentwicklungskonzeptes 2000 ein Großteil der Salzwedeler Bevölkerung lebt, die auf die Inanspruchnahme der Grundsicherung nach SGB angewiesen ist. Vor allem die Einsehbarkeit der Grundstücke von den drei- bis sechsgeschossigen Gebäuden, die zum Teil nach dieser Seite ihre Balkone ausgerichtet haben, wird als Beeinträchtigung der Privatsphäre auf den Baugrundstücken betrachtet, die bei einer erheblichen finanziellen Investition in ein Einfamilienhaus durch die Bauherren nicht akzeptabel sei. Die Änderung beinhaltet auf den Flächen die unmittelbar an die Bebauung der Hopfenstraßen angrenzen die Rücknahme der bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

zu 2.

Mit der Rücknahme der Bauflächen soll gleichzeitig die Herstellung einer Abschirmung zwischen den Gebieten durch eine 15 Meter breite stufig aufgebaute Gehölzhecke verbunden werden. Die Strauch-Baum-Hecke soll eine Endhöhe von ca. 20 Metern erreichen und somit eine wirksame

Gliederung zwischen den Baugebieten darstellen. Die Pflanzung soll mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen erfolgen. Besonders eignen sich hierfür die Stieleichen und Hainbuchen, die ihr Laub relativ lange auch über den Winter halten und somit für einen dauerhaften Sichtschutz sorgen. Durch eine Breite von 15 Metern kann ein stufiger Aufbau über Sträucher und Heister zu den mittig in der Hecke anzuordnenden Hochstämmen gewährleistet werden. Zu den Gebäuden an der Hopfenstraße ist ein Abstand der Hecke je nach Höhe der Gebäude von ca. 15 bis 20 Metern erforderlich, um die Wohnqualität in diesen Gebäuden nicht durch erhebliche Verschattung zu beeinträchtigen. Hiervon befinden sich 5 Meter außerhalb des Plangebietes und 13 bis 18 Meter im Plangebiet. Die Abstandsfläche soll entweder als extensive Mähwiese angelegt oder für Mietergärten der Geschosswohnungsbauten genutzt werden. Durch die Anpflanzung der Hecke erwartet die Stadt eine Steigerung der Nachfrage nach den Grundstücken an der Eichenallee, die bisher nur lückenhaft bebaut sind.

zu 3.

Aufgrund des Entfalls der Bauflächen am Westrand des Plangebietes sind die verbleibenden Bauflächen an der Eichenallee an die Erschließung von der Eichenallee anzupassen. Es wurde eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 18 Metern festgesetzt, wie sie für Einfamilienhäuser einschließend der Terrassen ausreichend ist. Auf die Festsetzung der Firstrichtung wurde verzichtet, da die bisher festgesetzte straßenparallele Anordnung in Nord-Süd-Richtung für die Nutzung von Photovoltaikanlagen ungünstig ist. Die weiteren Festsetzungen wurden nicht geändert.

zu 4.

In den Mischgebieten an der Arendseer Straße hat sich auf dem Grundstück Eichenallee 1 eine Arztpraxis mit einem Dialysezentrum angesiedelt. Nördlich davon befindet sich als Interimsnutzung ein Parkplatz des Callcenters südlich der Arendseer Straße. Die Nutzung als Parkplatz entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann nur als Übergangslösung angesehen werden bis eine geordnete Besiedelung des Gebietes möglich ist. Eine Teilfläche nördlich des Dialysezentrums wurde als Mischgebiet festgesetzt, um hier gegebenenfalls weitere ärztliche Einrichtungen oder sonstige nicht störende Dienstleistungsbetriebe in der Nähe der Arendseer Straße ansiedeln zu können.

3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Maßnahmen erfordert an öffentlichen Investitionen:

1. den teilweisen Rückbau von zwei Stichstraßen auf dem Flurstück 82/29 von der Eichenallee nach Westen auf zwei Fußwege
2. die Herstellung der Bepflanzung der Hecke

Die Kosten für Straßenabbrucharbeiten, Aushub der Tragschicht und Auffüllung mit Mutterboden betragen ca. 20 EUR/m². Hierdurch entstehen Kosten im Umfang von ca. 7.000,-EUR. Die Herstellung der Bepflanzung kann mit 4,- EUR/m² angenommen werden. Hierdurch entstehen Kosten von ca. 12.000,- EUR. Die Anlage der extensiven Grünlandfläche erfordert keine zusätzlichen Aufwendungen.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

4.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für die Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung für die im Bebauungsplan festgesetzten, verbleibenden Wohnbaugrundstücken wird über das bestehende Straßennetz gewährleistet. Wesentliche Auswirkungen sind auch beim Rückbau der Stichstraßen nicht gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den Medien der Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Inwieweit bestehende Versorgungsanlagen in den Stichstraßen rückgebaut werden müssen, ist im Bebauungsplanverfahren mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.2. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-91 (Teil 1) der Hansestadt Salzwedel ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet einen Verzicht auf bisher festgesetzte Wohnbauflächen zu Gunsten von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hiermit ist eine deutliche Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet gegenüber der bisher zulässigen Nutzung verbunden.

Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde anhand der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 beziffert.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bemisst sich die Bewertung am Unterschied zwischen den bisherigen Planfestsetzungen und den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

	<u>Biototyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
1. Allgemeine Wohngebiete				
GRZ 0,4 - überbaubare Fläche 11.575 m ² x 0,4	BW	4.630 m ²	0	0
sonstige versiegelbare Fläche 11.575 m ² x 0,2	VS	2.315 m ²	0	0
private Gartenfläche 11.575 m ² x 0,4	AK	4.630 m ²	6	27.780
2. verkehrsberuhigte Bereiche Straßen	Vs	650 m ²	0	0
3. private Grünflächen sonstige Parkanlage, noch nicht hergestellt (Planzustand)	PYC	<u>1.473 m²</u> 13.698 m ²	10	<u>14.730</u> 42.510

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

	<u>Biototyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
1. Wohn- und Mischgebiete				
GRZ 0,4 - überbaubare Fläche 6.644 m ² x 0,4	BW/BM	2.658 m ²	0	0
sonstige versiegelbare Fläche	VS	1.328 m ²	0	0
private Gartenfläche	AK	2.658 m ²	6	15.948
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft				
1 Garten, Grünland	AKB	3.187 m ²	6	19.122
2 Baum-Strauch-Hecke einheimischer Laubgehölz- arten	HHB	3.521 m ²	16	56.336
3. Fußwege	VKB	<u>346 m²</u> 13.698 m ²	0	<u>0</u> 91.406

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes um 48.896 Wertpunkte. Die Wertpunkte sollen zur Kompensation von Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch andere Bebauungspläne zur Verfügung stehen und diesen durch Zuordnungsfestsetzung im jeweiligen Bebauungsplan zugeordnet werden. Sobald ein Ökokonto gebildet wird, können die Maßnahmen auch dem Ökokonto zugeordnet werden.

5. 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. Sie umfassen

- 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.

Maßgeblich betroffener Grundeigentümer im Plangebiet ist die Hansestadt Salzwedel.

6. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße" Hansestadt Salzwedel steht die Zielsetzung, die Umsetzbarkeit der Wohngebietsplanung auf den Flächen östlich der Eichenallee durch eine Abschirmung durch intensiv begrünte Flächen zwischen dem Geschosswohnungsgebiet Arendseer Straße und dem Einfamilienhausgebiet zu verbessern, im Vordergrund. Dies ist verbunden mit einer teilweisen Rücknahme der Wohnbauflächen westlich der Eichenallee. Hierfür ist der Entfall von zwei Stichstraßen zu Gunsten von Fußwegen vorgesehen. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist durch die verbleibenden Erschließungsstraßen gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer deutlichen Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Wesentliche Beeinträchtigungen von privaten oder öffentlichen Belangen sind somit nicht erkennbar.

7. Flächenbilanz

	<u>Flächenbilanz vor der Änderung</u>	<u>Flächenbilanz nach der Änderung</u>
<u>Gesamtfläche des Änderungsbereiches</u>	13.698 m ²	13.698 m ²
<u>Bauflächen</u>		
- Allgemeine Wohngebiete	11.575 m ²	5.671 m ²
- Mischgebiete	0 m ²	973 m ²
<u>Straßenverkehrsflächen</u>		
- verkehrsberuhigte Bereiche	650 m ²	346 m ²
<u>Grünflächen</u>		
- private Grünflächen	1.473 m ²	3.187 m ²
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft öffentlich	0 m ²	3.521 m ²

Hansestadt Salzwedel, Januar 2013

gez. Danicke
Oberbürgermeisterin

(Siegel)

Anlage

Bebauungsplan Nr.4-91 (Teil 1) Teilbereich der Änderung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung

