

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 - 91

**ARENDSEER STRASSE /
WILHELM-BUSCH-STRASSE**

STADT SALZWEDEL

**Arbeitsgemeinschaft Salzwedel
W - 3000 Hannover 1, Stiftstraße 12**

Bearbeiter: Dipl.Ing. Jaqueline Funke

Salzwedel, Januar 1992

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	5
2. Veranlassung	5
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	5
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächen- nutzungsplan	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
3.1. Lage in der Stadt, Gelände- hältnisse, Oberflächenentwässerung	7
3.2. Bodenbeschaffenheit	7
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.4. Baulich genutzte Flächen	7
3.5. Freiflächen	8
4. Generelle Planungsziele	9
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungs- planes	10
5.1. Allgemeines Wohngebiet	10
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.1.2.1. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl	11

5.1.2.2.	Höhe der baulichen Anlagen	11
5.1.2.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	11
5.2.	Gewerbegebiete	11
5.2.1.	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.2.2.1.	Grundflächenzahl und Geschoß- flächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen	12
5.2.2.2.	Überbaubare Flächen, Bauweise	12
5.2.3.	Bindungen für Bepflanzungen	13
5.3.	Flächen für den Gemeinbedarf	13
6.	Erschließung der Grundstücke	14
6.1.	Öffentliche Verkehrsanlagen	14
6.2.	Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	14
6.3.	Öffentliche Grünflächen	15
6.4.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	15
7.	Durchführung des Bebauungsplanes	16
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	17
8.1.	Erschließung	17
8.1.1.	Verkehrerschließung	17
8.1.2.	Ver- und Entsorgung	17
8.2.	Wirtschaftliche Belange	18
8.3.	Belange der Landwirtschaft	18
8.4.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	18
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange -Umweltverträglichkeit-	19
9.1.	Belange des Umweltschutzes	19
9.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	19
9.1.2.	Abfallbeseitigung	20
9.1.3.	Lärmschutz	20

9.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	20
9.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	20
9.2.2.	Landschaftsbild	21
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	22
11.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	23

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) erweitert durch die Bestimmungen des § 246a (Einigungsvertragsgesetz vom 28.09.1990, Anlage I, Kap. XIV, Abschnitt II), (BGBl. II. S. 885) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I. S. 132) aufgestellt.

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) und Wohnbaufläche WA dargestellt. Die derzeitige Nutzung ist Ackerland. Entlang der Wilhelm-Busch-Straße wurden 1989 Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser parzelliert und verkauft. Die Gebäude befinden sich derzeit im Bau.

Das unmittelbare Angrenzen der Bundesstraße B190 führt im nördlichen Bereich des Plangebietes zu einer erheblichen Lärmbelastung, die für eine weitere Ansiedlung von Einfamilienhäusern unverträglich ist.

Die Stadt Salzwedel hat unter diesen Voraussetzungen beschlossen, im Planungsgebiet eine störungsunempfindlichere Nutzung, die selbst keine wesentlichen Störungen verursacht, anzusiedeln.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine geordnete Nutzung des Plangebietes zu erreichen, und eine gegenseitige Verträglichkeit der Nutzungen durch beschränkende Festsetzungen zu garantieren.

Die Stadt Salzwedel beabsichtigt im Plangebiet vorrangig Verkaufs- und Reparaturbetriebe für PKW anzusiedeln, da

- diese Betriebe lärmunempfindlich und selbst wenig störend sind,
- durch längere Gebäude eine schalldämmende Wirkung gegen den Straßenverkehr erreicht werden soll,
- die Lage an der Bundesstraße geeignet ist für die Präsentation von PKW,
- der Ansiedelungsdruck bei PKW-Verkäufern besonders hoch ist und die Stadt in Gewerbegebieten nicht ausreichend Fläche dafür zur Verfügung hat.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In den räumlichen Geltungsbereich werden alle Flächen einbezogen, die von der Arendseer Straße (B190), der Heinestraße, der Wilhelm-Busch-Straße und der Straße Am roten Turm eingeschlossen werden. Die betroffenen Flurstücke sind aus beiliegendem Ausschnitt aus der Flurstückskarte zu ersehen.

Rechtsverbindliche Bauleitpläne existieren in den angrenzenden Gebieten nicht.

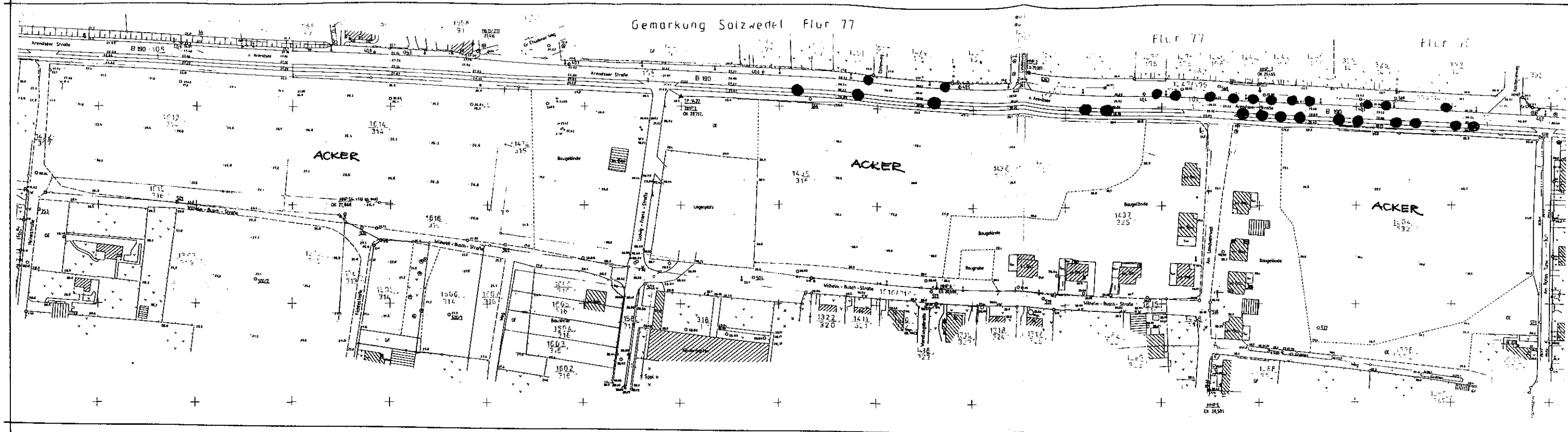
Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die B190 (Arendseer Straße) und nördlich davon Wohnnutzung
- im Osten und Süden Wohngebiete (nicht näher klassifiziert)
- im Westen Kleingartenanlagen.

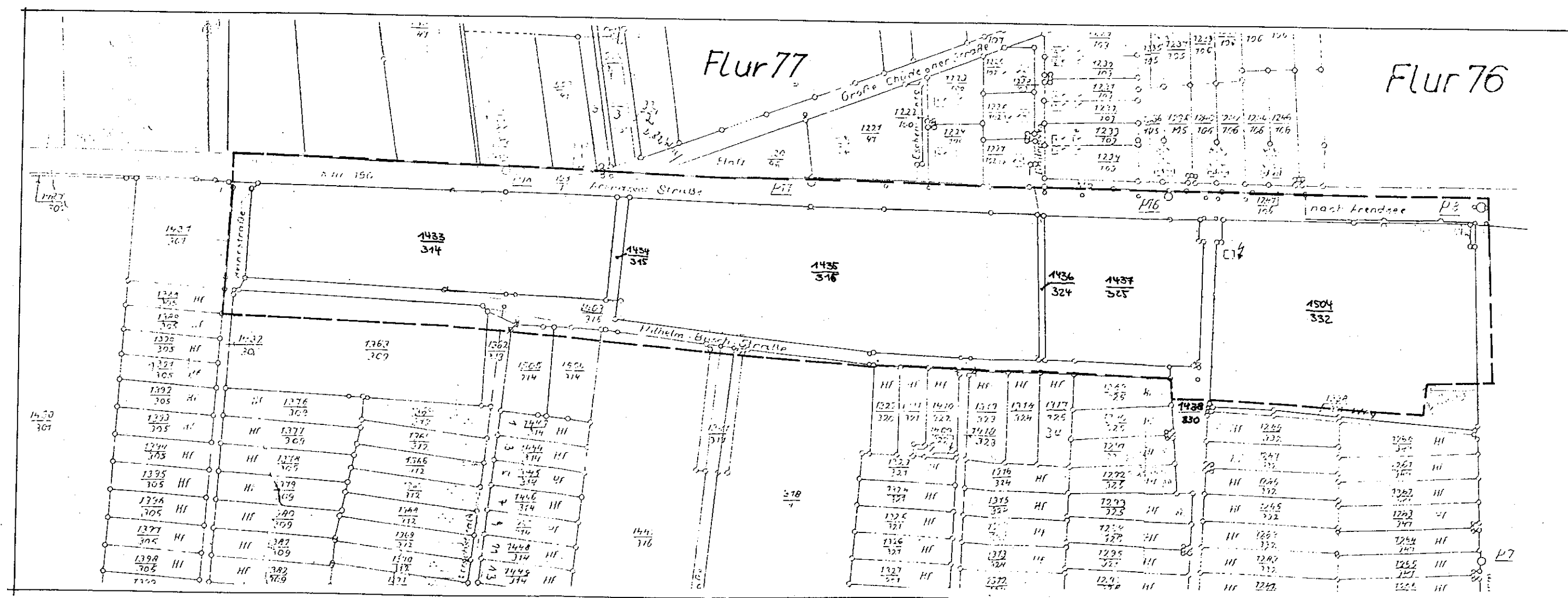
Damit liegen im Osten und Süden sowie im Westen schutzwürdige Nutzungen vor. Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen sind vor allem von Norden durch die B190 zu erwarten.

2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet liegt innerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Der Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel befindet sich in der Entwurfsphase. Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



BESTANDSKARTE Maßstab 1:2000



AUSZUG AUS DER FLURSTÜCKSKARTE Maßstab 1:2500

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER STADT, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet liegt in der Stadt Salzwedel südlich der Arendseer Straße (B190) im Osten der Ortslage. Es wird nördlich von der B190 erschlossen.

Das Gebiet wird durch eine flache Senke durchquert und gehört zum Einzugsgebiet der Jeetze. Die Senke ist am Verlauf der Höhenlinie 28 m gut zu erkennen (vgl. beigefügten Plan). Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Planunterlage. In ihr sind einzelne Höhenpunkte eingetragen. Der höchste Punkt liegt mit 31,0 m im Osten und der tiefste Punkt mit 27 m im Norden des Plangebietes.

3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

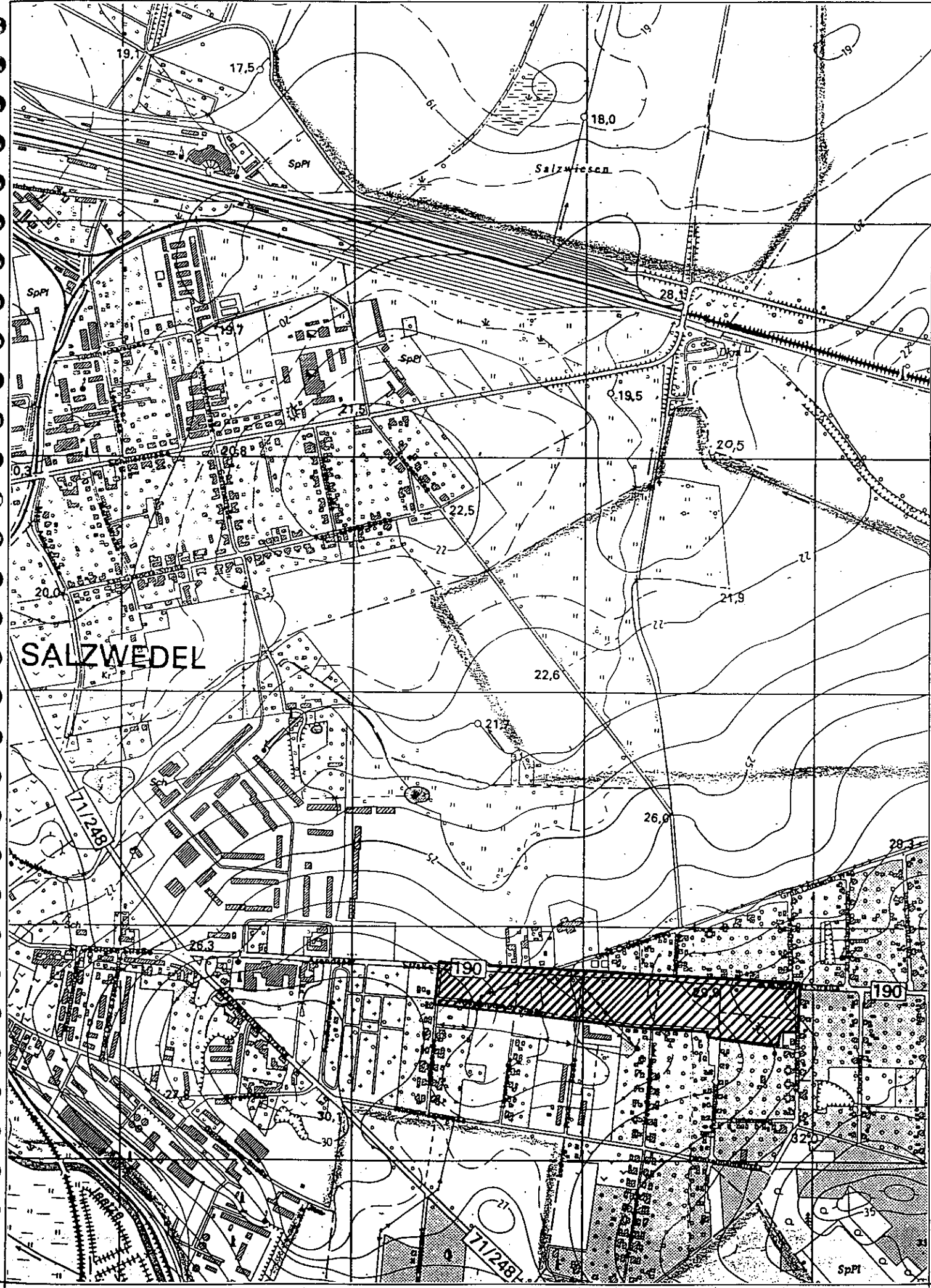
Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt. Eine genauere Bodenuntersuchung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 7,8 ha groß. Die für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Wohngrundstücke sind an die Bauherren bereits verkauft worden. Die Gewerbegrundstücke sind städtisches Eigentum.

3.4. BAULICH GENUTZTE FLÄCHEN

Entlang der Wilhelm-Busch-Straße sind mehrere Grundstücke bereits bebaut bzw. im Bau. Die vorhandenen Bauwerke sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Die Nutzung ist ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt.



3.5. FREIFLÄCHEN

Boden:

Endmoränenböden mit sandigem Untergrund geringes bis mittleres Ertragspotential

Wasser:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Jeetze.

Vegetation:

entsprechend der Ackernutzung, am Rand der B190 Großbäume (Bestandsgarantie)

NUTZUNGEN UND LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt.

Die vorhandene Fläche hat aufgrund der geringen Größe und der innerstädtischen Lage nur eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft. Entlang der Wilhelm-Busch-Straße sind bereits mehrere Einfamilienhäuser im Bau. (siehe Bestandskarte)

4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet wird von einer lockeren Einfamilienhausbebauung eingeschlossen. Die Funktionen Arbeiten und Wohnen sollen sich im Plangebiet gegenseitig nicht stören, sondern ergänzen, indem durch das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Schalldämmung zwischen der Bundesstraße B190 und das Wohngebiet gebracht wird. Der bauliche Maßstab soll von zweigeschossigen Gebäuden an der Arendseer Straße bis zu eingeschossigen Bauwerken in offener Bauweise im sonstigen Plangebiet reichen.

Die Erschließungs- und Bebauungsprinzipien sollen so gewählt werden, daß der Verkehr zu den Betrieben die Wohnbebauung nicht stört. An der Arendseer Straße und senkrecht dazu sollen sich geschlossene Grünbereiche herausbilden, die die Verbindung zum Fuchsberg herstellen und das Plangebiet gliedern.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

5.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET

5.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den südlichen Teil des Plangebietes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt.

Dabei wurden folgende Einschränkungen gemacht: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften die nichtstörenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind prinzipiell nicht zulässig, da sie die städtebauliche Ordnung im Wohngebiet erheblich beeinträchtigen würden.

Die Einstufung als allgemeines Wohngebiet erfolgte aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße B190 und die benachbarten eingeschränkten Gewerbegrundstücke. Mit der weitgehenden Einschränkung auf die Wohnnutzung soll der Charakter des Ein- und Zweifamilienhausgebietes gewahrt bleiben.

NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN IM WOHNGEBIET

Für allgemeine Wohngebiete gelten für Lärmemissionen folgende Orientierungswerte:

Tagwert: 55 dB(A) , Nachtwert: 45 bzw. 40 dB(A) (DIN 18005 Beiblatt 1). Diese Werte können aufgrund der Nähe der Bundesstraße B190 nicht eingehalten werden. Für den angrenzenden Bereich wurden daher Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben, die ein gesundes Wohnen ermöglichen sollen.

5.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundstückszahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

5.1.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl im Planbereich allgemeines Wohngebiet wird mit Rücksicht auf die Größe der Grundstücke allgemein auf 0,3 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung ist auch meist innerhalb der Baufläche nicht möglich. Die Geschosßflächenzahl liegt mit 0,4 über der GRZ. Dies soll den Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ermöglichen und damit auch die Festlegung von geneigten Dächern durch die Möglichkeit zur Ausnutzung der Dachgeschosßflächen ergänzen.

5.1.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchst- und Mindestmaß der Dachtraufe dient der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines einheitlichen Charakters des Baugebietes. Sie wird ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Dachneigung. Die Geschosßigkeit eingeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß (als Nichtvollgeschoß) trägt dem Charakter der vorhandenen und der anliegenden Bebauung Rechnung.

5.1.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Straßen soll ein 5 Meter breiter Streifen für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Die rückwärtigen Bereiche sollen ebenfalls der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden.

Die Bauverbotszone (§ 9 FStrG) entlang der Bundesstraße B190 ist von der Bebauung freizuhalten.

5.2. GEWERBEGEBIETE

5.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Bereich entlang der B190 gem. dem Beitrittsbeschluß zur Genehmigung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (eingeschränkt) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung der Gewerbenutzung soll eine Verträglichkeit der Nutzung mit dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet garantieren und hat eine Pufferfunktion zwischen Bundesstraße und allgemeinem Wohngebiet.

Aus der Charakteristik des Gebietes geht bereits hervor, daß hier nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Die Festlegung, daß Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen (gem. BImSchG) nicht zulässig sind, dient der Ergänzung und Bekräftigung der Gebietseinstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Schallemissionen im Gewerbegebiet sind so zu begrenzen, daß die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 Beiblatt 1 von 60 dB/ 45 dB (Tagwert/

Nachtwert) an der Grenze zu den Wohngebieten eingehalten werden. Dies ist aufgrund der Vorbelastung durch die B190 nicht immer möglich, so daß die Forderung zu stellen ist, daß die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet ohne Berücksichtigung von Fremdschallquellen diese Werte einhalten müssen.

5.2.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundstückszahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

5.2.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird mit Rücksicht auf die Größe der Grundstücke allgemein auf 0,5 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1,1, um eine zweigeschossige Bauweise und den Bau von Nicht-vollgeschossen im Dachraum zu ermöglichen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe von maximal 8,0 Meter über Gehweg begrenzt. Eine höhere Bebauung würde den Gebietscharakter des Umfeldes stören.

5.2.2.2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Folgende Zielvorstellungen sollen mit den Festsetzungen erreicht werden:

1. Zwischen Arendseer Straße und dem Baugebiet soll ein Grünstreifen auf den Bauverbotsflächen gem. §9 FSTRG entstehen.
2. Die südliche Baugrenze verläuft direkt auf der Grundstücksgrenze. Damit soll ein einseitiges Anbauen von seiten der Gewerbegebiete gestattet werden. Zwischen den Wohnbauflächen und dem Gewerbegebiet entsteht eine Pufferzone, die als allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen klassifiziert wird. Diese Fläche verbleibt im Eigentum der Stadt und kann von den Anwohnern des Wohngebietes angepachtet werden. Sie wird mit einer Baulast zugunsten des Gewerbegebietes belegt. Die auf die Grundstücksgrenze gebauten Gebäude dürfen keine Öffnungen nach dieser Seite haben.

Diese Maßnahme war erforderlich, um:

- zu erreichen, daß sich die Öffnungen der Betriebe des Gewerbegebietes zu einem Hof orientieren
- den Betriebsgrundstücken eine größere nutzbare Breite zu geben.

Sie dient einer Abschottung des Wohngebietes vom Betriebs- und Straßenlärm.

5.2.3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Gem. §3 Abs.3 der textlichen Festsetzungen sind Flächen für Schutzanpflanzungen zu 15 % mit einheimischen Laubbäumen und zu 85 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand soll zwischen den Reihen und in der Reihe 1 Meter betragen. Diese Festsetzung ist zur eindeutigen Quantifizierung des Anpflanzgebotes erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes Reg.-Nr. 70.2.-36/91 werden folgende Empfehlungen für Baum- und Strauchanpflanzungen gegeben: An Sträuchern bieten sich Schlehe, Weißdorn und Hundsrose an. Es ist generell darauf zu achten, daß die Baum- und Straucharten standortgerecht sind.

5.3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Für den Bau eines Gemeindezentrums wurde eine Baufläche an der Ludwig-Frank-Straße vorgesehen.

Die zulässige Geschossigkeit und die Traufhöhe wurden hier bewußt gegenüber den anderen Bauflächen erhöht, um eine Dominanz des Kirchenbauwerkes zu ermöglichen.

6. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Bundesstraße B190 von Norden und die Wilhelm-Busch-Straße von Süden.

Im Plangebiet erschließen 4 weitere zu den vorgenannten senkrechte Straßen die Bauflächen. Sie werden als Anliegerstraßen klassifiziert und sind durch das vorhandene Wegenetz weitgehend festgelegt.

Die Breite des Straßenraumes ergibt sich aus der vorgegebenen Parzellierung. Die Gesamtbreite beträgt bei den Straßen Am Roten Turm 8,00 m und Am Landwehrwall 9,00 m. Als Ausbauprofil wird der Querschnitt 1 mit einer Straßenbreite von 4,00 m für die Straße Am Roten Turm und von 4,75 m für die Straße Am Landwehrwall (siehe Abbildung) vorgeschlagen. Die Wilhelm-Busch-Straße, die Ludwig-Frank-Straße und die Heinestraße erhalten ein Straßenprofil von 10,00 m. (siehe Abbildung 2) Dies ermöglicht das Anordnen von Parkstreifen im Straßenraum. Die geringe Straßenbreite garantiert ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren. Das Gebiet soll für maximal 30 km/h ausgelegt werden.

Die Einfahrtsmöglichkeiten in die Grundstücke werden durch die Anlage der Parkflächen eingeschränkt. Für Einfahrten sind daher, wo nötig, Zwangspunkte festzuschreiben. Zur Bundesstraße B190 sind Zufahrten bis auf die zwei im Plan vermerkten Einfahrten zu den Gewerbegebietsgrundstücken ausgeschlossen worden. Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an den Einmündungen ist nur für die Einmündung an der B190 erforderlich.

6.2. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist die weitgehende Versickerung unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen auf dem Grundstück erforderlich. Im Bereich des vorderen Grünstreifens kann dafür ein Sickergraben eingeordnet werden. Überschüssiges Regenwasser kann, getrennt vom Schmutzwasser, über die Regenwasserleitung des Wohngebietes nördlich der Arendseer Straße in das Regenrückhaltebecken an der Ernst-Thälmann-Straße eingeleitet werden. Der Nachweis der Kapazität des Beckens ist gem. der Stellungnahme des Landratsates Reg.-Nr. 70.1.-79/91 zu erbringen. Langfristig ist die Schaffung eines größeren Regenrückhaltebeckens für die geplante Wohnbebauung nördlich der Arendseer Straße erforderlich, in das auch das unbelastete Oberflächenniederschlagswasser aus dem Plangebiet eingeleitet werden kann.

Das Schmutzwasser, bzw. stark belastetes Oberflächenwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen.

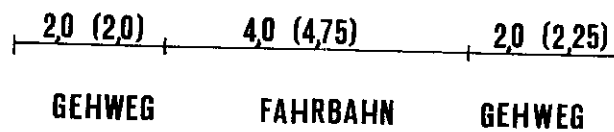
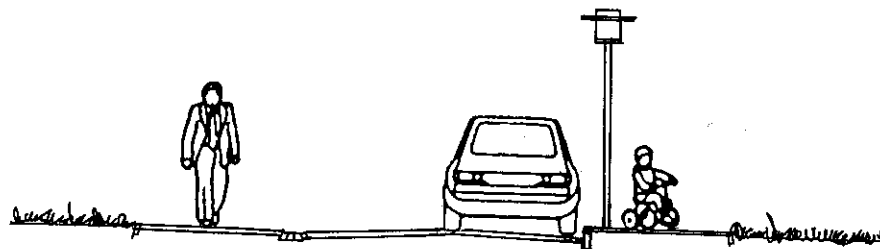
Die Leitungen der Schmutzwasserkanalisation verlaufen weitgehend in den öffentlichen Verkehrsflächen.

An der Wilhelm-Busch-Straße sind 7 Einfamilienhausgrundstücke, das für

STRASSENQUERSCHNITT

(EMPFEHLUNG)

ABB. 1



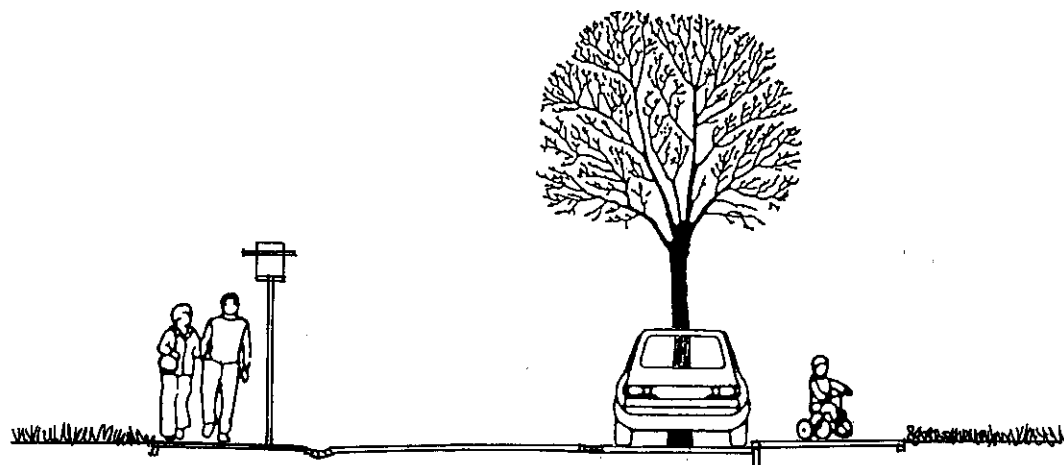
— BEFAHRBAR —

PRIVATER BEREICH — VERKEHRSFLÄCHE — PRIVATER BEREICH

STRASSENQUERSCHNITT

(EMPFEHLUNG)

ABB. 2



2,0 4,0 2,0 2,0

GEHWEG FAHRBAHN PARKSTREIFEN GEHWEG

— BEFAHRBAR —

PRIVATER BEREICH — VERKEHRSFLÄCHE — PRIVATER BEREICH

eine kirchliche Nutzung vorgesehene Grundstück und an der Arendseer Straße die beiden westlichen Gewerbegebietsgrundstücke mit einer Fläche für Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Abwasserkanalisation vorgesehen. Es handelt sich um bestehende Leitungen. Die Einräumung einer Grunddienstbarkeit auf den o.g. Grundstücken ist mit Abstimmung des Leitungseigentümers im Grundbuch abzusichern.

Auf den zwei westlichen Grundstücken an der Arendseer Straße verläuft weiterhin eine Trinkwasserleitung DN 400 und auf dem westlichen Grundstück eine Erdgasversorgungsleitung derzeit in Rechtsträgerschaft der Energieversorgung Magdeburg, deren partielle Verlegung vom Grundstückseigentümer abgestimmt wurde.

Für diese Leitungen wurden ebenfalls Flächen mit Leitungsrechten vorgesehen, die im Grundbuch als Grunddienstbarkeit abzusichern sind.

6.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zur Auflockerung des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, senkrecht zur B190 entstehen 2 Grünzüge, die gleichzeitig Fußwege darstellen. Gem. der Stellungnahme des Umweltamtes ist bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen in Erwägung zu ziehen, ob ein Teil durch Aussaat einer Wildkräutermischung als artenreiche Blumenwiese mit zweimaliger Mahd im Jahr gestaltet werden kann.

6.4. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

Um den Fortbestand von parallel zur B190 verlegten Leitungen zu garantieren, wurden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem westlichen Gewerbegebietsgrundstück ermöglichen die abgestimmte Umlegung der Erdgasleitung auf die benachbarte öffentliche Fläche und den Fortbestand der bestehenden Wasser- und Abwasserleitungen (siehe auch 6.2).

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

1. den Bau der Erschließungsstraßen
2. den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen für das Trennsystem,
Voraussetzung dafür ist die Errichtung einer Kläranlage bzw. der Anschluß an eine Kläranlage
3. die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
4. den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
5. den Anschluß an das Trinkwasserversorgungsnetz.

Die Kosten 1-3 werden durch ein Erschließungsprojekt ermittelt, sie sollen nach der Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 123-135 BauGB auf die Grundstückseigentümer zum festgesetzten Prozentsatz umgelegt werden, soweit sie nicht durch andere Fördermittel gedeckt werden.

Der Bau der Anlagen (gem. Pkt. 4 und 5) obliegt den jeweiligen Versorgungsträgern und wird über sie finanziert.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

8.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich 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
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

8.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Das Plangebiet kann auf Niederspannungsebene an das E-Netz angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Salzwedel. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt. Das Plangebiet soll an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Der Übergabepunkt für das Schmutzwasser aus dem Plangebiet befindet sich an der B190. Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem gesammelt und teilweise abgeführt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist weitgehend im Grünstreifen des Grundstückes zu versickern. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünanlagen oder Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Träger der Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel GmbH. Das Plangebiet wird an das Erdgasversorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Der Anschluß an das Erdgasnetz wird zur Deckung des Wärmebedarfes nachdrücklich empfohlen, da er die sauberste Variante der Wärmeversorgung darstellt.

8.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan wird im Plangebiet eine Fläche von rund 3,1 ha für die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe geschaffen. Nach dem Bebauungsvorschlag können sich 5 Betriebe im Gewerbegebiet an der B190 ansiedeln. Die Zahl der Arbeitsplätze, die dadurch im Plangebiet entstehen können, läßt sich schwer angeben, weil der Flächenbedarf je Arbeitsplatz bei Betrieben verschiedener Branchen und verschiedener Größe sehr unterschiedlich ist.

8.3. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet 5,0 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist eine Splitterfläche und hat damit nur eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft. Da es sich um Flächen im Innenbereich handelt, ist es sinnvoll, landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen, anstatt die Zersiedlung der Landschaft durch Bauen im Außenbereich zu fördern.

8.4. ERHALTUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§1 Abs.5 Satz 2 Nr.4 BauGB). Durch die Ausnutzung von Freiflächen im Innenbereich wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

9.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung und
- den Lärmschutz.

(Vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BBauGB, §1 Rdnr.250)

9.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen grenzen an die Trinkwasserschutzzone III an.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als "normal" eingestuft. Um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen, sind eventuell Auflagen der Wasserwirtschaft zu beachten.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zu errichtende zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind ohnehin im Plangebiet nicht zulässig, da sie einer Genehmigung gem.§10 oder §19 BImSchG bedürfen.

9.1.2. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung der Stadt Salzwedel gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §3 Abs.3 AbfG, ist nicht zu rechnen.

9.1.3. LÄRMSCHUTZ

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

Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Lärm kann im Plangebiet von dem angrenzenden Gewerbegebiet und von der Bundesstraße B190 verursacht werden.

In eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, so daß von ihnen keine erhebliche Lärmbelästigung ausgehen darf.

Nutzungsbeschränkungen sind nur im unmittelbar angrenzenden Bereich zu erwarten.

Da sich der Verkehrslärm durch restriktive Maßnahmen nicht erheblich vermindern läßt, sind an den Gebäuden im Einwirkungsbereich schallschützende Maßnahmen erforderlich. Durch textliche Festsetzung wurden hier Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

9.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

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

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

9.2.1. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Eine ökologisch wertvolle Vegetation gibt es derzeit im Plangebiet nicht. Die gesamte Fläche wird als Ackerland genutzt.

Die betroffenen Ackerflächen sind völlig ausgeräumt. Innerhalb der Flächen gibt es keine Rückzugsbereiche für Kleintiere. Die intensive Bewirtschaftung unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzen-

schutzmitteln mindert ihre Bedeutung für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung" (vgl. Meier, Die Eingriffsregelung des Nieders. Naturschutzgesetzes, S.10). Die GRZ von 0,3 - 0,5 sichert eine aufgelockerte Bebauung. Von einer wesentlichen Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im betroffenen Bereich, die einen Ausgleich fordern würde, kann nicht ausgegangen werden, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt.

9.2.2. LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild wird durch die Durchführung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

10. AUSWIRKUNGEN 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.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er bewirkt eine erheblich wertsteigernde Umwandlung von Ackerflächen in Wohnbau- und Gewerbegebietsgrundstücke.

11. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan 2 Arendseer Straße/Wilhelm-Busch-Straße Stadt Salzwedel steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet 1,5 ha Ackerfläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von 22 Einfamilienhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 50 Einwohner. Desweiteren können sich im Plangebiet 5 Gewerbebetriebe ansiedeln. Es ist mit der Schaffung von ca. 40 Arbeitsplätzen zu rechnen.

Der Bebauungsplan fördert wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft kaum. Er fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Stadt Salzwedel. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Restfläche für eine aufgelockerte bauliche Nutzung kaum beeinträchtigt. Nach §1 Abs. 5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes und die Schaffung von Arbeitsplätzen aus der Sicht der Stadt unbedingt erforderlich. Anders ist die Wohnungsnachfrage und die Frage nach attraktivem Gewerbe nicht zu befriedigen. Ihr landschaftspflegerischer Wert ist gering. Die intensive Bewirtschaftung hat dazu geführt, daß die Flächen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt kaum Bedeutung haben.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht erheblich beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. Die betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Salzwedel, Januar 1992