

Begründung zum Entwurf des

BEBAUUNGSPLANES NR. 3 - 91

2. Fassung Februar 1993

STADT SALZWEDEL

SÜDLICH KARL-GAEDCKE-STRASSE

**Planungsgruppe Altmark Salzwedel
Uelzener Straße 34a
O-3560 Salzwedel**

**Salzwedel, Februar 1993
Ergänzt Mai 1993**

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Veranlassung**
 - 2.1 Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
 - 2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. **Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**
 - 3.1 Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse
 - 3.2 Bodenbeschaffenheit
 - 3.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
 - 3.4 Baulich genutzte Flächen
 - 3.5 Freiflächen
4. **Generelle Planungsziele**
5. **Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.1.2.1 Grundflächenzahl und Geschosßflächenzahl
 - 5.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.1.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

5.2 Flächen für Spielplätze

6. Erschließung der Grundstücke

6.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

6.2 Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen

6.3 Grünflächen

6.3.1 Öffentliche Grünflächen

6.3.2 Private Grünflächen

6.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

6.5 Sicherheitsbereich

7. Durchführung des Bebauungsplanes

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

8.1 Erschließung

8.1.1 Verkehrserschließung

8.1.2 Ver- und Entsorgung

8.2 Wirtschaftliche Belange

8.3 Belange der Landwirtschaft

8.4 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange-Umweltverträglichkeit-

9.1 Belange des Umweltschutzes

9.1.1 Reinhaltung der Gewässer

9.1.2 Reinhaltung der Luft

9.1.3 Abfallbeseitigung

9.1.4 Lärmschutz

- 9.2 Naturschutz und Landschaftspflege
- 9.2.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- 9.2.2 Landschaftsbild

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

11. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

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 Wohnbaufläche W dargestellt. Zur Zeit wird das Gelände als Ackerland genutzt. Westlich der verlängerten Marienstraße wurde eine Fläche bereits parzelliert und verkauft. Die Einzelhäuser sind zur Zeit im Bau.

Mit der Bebauung des Plangebietes wird das Wohngebiet südlich der Schillerstraße komplettiert. Die vorgesehene Bebauung durch Einzelhäuser, Reihenhäuser und im östlichen Bereich durch zweigeschossige Wohnhäuser entspricht im wesentlichen dem Charakter der vorhandenen Bebauung.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine geordnete Nutzung des Plangebietes erreicht und der Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnungsbau Rechnung getragen werden.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

In den räumlichen Geltungsbereich werden alle Flächen einbezogen, die von den Grundstücken des Drosselweges und Karl-Gaedcke-Straße, dem Krangener Weg, der Max-Adler-Straße und dem Verbindungsweg (Feldweg) zwischen Krangener Weg und Max-Adler-Straße eingeschlossen werden.

Auf der Ostseite des Plangebietes befindet sich im Abstand von ca. 200 m eine Erdgassonde. Der Sicherheitsbereich beträgt 200 m. In diesem Bereich ist eine Wohnbebauung nicht möglich. Da jedoch der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich ist, erfolgt dessen Errichtung in diesem Bereich.

Das Plangebiet wird durch folgende Nutzung begrenzt:

- im Norden Wohnnutzung
- im Osten Landwirtschaft
- im Süden Kleingartenanlagen
- im Westen Max-Adler-Straße / B 71

Damit liegen im Norden und im Süden schutzwürdige Nutzungen vor, die jedoch durch dieses Wohngebiet nicht beeinträchtigt werden.

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

Die Stadt Salzwedel ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen entsprechend den Zielen der Raumordnung in Sachsen-Anhalt gestärkt werden und Schwerpunkte der Entwicklung sein.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Der Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel befindet sich in der Entwurfsphase. Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Salzwedel östlich der Ernst-Thälmann-Straße im Osten der Ortslage. Es wird nördlich von der Schillerstraße erschlossen.

Das Gebiet gehört zum Einzugsgebiet der Jeetze. Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Planunterlage. In ihr sind einzelne Höhenpunkte eingetragen. Der höchste Punkt liegt mit 21,8 m im Süden und der tiefste Punkt mit 20,0 m im Westen 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. Bei Bemessung der Fundamente sind die Werte im Baugrundgutachten maßgebend. Ein Bodenaustausch auf Grund organischer Böden ist nicht erforderlich. Es ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

3.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 9,0 ha groß. Die für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt. Die Wohngrundstücke sind noch Privateigentum und müssen durch die Bauherren erst käuflich erworben werden.

3.4 Baulich genutzte Flächen

Zwischen Marienstraße und Max-Adler-Straße ist das Baugelände bereits parzelliert und bebaut. Die vorhandenen Gebäude sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Es handelt sich dabei ausschließlich um Wohngebäude in eingeschossiger Ausführung mit Satteldach. Hier wurde von der Möglichkeit des § 33 BauGB Gebrauch gemacht. Die Festsetzungen des 1. Entwurfs wurden in den vorliegenden Entwurf übernommen.

3.5 Freiflächen

Boden:

Endmoränenböden mit sandigem Untergrund, geringes bis mittleres Ertragspotential

Wasser:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Jeetze.

Vegetation:

Brachliegende Ackerflächen mit Wildkräuterbewuchs, Großbäume am südlichen Rand des Plangebietes, teilweise als wegbegleitende Reihe.

Nutzungen und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Die vorhandene Fläche hat aufgrund der geringen Größe und der Lage im Stadtgebiet nur eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft.

4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet schließt sich an die lockere Einfamilienhausbebauung des Drosselweges und der Karl-Gaedcke-Straße an.

Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt von der Schillerstraße über die Marienstraße, Gartenstraße und den Krangener Weg.

Es handelt sich hier um ein allgemeines Wohngebiet, welches im Süden durch eine Kleingartenanlage begrenzt wird.

Über die verlängerte Gartenstraße sind die Einkaufszentren und sozialen Infrastruktureinrichtungen im Bereich des benachbarten Wohngebietes Arendseer Straße erreichbar.

Mit dem Bebauungsplan soll der Übergang von der Wohnbebauung der Siedlung Ost zum langfristig freizuhaltenden Grünbereich im Süden des Gebietes planungsrechtlich gesichert werden.

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.

Der beiliegende Bebauungsvorschlag illustriert eine mögliche Nutzung des Plangebietes.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das gesamte Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt.

Nur ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Zulassung dieser Betriebe hat nur für das Wohngebiet eine Bedeutung und bringt keinen zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet.

Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Die Zulassung dieser Betriebe würde zusätzlichen Verkehr ins Wohngebiet ziehen und damit zu einer erheblichen Belästigung für die Bewohner führen.

Nutzungseinschränkungen im Wohngebiet

Für allgemeine Wohngebiete gelten für Lärmemissionen folgende Orientierungswerte:

Tagwert: 55 dB(A), Nachtwert: 45 dB bzw. 40 dB(A) (DIN 18005 Beiblatt 1).

Diese Werte können eingehalten werden.

Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Nutzung der Baugrundstücke wurden die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Traufhöhe, die Geschossigkeit, die Bauweise und die Dachform angegeben.

5.1.2.1 Grundflächen- und Geschößflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Planbereich allgemeines Wohngebiet wird mit Rücksicht auf die Größe der Grundstücke allgemein auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt und liegt damit um 0,1 über der Grundflächenzahl. Dies soll den Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ermöglichen.

Für die zweigeschossigen Gebäude ist eine Geschößflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Damit ist auch in diesen Gebäuden der Ausbau der Dachgeschosse möglich.

5.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde durch die Festlegung der Traufhöhe als Höchstmaß vorgesehen. Als Bezugshöhe gilt OK Straße in dem entsprechenden Bereich. Damit wird erreicht, daß sich auch bei wechselnden Straßenhöhen die Traufhöhen immer an die Straßenhöhe angleichen.

5.1.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

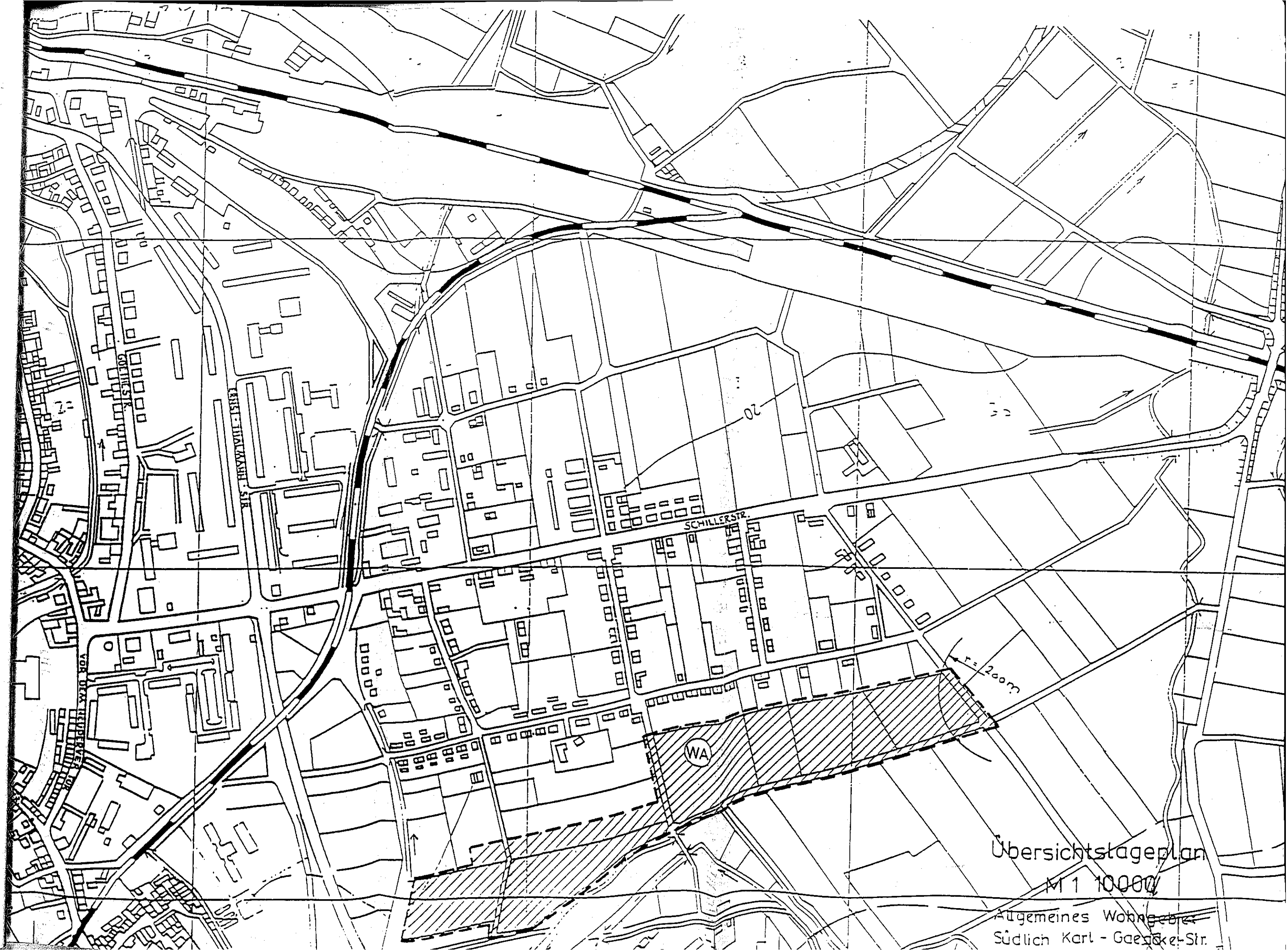
Die Baugrenzen sind mit einem ausreichenden Abstand von den Straßen (kleinster Abstand 3 m) festgelegt worden. In diesem Bereich ist eine gärtnerische Gestaltung der Flächen vorgesehen. Von den Wohnwegen darf ein maximaler Abstand von 9,0 m nicht überschritten werden. Es ist eine Einzel- und Reihenbebauung vorgesehen.

5.2 Flächen für Spielplätze

Innerhalb des Plangebietes werden zwei kleine Spielplätze für Kinder der Altersgruppe 6 - 12 Jahre vorgesehen.

Für Kinder der Gruppe 0 - 6 Jahre sind Möglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

Im Bebauungsplan wurden insgesamt 1225 m² Spielplatzfläche für das gesamte Plangebiet ausgewiesen. Nach DIN 18034 sind pro WE 5,0 m² erforderlich. Danach wäre im Plangebiet die Errichtung von ca. 240 WE möglich. Es werden jedoch nur ca. 180 WE geplant.



Übersichtslageplan

M 1:10000

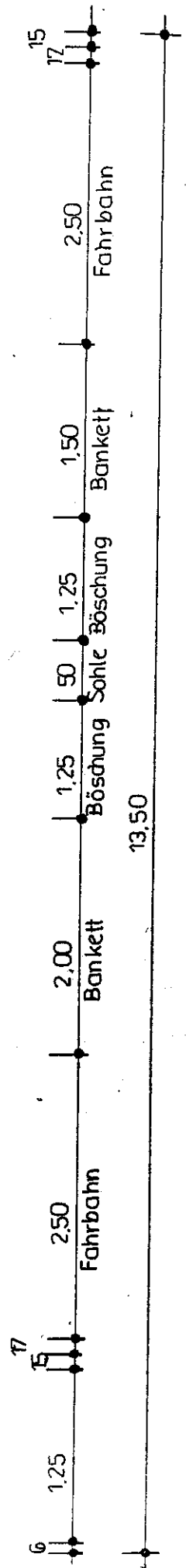
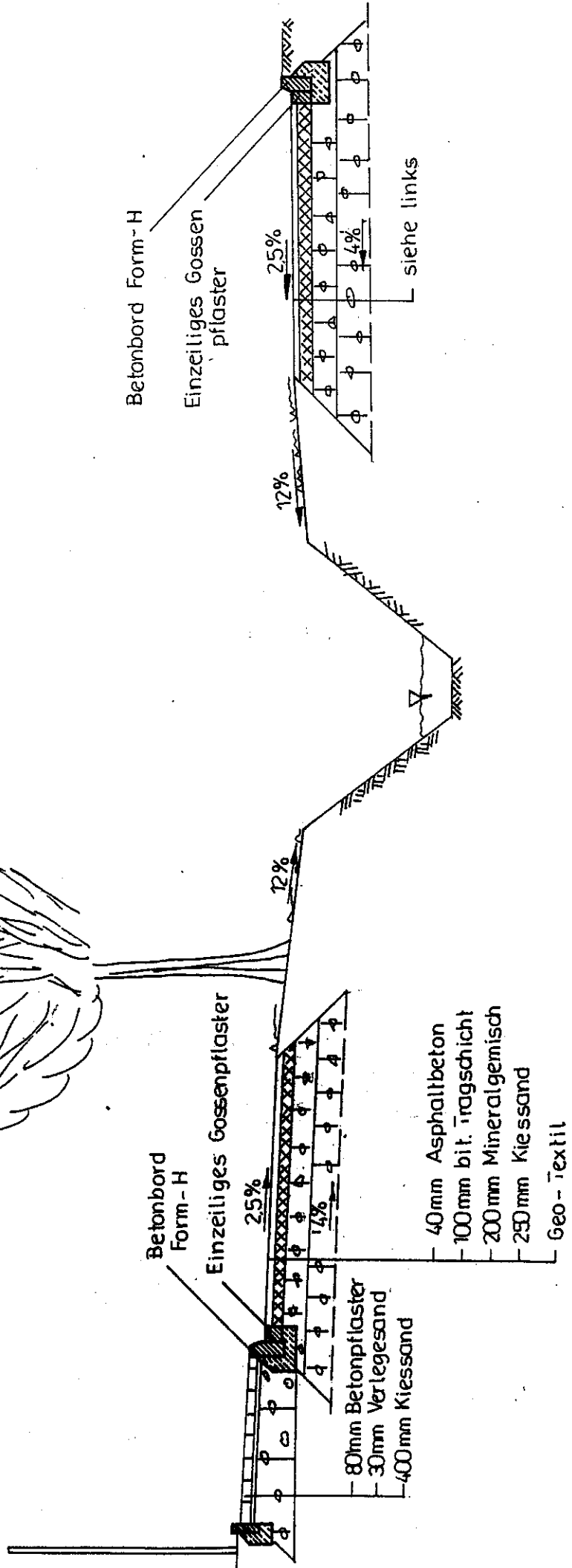
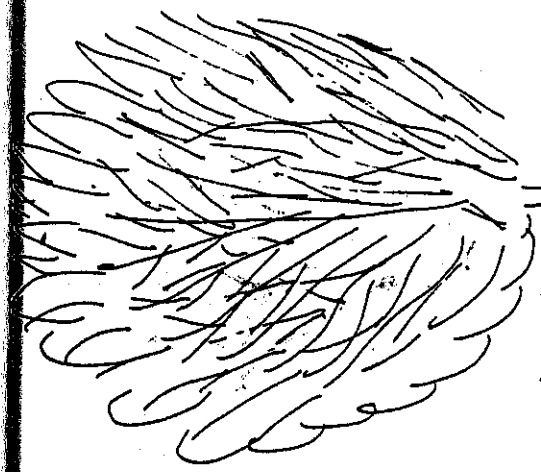
Allgemeines Wohngebiet
Südlich Karl - Gaescke-Str.

Regelquerschnitt Erschließungsstraße

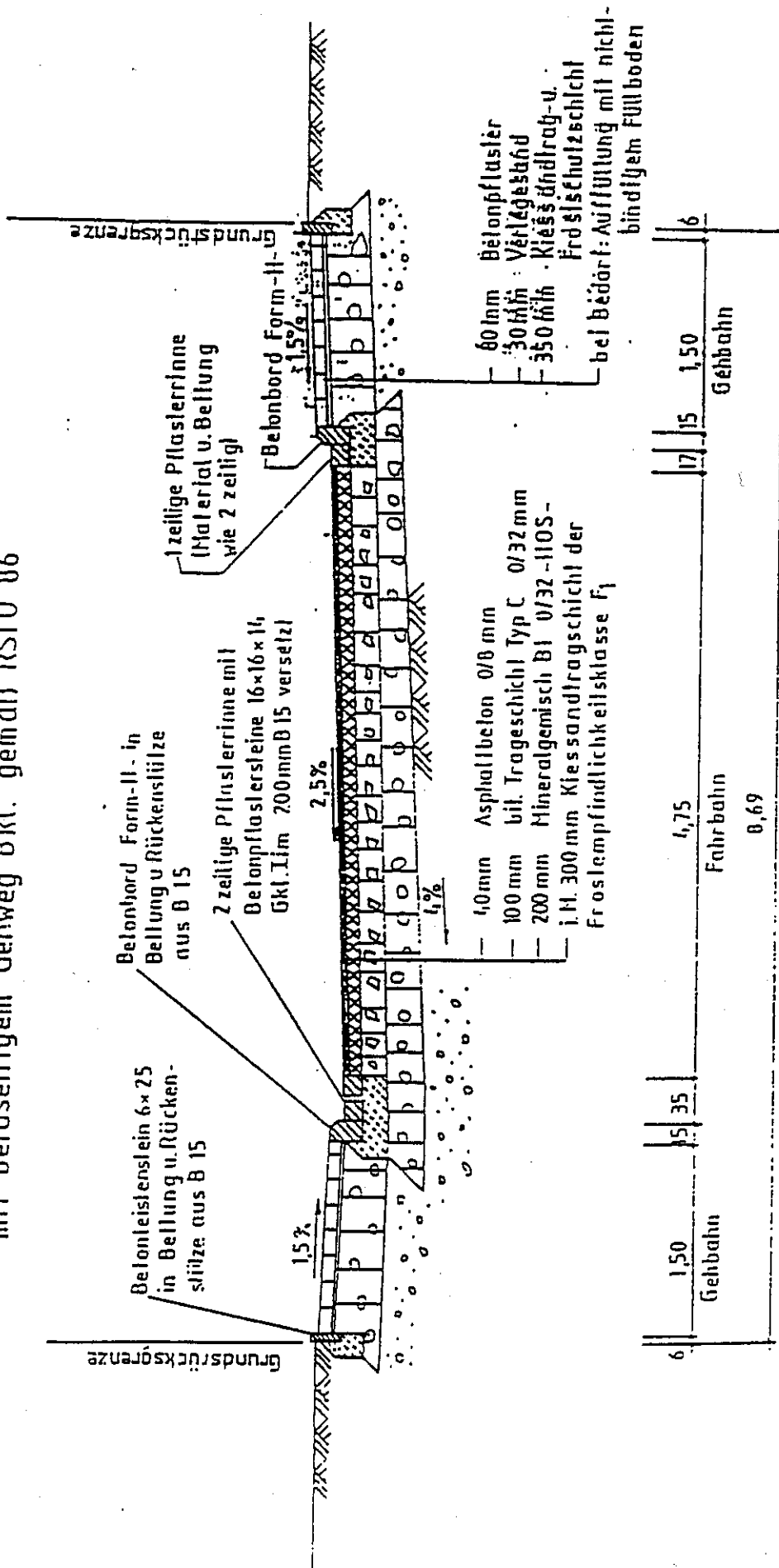
Wohnpark „Am Karlsfeld“

Befestigt nach RSTD86 in der Bkl. IV

Bituminöser Oberbau



Regelquerschnitt Anliegerstraße für Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg Bkl. gemäß RSTO 06



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 Plangebietes erfolgt über die Schillerstraße, Marienstraße, Gartenstraße und den Krangener Weg.

Für die innere Erschließung wurde eine Verbindungsstraße vom Krangener Weg bis zur Marienstraße vorgesehen. Von diesem Weg erschließen senkrechte Straßen das Plangebiet. Damit wurden die Anregungen und Einsprüche der Bürger berücksichtigt, die sich bei der Auslegung der 1. Fassung des Bebauungsplanes ergeben haben.

Die Straßenbreite der einzelnen Straßen ist im Bebauungsplan festgelegt. Zu den einzelnen Reihenhäusern sind noch befahrbare Wohnwege vorgesehen.

In unmittelbarer Nähe der Straßen sind Parkflächen (PKW-Stellplätze) eingeordnet. Pro Wohnung sind 1 bis 1,5 Stellplätze vorgesehen.

6.2 Flächen für Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird in die neu zu verlegende Abwasserleitung zur Hebestelle geleitet. Alle Leitungen liegen im öffentlichen Verkehrsraum.

Das Regenwasser wird in die zwei Regenwasserrückhaltebecken geleitet und von hier kontinuierlich in das vorhandene Grabensystem abgeleitet.

Im Plangebiet liegt zur Zeit eine Trinkwasserleitung des VKWA. Diese Leitung muß aus den Bauflächen in die südliche Erschließungsstraße verlegt werden.

Auf allen privaten Grundstücken sollte das Regenwasser nach Möglichkeit zu 100 % versickert werden.

6.2.2 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt für den Ostteil des Plangebietes über eine noch zu errichtende Ortsnetzstation aus dem Mittelspannungsnetz, für den Westteil aus dem nördlich angrenzenden Niederspannungsnetz.

6.3 Grünflächen

6.3.1 Öffentliche Grünfläche

Im Bereich des westlichen Regenrückhaltebeckens gibt es eine öffentliche Grünfläche, die von einem Weg durchzogen wird. Im Wegbereich verläuft die Abwasserleitung des VKWA. Außerhalb des Arbeitsbereiches ist eine Bepflanzung mit Großgrün vorgesehen.

Alle in diesem Bereich vorhandenen Bäume bleiben erhalten und sind vor Durchführung der Schachtungsarbeiten entsprechend zu schützen.

6.3.2 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes gibt es mehrere private Grünflächen. zwei davon werden als Spielplätze genutzt. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

6.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Plangebiet müssen keine Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt werden, da alle neuen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

6.5 Sicherheitsbereich

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Erdgassonde. Der Sicherheitsbereich dieser Sonde liegt in einem Radius von 200 m um diese Sonde. Am östlichen Rand des Plangebietes liegt ein Teil der Baufläche in diesem Sicherheitsbereich. Laut Forderung des Erdgasbetriebes dürfen innerhalb des Sicherheitsbereiches keine festen Gebäude errichtet werden. Dies war neben Belangen des Naturschutzes Anlaß, hier eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken vorzusehen, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wurde.

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraßen
- die Verlegung der Trinkwasserleitung
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen für das Trennsystem
- die Verlegung der Erdgasleitungen
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- die Verlegung der Leitungen für TELEKOM
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen.

Die Kosten 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.

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 Erdgasnetz, 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 Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Im Bereich der Stichstraßen sind Wendepunkte vorgesehen.

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. Anschlußpunkt ist die Station in der Gartenstraße.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt für den Ostteil des Plangebietes über eine noch zu errichtende Ortsnetzstation aus dem Mittelspannungsnetz, für den Westteil aus dem nördlich angrenzenden Niederspannungsnetz.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost. 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 der Telekom Magdeburg angezeigt werden.

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

Träger für die Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Im Zuge der Entsorgung des Wohngebietes Siebeneichen wird eine Abwasserleitung durch das Plangebiet verlegt. Die Leitung endet in der Schmutzwasserhebestelle an der Ernst-Thälmann-Straße. Alle Abwasserleitungen aus dem Wohngebiet sind in diesen Sammler einzubinden.

Das Regenwasser wird getrennt abgeführt und über die zwei Regenwasserrückhaltebecken in das vorhandenen Grabensystem abgeleitet.

Die getrennte Abführung erfordert die Verlegung von Regenwasserleitungen, den Ausbau von offenen Gräben sowie die Anlage von je einem Regenrückhaltebecken (RRB) im Osten und im Westen des Plangebietes. Durch Versickerung des auf Privatgrundstücken anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst, kann die Dimensionierung der Regenwasserleitungen zum Graben verringert werden.

Der Anschluß des Plangebietes an die Erdgasversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Mitteldruckleitungen. Netzerweiterung zur Vollerschließung ist vorgesehen.

Für die Wärmeversorgung der Reihenhauser sollte die Errichtung gemeinsamer Heizzentralen mit Erdgas als Brennstoff geprüft werden.

8.2 Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden auf einer Fläche von ca. 9,0 ha Eigenheime, Eigentumswohnungen und Sozialwohnungen geschaffen.

8.3 Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet 9,0 ha Ackerfläche der Landwirtschaft entzogen. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist eine Splitterfläche und hat damit nur eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft.

8.4 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Durch den Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb der Stadt zu Baugelände. Durch die Nutzung dieser Flächen im Stadtgebiet wird eine weitere 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 Reinhaltung der Luft
- die Abfallbeseitigung und
- den Lärmschutz.

9.1.1 Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

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

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Da es sich hier um ein Wohngebiet handelt, ist die Gefahr der Wasserverunreinigung relativ gering.

9.1.2 Reinhaltung der Luft

Private Kleinf Feuerungsanlagen sind Emissionsquellen für Luftschadstoffe und Kohlendioxid. Durch deren Anschluß an das Erdgasnetz der Stadtwerke können Emissionen von Ruß/Staub und Schwefeldioxid nahezu vollständig ausgeschlossen und

von Kohlendioxid deutlich vermindert werden.

9.1.3 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.

9.1.4 Lärmschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche müssen vermieden werden, da allgemeine Wohngebiete lärmempfindliche Bereiche sind.

Belästigungen können nur durch Verkehrslärm entstehen. Daher sollte das gesamte Wohngebiet verkehrsberuhigt werden.

Da lt. Punkt 5.1.1 Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, wird eine zusätzliche Belästigung durch Verkehrslärm ausgeschlossen.

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.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die beiden Regenrückhaltebecken und die Einordnung der privaten und öffentlichen Grünflächen zu betrachten.

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 Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung".

Die GRZ von 0,4 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.

Durch die Anpflanzung von Großgrün und durch die Regenwasserrückhaltebecken wird ein neuer Lebensraum für Kleintiere und Insekten geschaffen.

9.2.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird mit der Durchführung des Bebauungsplanes erheblich aufgewertet, da die Eingliederung von Wasserflächen und Großgrün immer zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führt.

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Die privaten Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert, da durch den Bebauungsplan die privaten Ackerflächen in Wohnbauflächen verwandelt werden. Damit ergibt sich eine erhebliche Wertsteigerung für diese Flächen. Es ergeben sich somit positive Auswirkungen.

11. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan 3/91 - südliche Karl-Gaedcke-Straße - steht der hohe Bedarf an Grundstücken für den Wohnungsbau im Vordergrund. Für den Eigenheimbau, den

sozialen Wohnungsbau und für den Bau von Eigentumswohnungen werden im Plangebiet ca. 9,0 ha Ackerfläche erschlossen. Es sollen damit für ca. 180 Familien die Wohnungsverhältnisse verbessert werden. Die günstige Lage innerhalb der Stadt Salzwedel rechtfertigt die Erschließung dieser Fläche zu einem Wohngebiet.

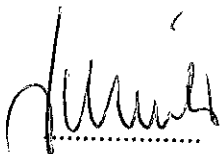
Die Umweltbelange werden durch die Errichtung des Wohngebietes nicht wesentlich beeinträchtigt. Sie führen noch zur Verbesserung der Lebensbedingungen für einen Teil von Kleintieren und Insekten, da die Anlage von zwei Regenwasserrückhaltebecken einen Lebensraum für diese Lebewesen bildet. Durch Anpflanzung von Großgrün werden die kahlen Ackerflächen ebenfalls aufgewertet.

Die Schaffung der baulichen Anlagen führt noch zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Territorium, die aufgrund der hohen Arbeitslosenquote unbedingt erforderlich sind.

Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Das Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan aufgewertet. Es entsteht ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität. Das vorhandene Wohngebiet wird mit diesem Gebiet ergänzt und damit komplettiert.

Salzwedel, Februar 1993

Ergänzt Mai 1993



Schneider
Stadtdirektor



Hundt
Bürgermeister