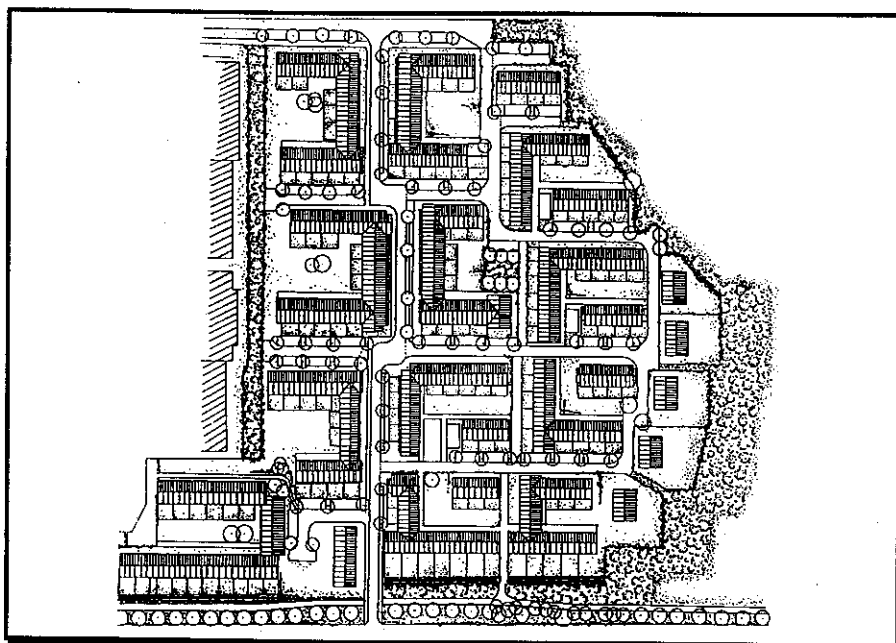


**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 4-91 (TEIL 1)**

**WOHNGEBIET NÖRDLICH DER ARENDSEER STRASSE
STADT SALZWEDEL**



**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
Dipl. Ing. Jaqueline Funke**

O-4900 Zelfz, August-Bebel-Str. 12 - W-3000 Hannover 1, Slicherstr. 3
Telefon / Fax Nr. : Hannover (0511) 393138

Im Auftrag der Stadt Salzwedel

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	4
2. Veranlassung	4
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen, Oberflächenentwässerung	6
3.2. Bodenbeschaffenheit	6
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.4. Freiflächen	6
3.5. Nutzungen und Landschaftsbild	7
4. Generelle Planungsziele	7
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1. Art der baulichen Nutzung	8
5.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
5.1.2. Mischgebiete	8
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
5.2.1. Grundflächen- und Geschößflächenzahl	9
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	9
5.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	9
6. Erschließung der Grundstücke	10
6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
6.2. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	10
6.3. Öffentliche Grünflächen	11
7. Durchführung des Bebauungsplanes	11
7.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	11
7.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12

8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
8.1.	Erschließung	12
8.1.1.	Verkehrerschließung	12
8.1.2.	Ver- und Entsorgung	12
8.2.	Wirtschaftliche Belange	13
8.3.	Belange der Landwirtschaft	13
8.4.	Weitere Belange von Trägern öffentlicher Belange	14
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	14
9.1.	Belange des Umweltschutzes	14
9.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	14
9.1.2.	Luftreinhaltung und Energieeinsparung	15
9.1.3.	Abfallbeseitigung und Schutz des Bodens	15
9.1.4.	Lärmschutz	15
9.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
9.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	16
9.2.2.	Landschaftsbild	17
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
11.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17

VERZEICHNIS DER PLÄNE UND KARTEN

-	Bebauungsplan	(Maßstab 1: 1500)
-	Lage in der Stadt	(Maßstab 1:10000)
-	Ausschnitt aus der Flurstückskarte	(Maßstab 1: 2500)
-	Bestandsaufnahme	(Maßstab 1: 2000)
-	Bebauungsvorschlag	(Maßstab 1: 1500)
-	Straßenquerschnitte (Empfehlung)	(Maßstab 1: 100)

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) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 28.04.1993 (BGBl.I.S.461) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt.

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

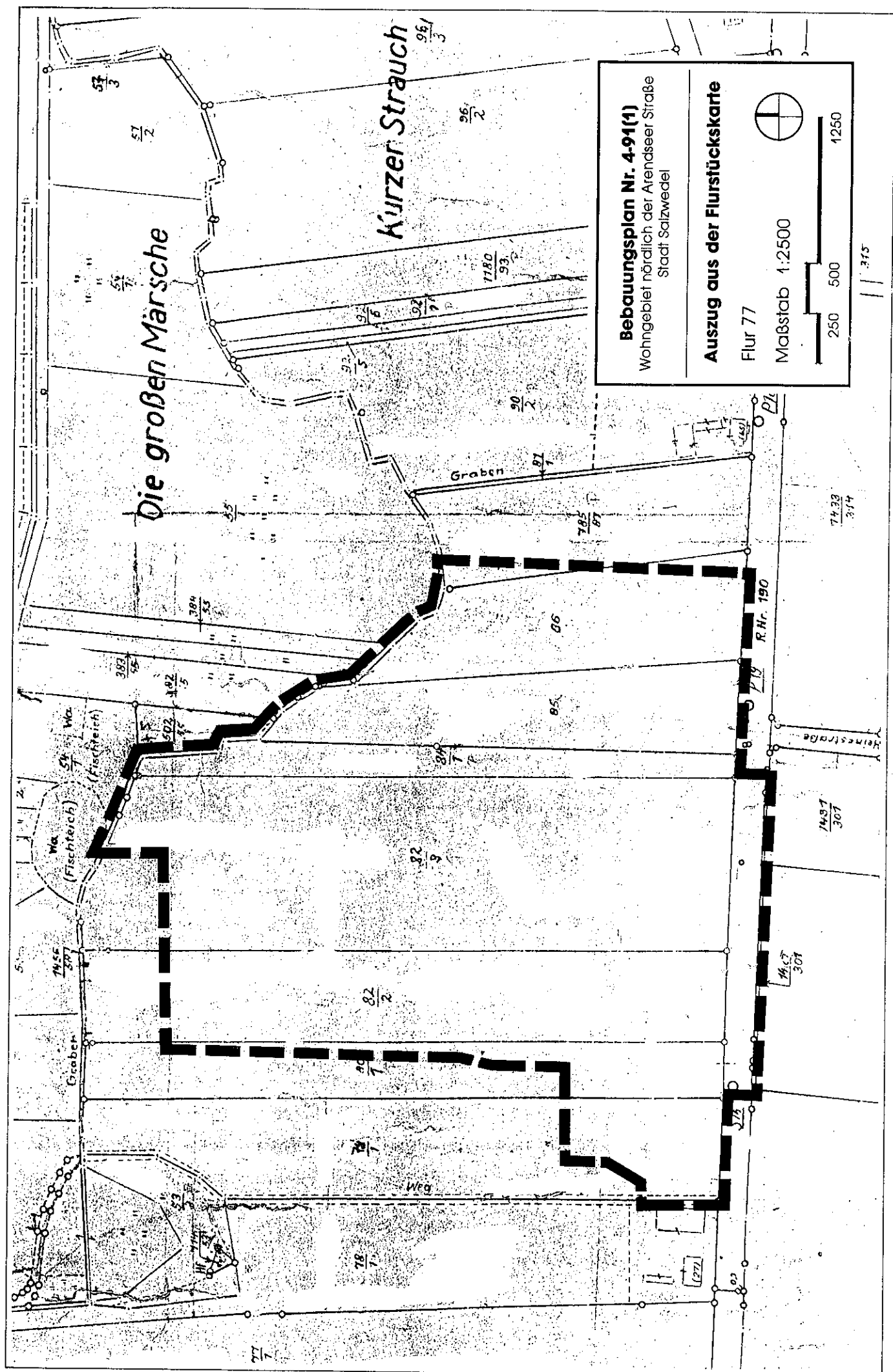
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Salzwedel als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeitige Nutzung ist Ackerfläche.

Von der Stadt Salzwedel wurde 1991 eine Rahmenuntersuchung zur Ausweisung von Wohngebieten nördlich der Arendseer Straße vergeben, die durch das Büro Kellner Schleich Wunderling Architekten BDA Raumplan 3 "Wohngebietsentwicklung an der Arendseer Straße" /1/ bearbeitet wurde. Das Wohngebiet entspricht von der Ausdehnung und in wesentlichen Teilen der Struktur dieser Rahmenuntersuchung. Die in der Begründung erläuterten und im Plan festgesetzten Randbedingungen resultieren aus dieser Voruntersuchung.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Ziel der Stadt Salzwedel ist, die zentrale Funktion Salzwedels, das im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum eingeordnet ist, zu stärken und die vorhandene Infrastruktur im Bereich der Versorgung zu nutzen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 2000 Metern zum Zentrum Salzwedels.

Das Gebiet eignet sich als Wohngebiet. Der direkte Anschluß an das bestehende Neubaugebiet ermöglicht eine Nutzung der sozialen Infrastruktur der vorhandenen Wohnsiedlung. Als Versorgungsstandort befindet sich in der Nähe die Altmark-Passage.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland gewidmet. Weiterhin ist zu erwarten, daß mehrere Architekten unabhängig voneinander im Plangebiet tätig werden. Ein städtebauliches Gesamtkonzept muß durch den Bebauungsplan garantiert werden.



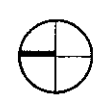
Bebauungsplan Nr. 4-91(1)

Wohngebiet nördlich der Arendseer Straße
Stadt Salzwedel

Auszug aus der Flurstückskarte

Flur 77

Maßstab 1:2500



315

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 die Flächen folgender Flurstücke einbezogen: Gemarkung Salzwedel Flur 77 (siehe Flurstückskarte)

Flurstück: 84/1, 85

Flurstücke teilweise: 79/1, 80/1, 82/2, 82/3, 86, 785/87, 108/1, 1456/58

Ein rechtsverbindlicher Bauleitplan existiert südlich des Plangebietes, der Bebauungsplan Nr.2-91 (südlich Arendseer Straße).

Angrenzende Nutzungen sind:

- Im Westen und Nordwesten das Neubaugebiet des komplexen Wohnungsbaus
- Im Nordosten Grünland einer Niederungswiese
- Im Südosten vereinzelt Wohngebäude und die Straßenmeisterei, nach Osten wird das Plangebiet durch den Teil 2 des Wohngebietes weitergeführt
- Im Süden die Bundesstraße B190 und südlich der Friedhof, Kleingärten und ein Baumarkt

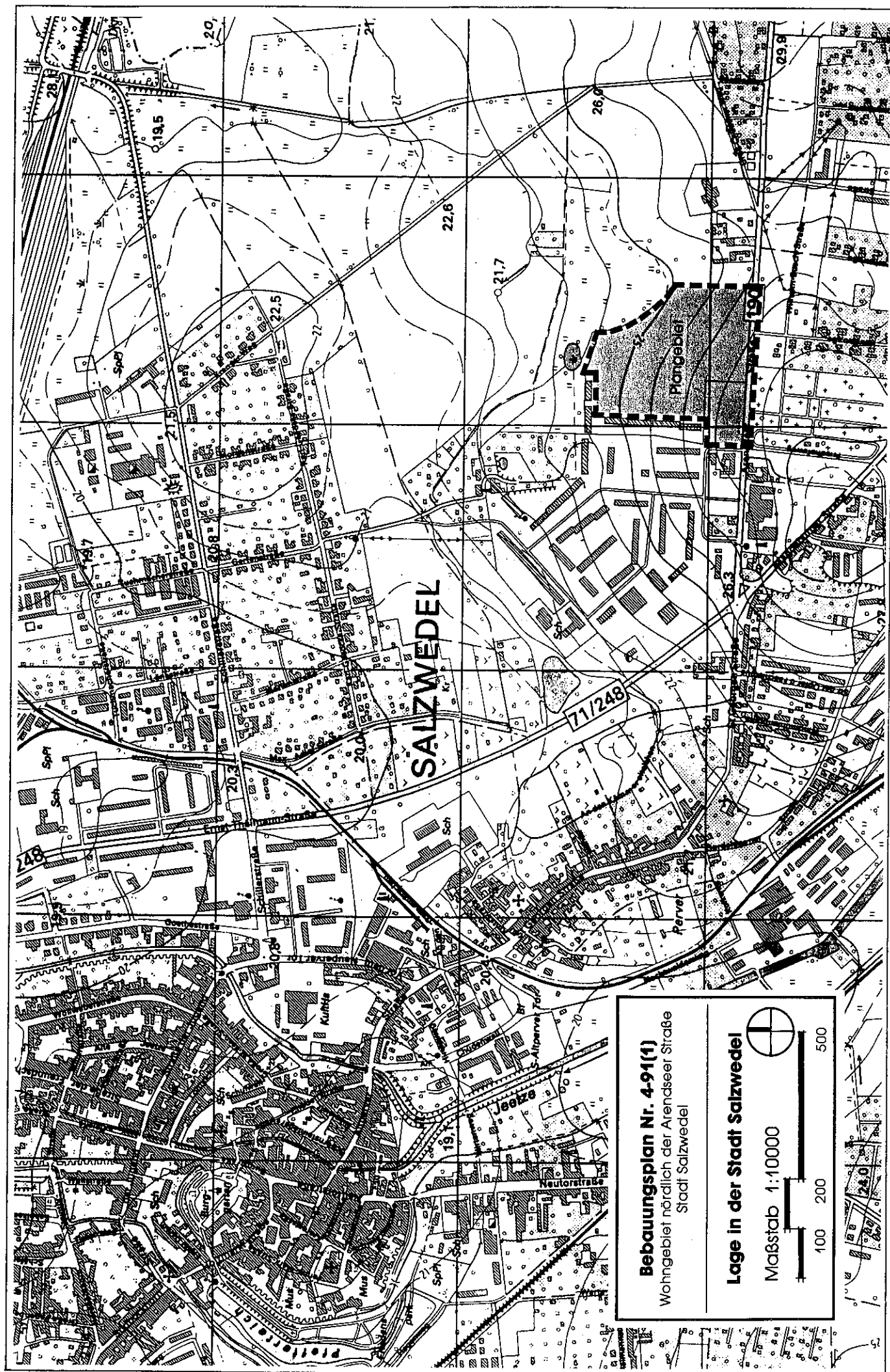
Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzung des Wohngebietes sind im Süden durch die Arendseer Straße zu erwarten.

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

Der Plan wird als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne des §246a Abs.1 Pkt.3 BauGB aufgestellt. Die Stadt Salzwedel verfügt noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung entspricht damit der gemäß §8 Abs.4 BauZVO erforderlichen Übereinstimmung mit den beabsichtigten städtebaulichen Zielen der Entwicklung des Stadtgebietes der Stadt Salzwedel.

Salzwedel ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte in ländlichen Räumen sollen entsprechend den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes Sachsen-Anhalt gestärkt werden und Schwerpunkte der Entwicklung sein.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.



Bebauungsplan Nr. 4-91(1)

Wohngebiet nördlich der Arendseer Straße
Stadt Salzweedel

Lage in der Stadt Salzweedel

Maßstab 1:10000



3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER STADT, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Salzwedel nördlich der Arendseer Straße im Osten der Ortslage. Es wird südlich von der Arendseer Straße erschlossen. Weitere Einordnung des Plangebietes vgl. /1/.

Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Planunterlage. In ihr sind einzelne Höhenpunkte eingetragen. Der höchste Punkt befindet sich im Süden des Plangebietes an der Arendseer Straße mit 28,9 müHN und der niedrigste Punkt am nördlichen Grabenrand mit 23,8 müHN.

Das Oberflächenwasser wird derzeit über den nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben in die Jeetze abgeführt bzw. versickert zum großen Teil.

3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

Gemäß der Stellungnahme des geologischen Landesamtes zum Flächennutzungsplan liegt im Plangebiet oberflächlich nichtbindiges Lockergestein (Kiese und Sande der Saale 3 Eiszeit) an.

Der Untergrund besitzt eine sehr gute Tragfähigkeit, Setzungen sind gering und gleichmäßig. Die Bodenschichten sind frostunempfindlich und durchlässig. Die Gründungsbedingungen sind als sehr gut einzuschätzen. Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld für untertägige Erdgasförderung der Treuhandanstalt. Diese hat die Erdöl-Erdgas-Gommern GmbH mit der Durchführung des Bergbaus beauftragt.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil 1 ist ca. 7,5 ha groß. Die Mehrheit der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Salzwedel oder der Wohnungsbaugenossenschaft. Die Arendseer Straße - B190 ist eine Bundesstraße.

3.4. FREIFLÄCHEN

Bodenwertigkeit:

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet ist gering.

Wasser:

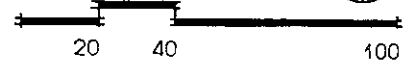
Das gesamte Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Jeetze. Eine künstliche Entwässerung ist nicht notwendig. Der Versickerungsgrad ist aufgrund der Sand-

Bebauungsplan Nr. 4-91(1)

Wohngebiet nördlich der Arendseer Straße
Stadt Salzwedel

Bestandsaufnahme

Maßstab 1:2000

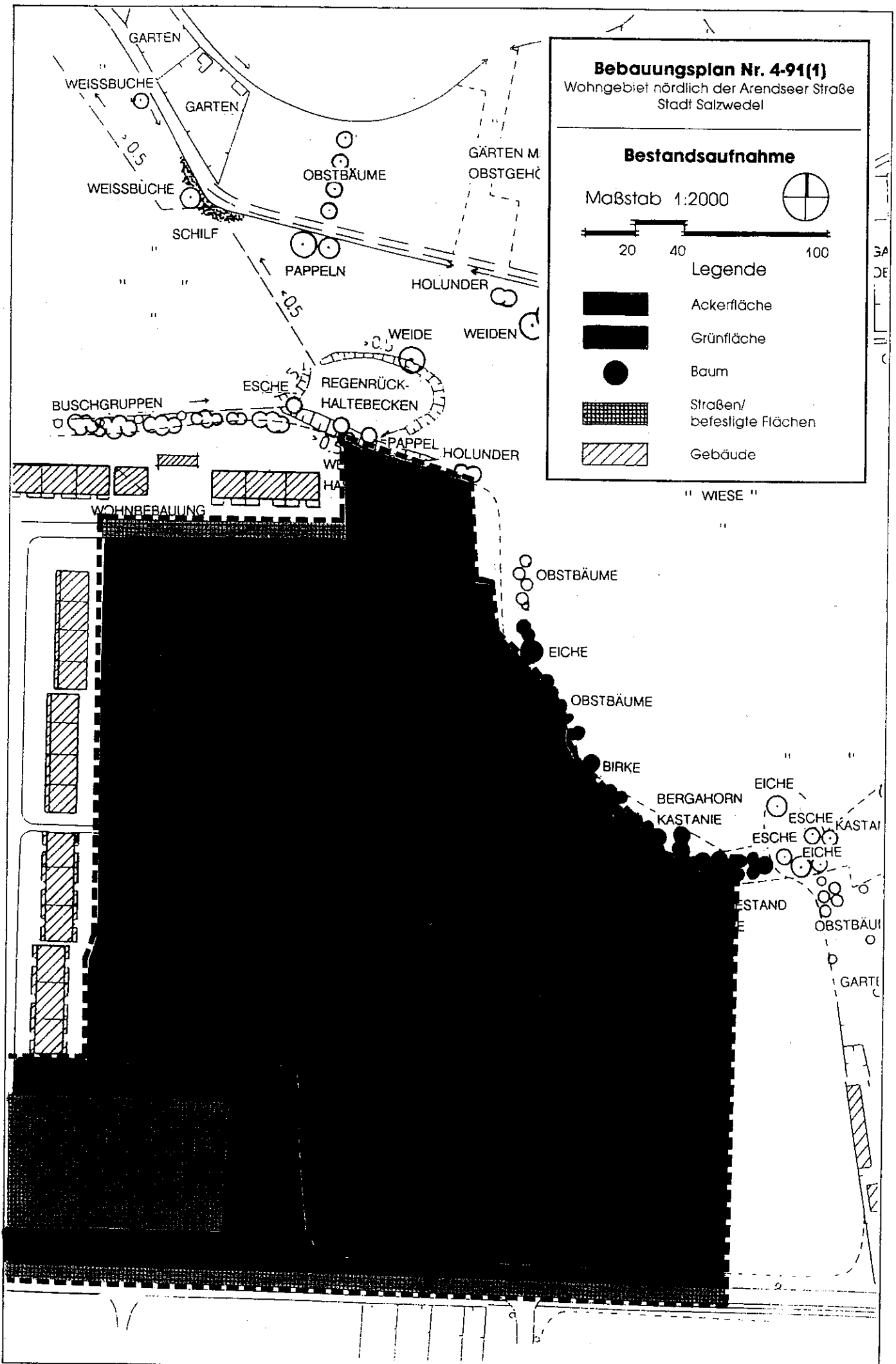


Legende

- Ackerfläche
- Grünfläche
- Baum
- Straßen/ befestigte Flächen
- Gebäude

" WIESE "

"



unterschichten hoch. Das Grundwasser ist relativ ungeschützt.

Vegetation:

schützenswerte Vegetation - Busch- und Baumzone entlang des nordöstlichen Plangebietsrandes
- Einzelbäume entlang der Arendseer Straße
ansonsten Ackerfläche

3.5. NUTZUNGEN UND LANDSCHAFTSBILD

Nutzungen der einzelnen Bereiche:

- Flurstücke 80/1, 82/2, 82/3 : teilweise Wohngebiet / teilweise Ackerfläche
- Flurstücke 84/1, 85, 86 : Ackerfläche
- Flurstück 1456/58 : Graben, Wiese
- Flurstück 108/1 : Bundesstraße

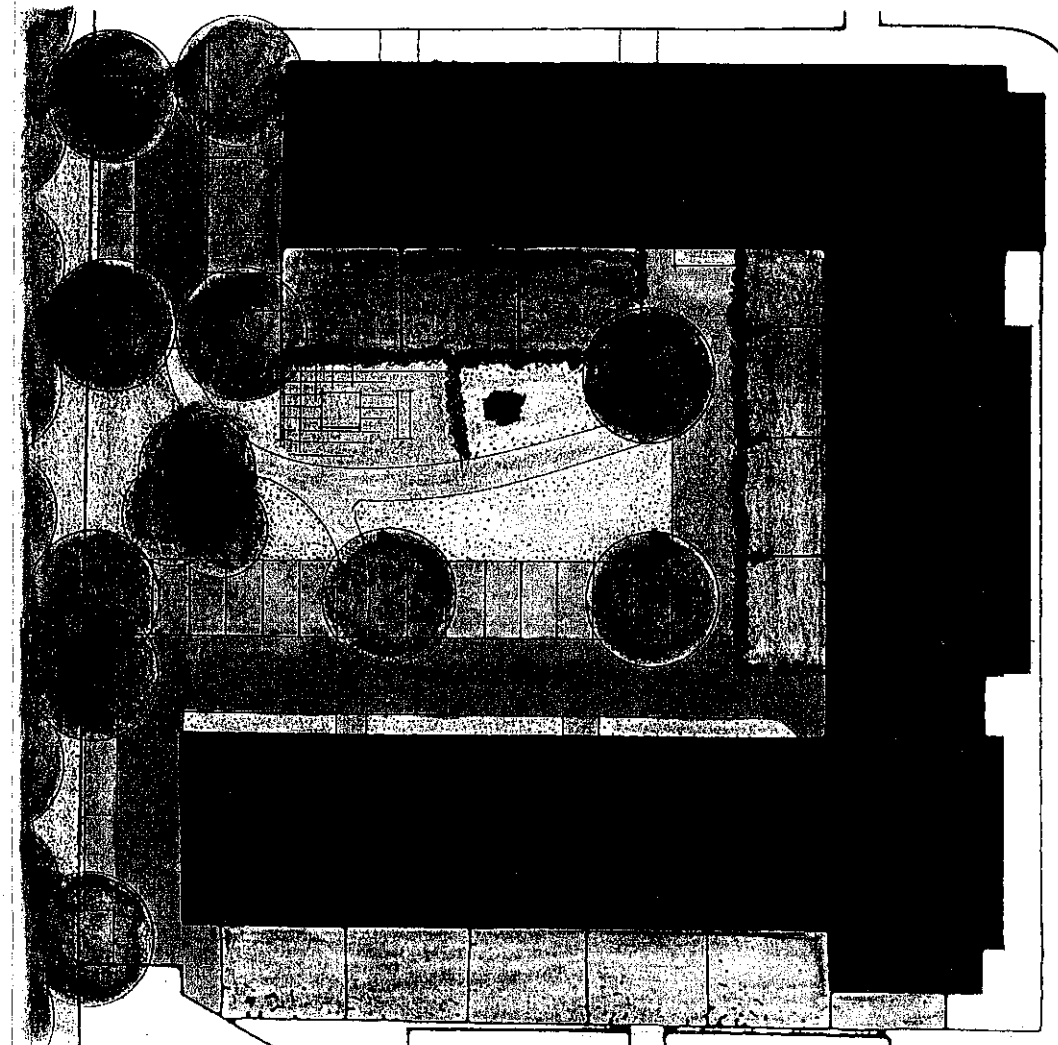
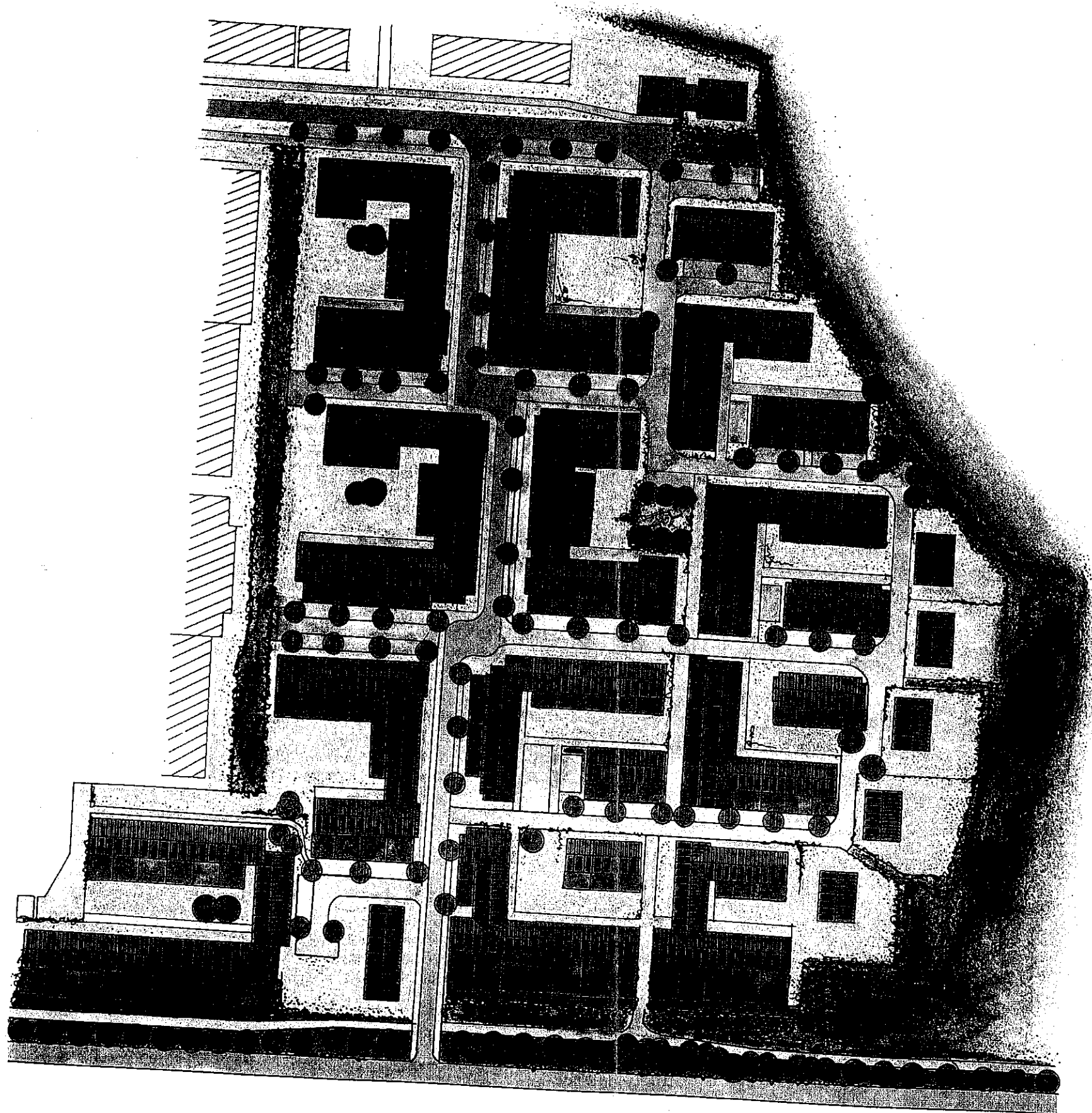
Das Landschaftsbild wird derzeit durch den Rand der 6-geschossigen Bebauung westlich des Plangebietes bestimmt. Im Süden treten die Kleingartenanlagen und der Baumarkt als Begrenzung des Landschaftsraumes in Erscheinung (vgl. 1/1).

4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet grenzt östlich an die Großwohnsiedlung der 80er Jahre an und soll den Übergang von der 6-geschossigen Bauweise zu den Kleinsiedlungsflächen "Siebeneichen" bilden. Grundsätzliches Planungsziel ist, durch eine Abstufung der Bauhöhe die Einbindung der bestehenden Siedlung in den Landschaftsraum zu verbessern. Das Wohngebiet soll eine eigenständige Struktur aufweisen, die Kleinräumigkeit den großen Freiflächen der benachbarten Siedlung gegenüberstellt. Durch das Wohngebiet sollen bestehende Reserven im Bereich der sozialen Infrastruktur genutzt werden. Die Wohnbauten sollen dem traditionellen Blockmuster folgen. Die Straßenräume sollen in Abschnitte gegliedert werden, um überhöhte Geschwindigkeiten der Kraftfahrzeuge zu verhindern.

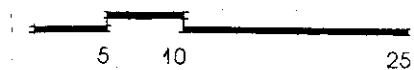
5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen 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.



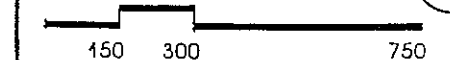
Beispiel für die Gestaltung eines Wohnhofes

Maßstab 1:500



Bebauungsplan Nr. 4-91(1)
Wohngebiet nördlich der Arendseer Straße
Stadt Salzwedel

Bebauungsvorschlag
Maßstab 1:1500



5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf Salzwedels und zur Ansiedlung neuer Einwohner. Aus diesem Ziel ergibt sich die Notwendigkeit im Plangebiet vorrangig reine oder allgemeine Wohngebiete auszuweisen. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen, durch ihre Ausweisung werden Monostrukturen geschaffen, die in der Konsequenz zu "Schlafstädten" führen kann. Vorrangig soll deshalb im Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Dies ermöglicht die Schaffung von kleinen "Eckläden" und Restaurants im Wohngebiet. Eine Mischung mit nichtstörendem Gewerbe ist ebenfalls möglich.

5.1.1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Im allgemeinen Wohngebiet gelten Immissionsrichtwerte der DIN18005. Auf den unmittelbar an die Bundesstraße B190 angrenzenden Grundstücken können die Werte von 55 dB(A) Tagwert und 45 dB(A) Nachtwert nicht vollständig eingehalten werden. Für die an die Bundesstraße B190 angrenzenden Grundstücke wurden daher Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Der Schallschutz soll durch ähnlich einer Schallschutzmauer aufgebaute Schuppen an den Südgrenzen der Grundstücke garantiert werden, deren Südmauern begrünt werden können. Eine Mindesthöhe wurde in einer textlichen Festsetzung definiert, um einen wirksamen Schutz zu garantieren.

5.1.2. MISCHGEBIETE

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bundesstraße B190 soll die Ansiedlung eines Nahversorgungsbereiches auf diesen Standort orientiert werden. Hier sollen auch Dienstleistungsanbieter für die Versorgung des Gesamtbereiches "Siebeneichen" angesiedelt werden. Um eine Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet zu garantieren, wurden allerdings erhebliche Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nutzungen festgelegt. So sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Sie würden dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen.

5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren

Flächen und die Bauweise angeben.

5.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich wird allgemein mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 1,0 und 1,2 und damit bei einer 2-Geschossigkeit um 0,2 Punkte über dem Doppelten 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 Dachgeschossflächen ergänzen. Die bei einer 3-geschossigen Bauweise mögliche GFZ von 1,2 stellt die zulässige Obergrenze gemäß §17 BauNVO dar, eine höhere Ausnutzung ist damit nicht möglich.

5.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Dachtraufe von 6,5m bei zweigeschossigen und 9m bei dreigeschossigen Bauwerken dienen der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines einheitlichen Charakters des Baugebietes. Sie werden ergänzt durch gestaltungsbezogene Festlegungen wie Hauptfirstrichtung, Dachneigung und Fassadenmaterialien in der gleichzeitig beschlossenen örtlichen Bauvorschrift. Gleichzeitig dienen sie als Maß für die Berücksichtigung der Abstände gemäß §6 BauO.

5.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien ist aufgrund der geringen bebaubaren Tiefe nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Entlang der Anliegerstraße soll eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen werden.
- Die Baukörper sollen eine Quartierstruktur mit Innenhöfen bilden.
- Die Bauabstände innerhalb der Straßen sollen auf das nach BauO zwingend erforderliche Maß beschränkt bleiben.

Für einige Fälle wurden in den textlichen Festsetzungen Ausnahmen gemäß §6 Abs.15 BauO festgelegt und zwar für:

- Giebelflächen die nach Süden, Osten und Westen gerichtet sind für den Giebelanteil
- und für die Maßgeblichkeit der Straßenmitte bei der Einhaltung von Abstandsmaßen
- Giebelflächen gegenüber den bestehenden 6-geschossigen Wohngebäuden

Giebelflächen nach diesen 3 Himmelsrichtungen, für die die Ausnahmeregelung in Frage kommt, führen, wenn überhaupt, nur kurzfristig zur Verschattung der gegenüber liegenden Räume. Auf allen Grundstücken, für die diese Ausnahmeregelung in Frage kommt, besteht die Möglichkeit, auf der gegenüberliegenden Seite die Wohnräume nach der Rückseite anzuordnen, so daß eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist.

Die Maßgeblichkeit der Straßenmitte für die Abstandsflächen hat im wesentlichen nur Bedeutung für nicht durch Bebauungsplan geregelte Gebiete. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß zwischen 2 Häuserzeilen tatsächlich nur die Abstandsflächen von $2 \cdot 1H$ verbleiben müssen. Eine Beeinträchtigung der Beleuchtung und Belüftung ist damit nicht gegeben, da der erforderliche Abstand verbleibt.

Gegenüber den bestehenden 6-geschossigen Wohnbauten wäre bei voller Einhaltung der Abstandsflächen ein Abstand von 23 Metern erforderlich. Dies würde dem angestrebten Hofcharakter erheblich beeinträchtigen. Da dem Wohnblock nur Giebelseiten < 12 Meter gegenüber liegen, die zu dem noch 3 Geschosse niedriger sind als der bestehende Wohnungsbau, ist von einer Beeinträchtigung der Besonnung und Belüftung bei einem eingehaltenen Mindestabstand von 20 Metern (bei nur teilweiser Gegenüberlage auch 18 Meter) nicht auszugehen.

6. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

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

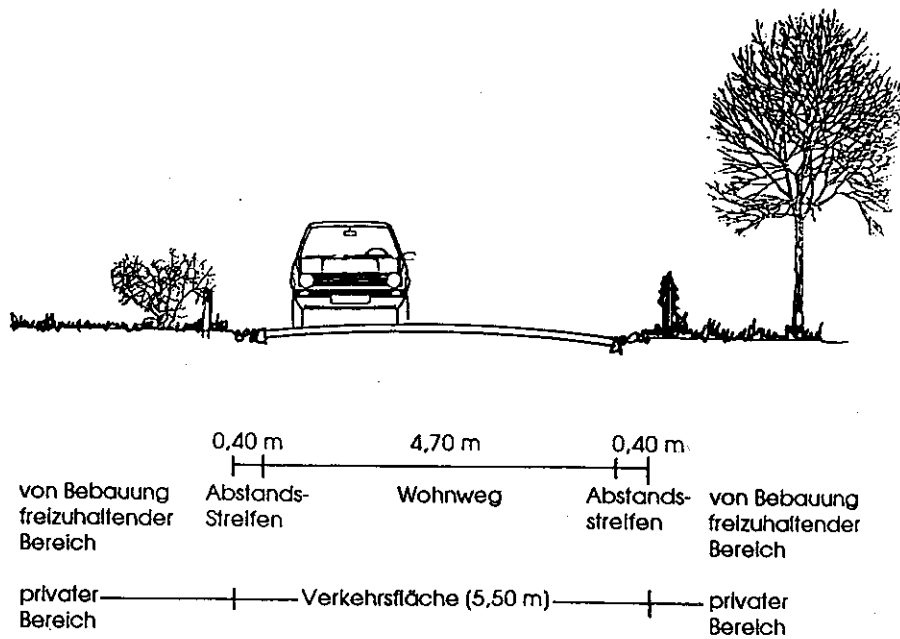
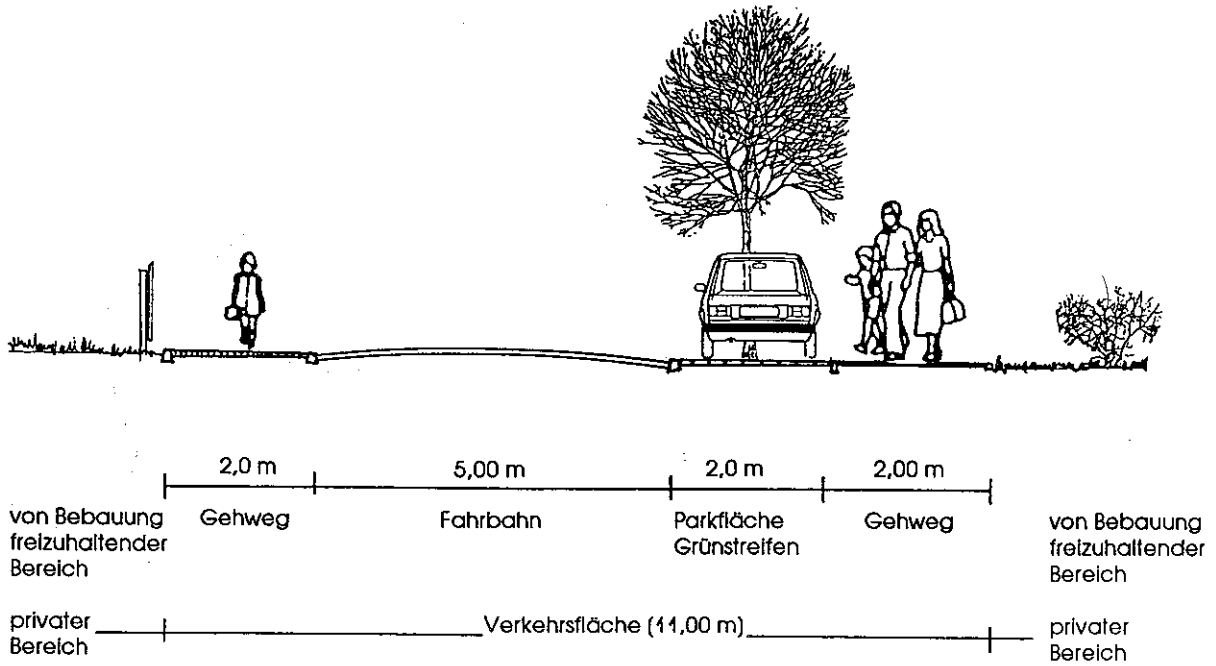
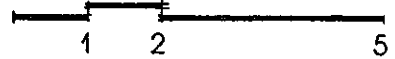
Die äußere Verkehrerschließung des Baugebietes erfolgt über die Arendseer Straße von Süden. Eine weitere Anbindung erfolgt über die vorhandene Wohnsiedlung im Nordwesten. Das Plangebiet selbst wird durch eine Haupterschließungsstraße, die bei einer Fahrbahnbreite von 5,00 Meter für Tempo 30 km/h ausgebaut werden soll, erschlossen. Von der Straße gehen schleifenförmige Wohnwege ab, die weitere Wohngrundstücke erschließen. Im Westen des Plangebietes befinden sich 3 Stichstraßen, die jeweils eine Länge von < 50 Meter aufweisen. Eine Ausbildung der Wendehäuser entsprechend dem Typ 4 der EAE85 ist erst bei Längen > 50 Meter erforderlich. Für die Straße und die Wege werden die abgebildeten Querschnitte empfohlen. Die geringe Straßenbreite garantiert ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren. Die Hauptstraße soll für maximal 30 km/h und die Wohnwege für Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden. Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an den Einmündungen ist nur für die Einmündung an der Bundesstraße B190 erforderlich.

6.2. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist eine weitgehende Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers erforderlich. Regenwasser und Schmutzwasser werden im Trennsystem abgeführt. Das Regenwasser soll in

Straßenquerschnitte (Empfehlung)

Maßstab 1:100



Kanälen bis zur Grünfläche abgeführt werden. Sie binden im Nordosten des Plangebietes an naturnah gestaltete Regenrückhalteteiche, die als Biotop ausgebaut werden, an (vgl. Verfahren der Wurzelraumentorgung /1/). Der Überlauf des nicht versickerten Wassers erfolgt über die Gräben nach Nordwesten.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird am tiefsten Punkt im Plangebiet gesammelt und an die Kanalisation angeschlossen. Das Gebiet kann mit Freispiegelleitungen entwässert werden.

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden im öffentlichen Straßenraum bzw. in den Grünflächen verlegt. Eine Verlegung ist außerdem in den für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehenen Flächen oder auf Grundlage anderer Gesetze (z.B. §8 AVB FernwärmeV) möglich.

6.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet hat im Nordosten direkten Kontakt mit der offenen Landschaft. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine örtliche Grünverbindung (vgl. /1/). Auf die Ausweisung weiterer, innerhalb des Gebietes befindlicher Grünflächen wurde zugunsten der Ausweisung dieser wichtigen Grünverbindung verzichtet. Innerhalb der öffentlichen Grünverbindung befindet sich der Spielplatz für Kinder über 7 Jahre.

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen, Voraussetzung dafür ist der Anschluß an eine Kläranlage
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- den Anschluß an das Fernwärmenetz
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen.
- die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung von Biotopen im östlichen Bereich
- die Verlegung eines vorhandenen Mittelspannungskabels

Die Kosten werden durch das Erschließungsprojekt ermittelt. Erschließungsträger für die Anlagen gemäß §127 Abs.2 BauGB ist die Stadt Salzwedel. Die weiteren Erschließungsanlagen werden durch die jeweiligen Versorgungsträger hergestellt.

7.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Da sich die Mehrheit der Flächen im Eigentum der Stadt Salzwedel befinden, sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

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, das Fernwärmenetz 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. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Wohnwege ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Durch das schleifenförmige Anlegen der Wohnwege werden große Wendehämmer vermieden. Die Haupteerschließungsstraße soll mit einer Breite von 5,0 Metern ausgebaut werden. Dies ermöglicht einen Einrichtungsbusverkehr auf der Straße.

8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Im Süden des Plangebietes verläuft eine Hauptversorgungsleitung. Die Hauptversorgungsleitung darf grundsätzlich nicht überbaut werden, um eine ständige Zugangsmöglichkeit zu sichern. Auf der betroffenen Linienführung wird eine Grünfläche hergestellt.

Die Erschließung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Salzwedel GmbH. Der Leitungsbedarf für ca. 500 WE beträgt 1,2 MW. Für deren Bereitstellung sind 2 Kompakttransformatorenstationen zu je 630 kVA erforderlich, die über Mittelspannungskabel in das vorhandene Netz eingebunden werden. Die Standorte der Transformatorenstationen im nordwestlichen und im südöstlichen Teil des Plangebietes sind mit den Stadtwerken abzustimmen. Erforderlich ist eine Fläche von jeweils ca. 4*5 m, die jederzeit mit Fahrzeugen (LKW, Kran) über befestigte öffentliche Wege erreichbar ist. Ausgehend von den Transformatorenstationen wird ein Niederspannungskabelnetz errichtet.

Das Plangebiet wird aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke Salzwedel GmbH mit Wärme versorgt. Die Wärme wird außerhalb des Plangebietes erzeugt, ab 1995 auf der Grundlage von Kraft-Wärme-Kopplung überwiegend aus Erdgas.

Eine Erdgasversorgung ist für das Gebiet nicht vorgesehen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost Telekom. 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 mindestens 9 Monate vor Baubeginn 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 der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet soll an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Das Oberflächenwasser von den Straßen und Dächern wird im Trennsystem gesammelt und über eine Regenrückhaltung abgeleitet. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen.

8.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange nur unwesentlich berührt. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert. Dies gewinnt aufgrund der derzeitigen Strukturkrise der Wirtschaft in den neuen Bundesländern an Bedeutung.

8.3. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 5,9 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Da in der Stadt Salzwedel keine weiteren Flächen im Innenbereich vorhanden sind, ist die Stadt zur Deckung des Wohnungsbedarfs

gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche im geringen Umfang umzuwidmen. Die Bodenbonität wird als sehr gering eingestuft.

8.4. WEITERE BELANGE VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Plangebiet wird von einem Mittelspannungskabel der Energieversorgung Magdeburg AG gequert. Die Leitung muß in Abstimmung mit dem Eigentümer so verlegt werden, daß sie im öffentlichen Straßenraum verbleibt.

Im geplanten Wohngebiet verläuft eine Hochdruckgasleitung der HASTRA Gardelegen. Diese Gasleitung muß im Rahmen der Erschließungsarbeiten großräumig verlegt werden.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes 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 Luftreinhaltung und Energieeinsparung
- die Abfallbeseitigung und den Schutz des Bodens
- den Lärmschutz.

9.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

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

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Grundwasser ist relativ ungeschützt. Unmittelbar südlich schließt die Wasserschutzzone 3 der Wasserfassung Salzwedel an. Bei einer Nutzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

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

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

9.1.2. LUFTREINHALTUNG UND ENERGIEEINSPARUNG

Private Kleinfeuerungsanlagen sind Emissionsquellen für Luftschadstoffe und Kohlendioxid. Durch Anschluß an das Fernwärmenetz der Stadtwerke können solche Emissionen im Plangebiet erheblich reduziert werden. Bei den Kesselanlagen der Fernwärmeversorgung sind Emissionsminderungsmaßnahmen wesentlich effizienter zu verwirklichen als bei Kleinfeuerungsanlagen. Ab 1995 wird durch gemeinsame Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie im zentralen Heizkraftwerk der Stadtwerke (Kraft-Wärme-Kopplung) der Ausstoß von Luftschadstoffen und Kohlendioxid sowie Primärenergieeinsatz für die Wärmebereitstellung im Vergleich zu Individualheizungen oder Heizwerken um 50 bis 90% reduziert.

9.1.3. ABFALLBESEITIGUNG UND SCHUTZ DES BODENS

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

Sollten bei den Baumaßnahmen kontaminierte Flächen angetroffen werden, so sind diese dem Umweltamt (Untere Abfall-/Altlastenbehörde) des Landkreises Salzwedel anzuzeigen (§30 AbfG LSA in der Fassung vom 14.11.1991, GVBl.LSA Nr.37/1991).

9.1.4. LÄRMSCHUTZ

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Reine und allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Lärm kann im Plangebiet von der Bundesstraße B190 verursacht werden. Da sich der Verkehrslärm durch restriktive Maßnahmen nicht erheblich vermindern läßt, sind an den Gebäuden im Einwirkungsbereich schallschützende Maßnahmen erforderlich. Durch textliche Festsetzung wurde ein entsprechender Schallschutz durch Abschirmung gegenüber der Bundesstraße B190 festgesetzt. Den Aspekten des Lärmschutzes ist damit ausreichend Rechnung getragen.

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 im Plangebiet stellt der Randbereich der Wiese nordöstlich des Plangebietes dar. Er ist zu erhalten und wird durch eine Grünfläche eingerahmt. Das Plangebiet wird bisher zum großen Teil als Ackerland genutzt. Die betroffenen Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt.

Die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung der Ackerfläche 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).

Vereinfachte Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

(Natur und Landschaft 67.Jg. (1992), Heft 12, Beispiel Stadt Bielefeld)

- Bewertung der Ausgangssituation

Gesamtfläche:	7,50 ha
Ackerfläche:	5,90 ha
Straßenfläche:	0,26 ha
Graben:	0,10 ha

Die Grabenfläche bleibt erhalten, die Ackerfläche wird in Bauland, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche umgewandelt. Gemäß dem o.g. Berechnungsansatz ist ein Ausgleich für die entzogene Ackerfläche von 5,9 ha auf 30% der Fläche durch Schaffung eines Biotops als Feucht- oder Naßwiese, Magerrasen, Sukzessionsflächen, Gebüschfluren, Hecken, Feldgehölze, Wald, Gewässer, Solitär-bäume, einschürige Wiesen etc. erforderlich.

Bei einem Verlust von 5,9 ha Ackerfläche wären 1,77 ha Ausgleichsfläche nachzuweisen. Im Osten des Plangebietes entsteht eine naturnahe Grünfläche in o.g. Qualität auf ca. 7500 m².

Im Bebauungsplan sollen nur Flächen beziffert werden, auf denen ein Ausgleich möglich ist. Erforderlich wird die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme erst bei der Durchführung der Baumaßnahme.

Für die für den Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen können damit 0,75 ha Flächen im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden. Verbleibt ein Defizit von ca. 1 ha. Flächen für Ersatzmaßnahmen in dieser Größenordnung sollen im Teil 2 des Bebauungsplanes mit beziffert werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist damit innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen worden. Ersatzmaßnahmen sind im Umfang von 1 ha erforderlich.

9.2.2. LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan vor allem aus Richtung Nordosten betroffen. Von Nordwesten, Westen und Süden wird das Wohngebiet durch Bebauung oder Kleingartenanlagen eingerahmt. Durch die 6-geschossige Bebauung westlich des Plangebietes ist eine erhebliche Vorschädigung des Landschaftsbildes vorhanden, die durch die Bebauung gemildert werden soll. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird weiterhin durch Anpflanzungen entlang des Grabens und auf der Grünfläche vermieden. Das Plangebiet kann von Nordosten vollständig eingegrünt werden. Das Landschaftsbild wird daher durch das Vorhaben verbessert.

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 erhebliche wertsteigernde Umwandlung von Ackerflächen in Wohnbaugrundstücke.

11. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr.4-91(1) Wohngebiet nördlich Arendseer Straße Stadt Salzwedel steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Geschoßwohnungsbau werden im Plangebiet 5,9 ha Ackerfläche und 1,5 ha nicht ausreichend baulich genutzte Fläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 500 Wohnungen und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca.1200 Einwohner. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft in geringem Umfang. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandfläche für eine bauliche Nutzung zwar beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird aber durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes teilweise ausgeglichen. Der Ersatzflächenbedarf wird zur Berücksichtigung im Teil 2 des Bebauungsplanes mit 1,0 ha beziffert. Nach § 1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Stadt unbedingt erforderlich. Anders ist die Wohnungsnachfrage nicht zu befriedigen. Salzwedel ist als Mittelzentrum im Landesentwick-

lungsprogramm vorgesehen, die Stärkung der Wohnfunktion ist daher ein wichtiges Anliegen. Der landschaftspflegerische Wert der Flächen 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.



Salzwedel, im Juni 1993

Schneider (Siegel)
Stadtdirektor