
Stadt Salzwedel

Begründung zur 1.Änderung und Neufassung

Bebauungsplan Nr.4-91

Wohngebiet Nördlich Arendseer Straße

in der Fassung der Satzung Stand: April 2003



Ausschnitt aus topographischen Karte Maßstab 1:10000

Begründung zur 1.Änderung und Neufassung

des Bebauungsplanes Nr.4-91 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Nördlich Arendseer Straße" - Stadt Salzwedel

INHALT:

1. Rechtsgrundlage, Planungsvoraussetzungen
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Anlaß der Planänderung
4. Begründung des Inhaltes der Änderung
5. Auswirkungen auf öffentliche Belange

1. RECHTSGRUNDLAGE, PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58). Die vorstehenden Gesetze gelten jeweils in der Fassung ihrer letzten Änderung.

Der Bebauungsplan Nr.4-91 Wohngebiet Nördlich Arendseer Straße der Stadt Salzwedel wurde am 16.12.1993 durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg rechtswirksam. Planänderungen wurden bisher nicht durchgeführt.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die 1.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.4-91 Wohngebiet Nördlich Arendseer Straße umfaßt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.4-91 Wohngebiet Nördlich Arendseer Straße sowie die textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift. Der geänderte Bebauungsplan ersetzt den rechtswirksamen Bebauungsplan in der bisherigen Fassung.

3. ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr.4-91 der Stadt Salzwedel wurde 1991 bis 1993 unter der Prämisse der Ausweisung von Wohnbauflächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt bestand im Geschößwohnungsbau auch in Salzwedel eine erhebliche Nachfrage nach geeigneten Standorten. Die Erschließung des Plangebietes zog sich bis 1996 hin. Zu diesem Zeitpunkt war die vorgenannte Nachfragesituation jedoch nicht mehr gegeben. Das Plangebiet wurde voll erschlossen, konnte aber überwiegend nicht vermarktet werden. Im Plangebiet wurden im Südwesten einige zweige-

schossige Gebäude errichtet. Bisheriges Ziel der Stadt Salzwedel war, eine Marktbelebung abzuwarten, um das Baugebiet entsprechend der ursprünglichen Absicht mittelfristig bebauen zu können.

In den Jahren 2001 und 2002 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes eine detaillierte Analyse der Wohnungsnachfrage erarbeitet und die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahlen und des Wohnungsbaus bis zum Jahr 2010 prognostiziert. Im Ergebnis wurde ein erhebliches Auseinanderdriften der Entwicklung des Bestandes an Wohnungen im Geschößwohnungsbau und der Nachfrage nach diesen Wohnformen festgestellt, was sich bereits derzeit durch ca. 1300 leerstehende Wohnungen dokumentiert. Aufgrund des prognostizierten weiteren Rückgangs der Wohnungsnachfrage wird im Stadtentwicklungskonzept ein Rückbau von fast 900 Wohnungen vorgeschlagen, um den Leerstand zu verringern und den Wohnungsmarkt zu entlasten. Damit der gewünschte Marktentlastungseffekt auch eintritt, wird als Maßnahme M4 des Stadtentwicklungskonzeptes eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.4-91 (Teil 1) von Geschößwohnungsbau zu den Wohnformen des Einfamilienhausbaues in offener Bauweise vorgeschlagen. Die im Stadtentwicklungskonzept vorgeschlagene Maßnahme (M4) ist Gegenstand der vorliegenden Änderung. Weiterhin war für die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Anpassung an geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen erforderlich. Um die Planübersichtlichkeit zu wahren, wurde die gesamte Planzeichnung überarbeitet und neu gefaßt.

4. BEGRÜNDUNG DES INHALTES DER ÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt:

1. die Änderung der teilweise zwingend festgesetzten Geschossigkeit, der zulässigen Gebäudehöhen und der Geschößflächenzahl von zwingend zwei bis drei Vollgeschossen in zwei Vollgeschosse als Obergrenze
2. die Anpassung der überbaubaren Flächen an eine für die neue Bauweise zu ändernde Grundstücksaufteilung und die geänderte Wohnform sowie auch eine Anpassung der Festsetzung der Firstrichtung
3. der Wegfall der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise
4. der Verzicht auf die Festsetzung von Bereichen für Gemeinschaftsstellplätze und die Regelung privater Stellplätze überhaupt
5. der Verzicht auf eine Spielplatzgemeinschaftsanlage mittig im Plangebiet
6. die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche am Westrand des Gebietes in private Grünflächen
7. die Änderung der Art der baulichen Nutzung für ein Baufeld im Südwesten des Plangebietes in Mischgebiet
8. der Entfall eines Leitungsrechtes für eine Schmutzwasserleitung und die Festsetzung eines Bereiches für ein Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung
9. der Entfall der Festsetzung konkreter Baumstandorte zugunsten einer textlichen Regelung von Baumanpflanzungen in §4 Absatz 1 der textlichen Festsetzungen
10. der Entfall von textlichen Festsetzungen, die ausschließlich auf den Geschößwohnungsbau bezug genommen haben, wie:
 - Anrechnung von Garagengeschossen (§2 Absatz 1 der textlichen Festsetzungen)
 - Ausnahmen von zwingend festgesetzten Geschossigkeiten (§2 Absatz 2 der textlichen Festsetzungen)

- Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 (§2 Absatz 3 der textlichen Festsetzungen)
- Festsetzung des Geltungsbereiches der geschlossenen Bauweise (§2 Absatz 4 der textlichen Festsetzungen)
- Ausnahmen von Abstandsflächen, die aufgrund der geplanten Gebäudehöhen erforderlich waren (§3 Absätze 3-6 der textlichen Festsetzungen)

11. Entfall der Festsetzung bezüglich der Verwendung von Brennstoffen

12. Entfall der Festsetzung von Sichtdreiecken

13. Anpassung der örtlichen Bauvorschrift an geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen und an die angestrebte Bebauung

Die Änderungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

Begründung zu 1.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der ursprünglich für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Siedlung in eine Wohnsiedlung überwiegend für den Einfamilienhausbau. Dies ist aufgrund der Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes erforderlich. Am Westrand des Plangebietes kommt es gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes dann zu einem Höhengsprung von 6 Geschossen (westlich angrenzend) zu maximal zwei Vollgeschossen im Plangebiet. Im Rahmen der Realisierung des Stadtentwicklungskonzeptes ist ein Teilrückbau der angrenzenden Wohnblocks auf drei Vollgeschosse vorgesehen. Dies mindert zumindestens mittelfristig den städtebaulich problematischen Höhengsprung zwischen den Gebäuden. Der geänderten Geschossigkeit ist die Geschosßflächenzahl und die Traufhöhe anzupassen.

Begründung zu 2. und 3.

Die vom bisherigen Konzept abweichenden Bauformen erfordern auch eine Änderung der überbaubaren Flächen und der Bauweise. Der bisherige Entwurf war sehr stark an die Umsetzung einer städtebaulichen Konzeption gebunden, die aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht mehr realisierbar ist. Die überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Firstrichtungen waren daher auf einen neuen Entwurf abzustimmen. Eine Bauweise wurde nicht mehr festgesetzt, da bereits bisher Bereiche in geschlossener Bauweise realisiert wurden und andererseits jetzt überwiegend eine offene Bauweise realisiert werden soll. Da eine an städtebaulichen Kriterien orientierte Abgrenzung zwischen den Bereichen in offener und geschlossener Bauweise nicht möglich ist, wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Begründung zu 4.

Wie bereits vorstehend angeführt, orientiert sich der bisherige Entwurf stark an einem städtebaulichen Konzept für den Geschosswohnungsbau. Die Lösung der Stellplatzproblematik nimmt im Geschosswohnungsbau eine wichtige Rolle ein. In dem nunmehr geplanten Einfamilienhausgebiet regelt sich die Anordnung der Stellplätze üblicherweise durch die Einordnung von Einzelgaragen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken. Eine Festsetzung von Stellplatzbereichen ist somit nicht mehr erforderlich.

Begründung zu 5.

Bisher waren aufgrund der zu erwartenden Anzahl der Wohnungen im Plangebiet zwei Spielplätze vorgesehen, ein größerer Spielplatz am Ostrand und ein Spielplatz zentral im Wohngebiet. Da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die zu erwartende Anzahl der Wohnungen von ca. 280 Wohnungen auf ca. 100 Wohnungen reduziert, sind zwei Spielplätze nicht mehr erforderlich. Auf den zentral im Plangebiet gelegenen kleinen Spielplatz wurde daher verzichtet.

Begründung zu 6.

Ziel der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebietes war die Herstellung eines Grünpuffers zu den sechsgeschossigen Wohnblöcken. Da im Geschosswohnungsbau in der Regel keine Hausgärten hergestellt werden, war es erforderlich, die Flächen öffentlich zu widmen. Die Umwidmung des Plangebietes für den Einfamilienhausbau ermöglicht nunmehr diese Pufferflächen privat zu widmen, um sie den angrenzenden Hausgärten anzugliedern.

Begründung zu 7.

Die bisher verbindliche Fassung des Bebauungsplanes hat lediglich westlich des Eingangsbereiches zur Siedlung eine gemischte Baufläche vorgesehen, die für eine medizinische Einrichtung genutzt wird. Westlich angrenzend an das Plangebiet im Bereich der Grundstücke nördlich der Arendseer Straße befindet sich eine ebenso überwiegend gewerbliche Fläche. Aufgrund der Immissionssituation durch die Arendseer Straße ist auch für den Bereich zwischen den vorgenannten Flächen eher eine gemischte Nutzung als die bisher festgesetzte Wohngebietsnutzung sinnvoll. Die Festsetzung von Mischgebiet in diesem Bereich ermöglicht hier Dienstleistungsbetriebe und gegebenenfalls auch Handwerksbetriebe anzusiedeln, die Wohnen und Arbeiten räumlich verbinden wollen.

Begründung zu 8.

Das Plangebiet wurde von Ost nach West durch eine zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende Schmutzwasserleitung zur Entsorgung der benachbarten Wohnsiedlung gequert. Diese Schmutzwasserleitung wurde in das neue Entsorgungssystem für das Plangebiet eingebunden, so daß das diesbezügliche Leitungsrecht nicht mehr erforderlich ist. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich hingegen eine DN400 Haupttrinkwasserleitung, deren Lage im Plangebiet bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unbekannt war. Die Leitung muß erhalten bleiben. Für die Leitung wurde eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Begründung zu 9.

Bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebietes erwies sich die genaue Festsetzung von Baumstandorten im Bebauungsplan zu unflexibel. Weiterhin wurden viele Bäume in Bezug auf die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze angeordnet. Da die Gemeinschaftsstellplätze entfallen, ist auch das Anpflanzgebot an diesen Stellen nicht mehr sinnvoll. Die Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume wurde daher textlich flexibler gestaltet. Dies führt auch dazu, daß der ehemals festgesetzte Umfang der Einzelbaumpflanzungen reduziert wird. Dies ist auch im Hinblick auf die stärkere Durchgrünung des Gebietes durch Privatgärten der Einfamilienhäuser angemessen.

Begründung zu 10.

Da die Bauweise und die Geschossigkeit geändert wurden, ist die Grundlage und die Erforderlichkeit für die unter Punkt 4.10 genannten textlichen Festsetzungen entfallen.

Begründung zu 11.

Aufgrund der vorgesehenen Geschosßbauweise sollte für das Plangebiet die Fernwärmenutzung vorgesehen werden. Die zu enge Festlegung auf diese Art der Beheizung ist für die Einfamilienhäuser nicht angemessen.

Begründung zu 12.

Da sich die Flächen für die Sichtdreiecke ausschließlich im öffentlichen Raum befinden, ist für ihre Festsetzung kein Erfordernis gegeben.

Begründung zu 13.

Die der örtlichen Bauvorschrift zugrunde liegende Bauordnung (BauO) wurde inzwischen durch die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) ersetzt und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften dem eigenen Wirkungskreis der Gemeinden zugeordnet. Dies erfordert eine Anpassung bezüglich der Genehmigungspflichten und der Ahndungsmöglichkeiten für Ordnungswidrigkeiten. Aber auch die Gestaltungsvorschriften bedürfen der Anpassung. War bisher für die mehrgeschossige Bebauung eher eine flachere Dachneigung angestrebt, so besteht nun das Erfordernis, die städtebauliche Ordnung durch eine abgestimmte Gestaltung stärker geneigter Dächer in Anlehnung an den östlich an das Plangebiet angrenzenden Teil 2 des Baugebietes zu sichern. Weiterhin spielen beim Einfamilienhausbau die Dachfarben eine größere Rolle, da die Dächer bei der Gestaltung der Gebäude eine größere Bedeutung haben als beim Geschosßwohnungsbau.

5. AUSWIRKUNGEN AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf folgende öffentliche Belange:

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch die Reduktion des Umfangs an Einzelbaumpflanzungen im Plangebiet betroffen. Andererseits wirkt der unter Punkt 10. aufgeführte Entfall der Überschreitungsmöglichkeit für die GRZ bis 0,8 sich positiv auf die ökologische Bilanz aus, da nunmehr nur 60% statt 80% der Grundfläche maximal versiegelt werden dürfen. Unter Anrechnung dieser Verbesserung ist einzuschätzen, daß der durch den teilweisen Entfall von Einzelbaumpflanzungen verursachte Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wurde bereits hergestellt. Sie ist durch die Änderung nur insoweit betroffen, daß sich die Anzahl der Nutzer durch die geringere Wohndichte reduzieren wird.

Auswirkungen auf private Belange sind nicht erkennbar.

Salzwedel, im April 2003

gez. Schneider
Bürgermeister