

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES

"BERUFSSCHULKOMPLEX SIEBENEICHEN"

DER STADT SALZWEDEL

Auftraggeber:

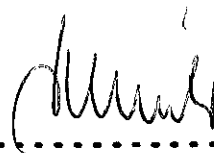
Stadt Salzwedel

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Altmark Salzwedel

Salzwedel, im Juni 1992


.....
Bürgermeister


.....
Stadtdirektor

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Veranlassung
 - 2.1 Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
 - 2.2 Räumliche Abgrenzung
- 3.0 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 3.1 Lage in der Stadt und Geländebeziehungen
 - 3.2 Baugrundverhältnisse
 - 3.3 Größe des Geltungsbereiches
 - 3.4 Flächennutzung
 - 3.5 Vegetation
- 4.0 Generelle Planungsziele
- 5.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.0 Erschließung der Grundstücke
 - 6.1 Straßen und Wege
 - 6.2 Trinkwasser
 - 6.3 Elektroversorgung
 - 6.4 Gasversorgung
 - 6.5 Entwässerung
- 7.0 Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange
- 8.0 Auswirkung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit
- 9.0 Auswirkung des Bebauungsplanes auf private Belange

1.0 Rechtsgrundlage

Der vorzeitige Bebauungsplan wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986, erweitert durch die Bestimmungen des Einigungsvertragsgesetzes vom 28. 09. 1990, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26. 01. 1990 aufgestellt.

Die Stadt Salzwedel hat in ihrer Sitzung am 04. 09. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2.0 Veranlassung zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes

2.1 Ziele und Notwendigkeit zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes

Der schlechte Bauzustand und die zu geringe Kapazität der Salzwedeler Berufsschule waren die Veranlassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Berufsschulkomplex Salzwedel "Siebeneichen".

Zur Zeit wird das Gelände überwiegend als Ackerland genutzt. Der östliche Bereich dient forstwirtschaftlichen Zwecken und ist mit einer Kiefern Schonung belegt. Parallel zur Bundesstraße B 71 verläuft im Abstand von ca. 120 m die Grenze der Wasserschutzzone II.

Im Bereich der Flurstücke 1 und 2 ist zur Zeit keine Bebauung geplant. Der Sportplatz, die Sporthalle und auch der Parkplatz können gemeinsam genutzt werden. Eine gegenseitige Störung der einzelnen Nutzer ist ebenfalls ausgeschlossen.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung eines Jugenddorfes und der Neubau von Eigenheimen vorgesehen. Die in diesem Teil vorhandenen Waldflächen bleiben erhalten. Bei Einordnung der Wohnhäuser im Jugenddorf sind die Lücken im Baumbestand zu nutzen. Eine Abschirmung zwischen Eigenheimbebauung und Jugenddorf ist nicht erforderlich. Eine Trennung der beiden Bereiche bildet die neu auszubauende Winkelmannstraße.

Im Zentrum der Bebauungsplanfläche liegt der Sportplatz, der damit von allen Anliegern schnell erreicht werden kann. Er hat für die Bewohner des Jugenddorfes einen hohen Freizeitwert. Eine weitere Nutzung von Vereinen an den Wochenenden ist ebenfalls möglich, da eine verkehrstechnische Anbindung durch den Ausbau des Schwarzen Weges erfolgt.

Mit der Einordnung der verschiedenen Funktionsbereiche wurde eine geordnete Nutzung des Plangebietes erzielt und eine gegenseitige Belästigung ausgeschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet gewährleistet.

2.2 Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Fluren 76, 82 und 83. Die äußeren Grenzen werden gebildet:

- im Norden von den Straßen Am Klosterkamp
 Am Landwehrwall
 Winkelmannstraße
 (alles Straßen mit Eigenheimen)
- im Osten durch den Verbindungsweg zwischen den Straßen
 Am Roten Turm
 und der Käthe-Kollwitz-Straße
 (dahinter Eigenheime)
- im Süden durch den Schwarzen Weg
- im Westen durch die Bundesstraße B 71.

Damit liegen im Norden und im Osten schützwürdige Nutzungen vor.

Die Wahl der Zufahrtsstraßen wurde entsprechend vorgenommen.

Die zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke sind aus der verkleinerten Flurkarte zu entnehmen.

3.0 Rahmenbedingungen für den Vorzeitigen Bebauungsplan

3.1 Lage in der Stadt und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt am Rande der Stadt Salzwedel, östlich der Bundesstraße B 71 und südlich der Eigenheimsiedlung Siebeneichen.

Die Erschließung erfolgt im Westen von der B 71, im Norden von der Winkelmannstraße und im Osten von der B 190 - Käthe-Kollwitz-Straße.

Das Gelände wird teilweise landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt.

Der vorhandene Sportplatz ist in einem desolaten Zustand und wird kaum genutzt.

Höhenmäßig steigt das Gelände von der B 71 nach Osten an. Der höchste Punkt liegt im Osten bei 35 m, während der tiefste Punkt mit 30 m am westlichen Rand liegt.

3.2 Baugrundverhältnisse

Ausgeführte Baugrundbohrungen in der Umgebung des Plangebietes lassen darauf schließen, daß es bei den Gründungsarbeiten nicht zu Schwierigkeiten kommen wird.

Vor Beginn der Ausführungsplanung sind genauere Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

3.3 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 29,7 ha groß. Die für den Berufsschulkomplex benötigte Fläche wurde vom Landkreis Salzwedel bereits käuflich erworben und ist 9,75 ha groß.

Die anderen Flächen sind teilweise Eigentum der Stadt und teilweise noch in Privateigentum und Eigentum der Kirche.

3.4 Flächennutzung

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Der östliche Teil wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt, wobei der Sportplatz an der Grenze der Ackerfläche liegt.

3.5 Vegetation

Die Ackerflächen werden nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet.

Im Südteil befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches größere Laubbäume, die zu erhalten sind.

Der östliche Teil ist mit einer Kiefern-schonung belegt. Im Bereich des Sportplatzes stehen viele wildwachsende Sträucher.

4.0 Generelle Planziele

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der Eigenheimsiedlung Siebeneichen umgeben. Der neue Schulkomplex und das Jugenddorf sollen sich als Randbebauung in diese Siedlung einordnen.

Zur Bundesstraße B 71 wird eine schalldämmende Bepflanzung vorgesehen.

Der Parkplatz zum Schulkomplex und die Zufahrt zu diesem Parkplatz wurden so angeordnet, daß eine Belästigung der Bewohner nicht auftreten kann.

Die Häuser des Jugenddorfes sollen sich den Häusern der Siedlung anpassen (Geschosse, Dachform usw.) und in die vorhandenen Lücken im Kiefernbestand eingeordnet werden.

5.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplanes

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan sollen die in den Punkten 2 und 4 genannten Zielvorstellungen für einen bestimmten Geltungsbereich verwirklicht werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wurde für den Eigenheimbereich "Reines Wohngebiet" (WR) festgelegt.

Alle anderen Flächen sind Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Die Nutzung ist für die Teilbereiche unterschiedlich und wurde im Bebauungsplan angegeben.

Als zulässige Lärmemission wird zur Orientierung der Wert für die Wohngebiete angesetzt:

Tagwert: 50 dB (A)

Nachtwert: 35 dB (A) (DIN 18005)

Zum Schutz der angrenzenden Eigenheimsiedlung wird die Pflanzung einer Hecke vorgeschrieben.

Die vorhandenen Waldflächen sind im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen und dienen als Parkanlage.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird mit der Angabe der Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl angegeben. Nach § 17 der BauNVO betragen die Höchstwerte für "Reine Wohngebiete":

GRZ	=	0,4
GFZ	=	1,2

Für den Bereich des Schulkomplexes wird jedoch eine

GRZ	=	0,6
GFZ	=	1,2

vorgesehen.

Für das Jugenddorf und für die Eigenheimfläche werden folgende Werte festgelegt:

Eigenheime:	GRZ	=	0,4
	GFZ	=	0,5
Jugenddorf:	GRZ	=	0,3
	GFZ	=	0,5

Damit ist ein Ausbau der Dachgeschosse möglich. Eine offene Bauweise und die Ausführung von Satteldächern mit einer Minstdachneigung von 40° wird ebenfalls vorgeschrieben.

Traufhöhen:

Im Bereich der Berufsschule wird eine maximale Traufhöhe von 8 m vorgeschrieben, während im Jugenddorf und im Eigenheimgebiet maximal 4 m zulässig sind. Als Bezugshöhe gilt jeweils die vorhandene Geländehöhe.

Baugrenzen:

Die Grenze der überbaubaren Flächen ist mit der Angabe der Baugrenze festgelegt. In Abhängigkeit von der Bauwerkshöhe wurde die Grenzlinie als äußere Grenzlinie vorgegeben. Bauwerksabstände innerhalb dieser Linie sind nach der Bauordnung zu wählen.

6.0 Erschließung der Grundstücke

6.1 Straßen, Wege und Plätze

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt im Westen über die Bundesstraße B 71, im Norden über die Winkelmannstr. und im Osten über die B 190/Käthe-Kollwitz-Straße. Die Zufahrt von der B 71 kann jedoch erst nach Fertigstellung der Ortsumgehung für Salzwedel genutzt werden.

Die Straßenbreite wird mit 6,0 m vorgesehen. An beiden Seiten wird ein 1,50 m breiter Gehweg vorgeschlagen. Die zusätzliche Anordnung von Parkstreifen ist bei dieser Straßenbreite nicht mehr erforderlich.

Für die inneren Erschließungsstraßen sollte eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h festgesetzt werden. Der Parkplatz wurde in unmittelbarer Nähe der Schule angeordnet und gewährleistet damit einen kurzen Fußweg und eine gewisse Kontrolle des Platzes.

Für die Erschließung des Jugenddorfes ist der Ausbau der Winkelmannstraße erforderlich. Diese Straße ist über den vorhandenen Weg zur Käthe-Kollwitz-Straße auszubauen. Damit ist gleichzeitig die Fläche für den Eigenheimbau erschlossen.

Auch für diesen Bereich sollte eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h festgelegt werden.

6.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird gesichert durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes in der Siedlung Siebeneichen. Die Verlegung der Leitungen erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum (Straßen) oder in mit Leitungsrechten belegte Flächen.

Einzelheiten sind vor Beginn der Ausführungsplanung mit dem Versorgungsbetrieb abzustimmen.

6.3 Elektroversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie macht sich der Neubau einer Trafostation erforderlich.

Die Versorgung dieser Station muß aus dem Trafo an der Bergschloß-Brauerei erfolgen.

Einzelheiten sind vor Beginn der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsbetrieb abzustimmen.

6.4 Gasversorgung

Die Beheizung aller Gebäude soll mit Erdgas erfolgen.

Eine Erdgasleitung liegt bereits im Gelände.

Einzelheiten sind vor Beginn der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

6.5 Entwässerung

Regenwasser und Schmutzwasser sind im Trennsystem abzuleiten und an die örtliche Entsorgung anzubinden. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird durch das Ortsnetz zur Kläranlage geleitet. Die Leitungen sind im Straßenraum zu verlegen. Vor Beginn der Ausführungsplanung ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Schmutzwasserleitungen dürfen nicht durch das Grundwasserschutzgebiet der Schutzzone II verlegt werden.

7.0 Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Die vorgesehenen Straßen, Wege und Plätze gewährleisten eine den Anforderungen entsprechende Erschließung. Alle Gebäude sind durch öffentliche Straßen und Wege zu erreichen.

Die Entsorgung durch die Müllabfuhr und die Erreichbarkeit durch die Post und Feuerwehr sind gewährleistet. Durch den Anschluß an das zentrale Trinkwassernetz ist auch die Versorgung mit Löschwasser gegeben.

Mit der Ausführung der Straßenbauarbeiten müssen die Deutsche Bundespost und die Energieversorgung die leitungsverlegung koordinieren, damit unnötige Erdarbeiten bei der Kabelverlegung vermieden werden.

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche für die Errichtung eines Jugenddorfes geschaffen und weiterhin allseitig erschlossenes Baugelände für die Errichtung von Eigenheimen.

Die Errichtung der Berufsschule schafft mehrere Arbeitsplätze und außerdem sehr gute Lehrbedingungen für Schüler und Lehrer.

Der Landwirtschaft werden zwar ca. 15,0 ha landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen, jedoch überwiegen hier die Vorteile für die Stadt, die sich aufgrund der Nähe des Baugeländes zur Stadt ergeben.

Da ein Teil der Ackerfläche auch noch in der Wasserschutzzone liegt, ist eine intensive Nutzung und Düngung nicht möglich.

Für die Siedlung Siebeneichen ergeben sich Vorteile auf dem Gebiet des Straßenbaues und weiterhin wird durch den Neubau der Berufsschule und des Jugenddorfes eine Anzahl von Arbeitsplätzen geschaffen.

Während der Bauausführung ist die Zufahrt zur Baustelle nur über die Käthe-Kollwitz-Straße / Schwarzer Weg zulässig, um unnötige Belästigungen für das Wohngebiet auszuschließen.

8.0 Auswirkung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. Es werden hauptsächlich die Belange des Lärmschutzes und die Reinhaltung des Grundwassers berührt.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III. Um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen, sind Auflagen der Wasserwirtschaft und des Umweltamtes bei der Planung der Ausführungsunterlagen zu beachten. Die Straßen- und parkflächen sind dabei besonders zu beachten.

Das anfallende Schmutzwasser ist über Abflußleitungen der Kläranlage zuzuführen.

Das Regenwasser sollte im Plangebiet wieder versickert werden. Hier sind Absprachen mit dem Umweltamt und der Wasserwirtschaft erforderlich. Belastetes Regenwasser wird in die Schmutzwasserleitungen geführt.

Eine geordnete Abfallbeseitigung ist durch die zentrale Abfallbeseitigung der Stadt Salzwedel gegeben. Sondermüll fällt im Plangebiet nicht an.

Dem Lärmschutz ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Vom Plangebiet kann aufgrund der baulichen Nutzung keine Belästigung für die angrenzende Siedlung ausgehen. Da der hauptlärm von der Bundesstraße B 71 zu erwarten ist, wird zum Schutz des Plangebietes die Pflanzung eines Schutzstreifens (Hecke) vorgesehen. Diese Schutzpflanzung bildet gleichzeitig die Grenze zur Wasserschutzzone II.

Ökologisch wertvolle Vegetation gibt es im Plangebiet nicht. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.