

STADT SALZWEDEL
BEBAUUNGSPLAN NR.7-91

BRÜCKENSTRASSE

Begründung



Auftraggeber: Stadt Salzwedel

Auftragnehmer: Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
Dipl. Ing. Jaqueline Funke
O - 4900 Zeitz / August - Bebel - Straße 12
W - 3000 Hannover 1 / Slicherstraße 3
Telefon / Fax : Hannover (0511) 393138

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Veranlassung	3
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	5
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3.3. Landschaftliche und geologische Situation	6
3.4. Bodenbeschaffenheit / Altlasten	6
3.5. Hydrologische Situation	6
3.6. Flora und Fauna	6
3.6. Baulich genutzte Flächen	6
4. Generelle Planungsziele	7
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	7
5.2. Gewerbegebiete	9
5.2.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.2.2.1. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen	9
5.2.2.2. Überbaubare Flächen, Bauweise	9
5.3. Grünflächen	10
5.4. Landwirtschaftliche Nutzfläche	10
6. Durchführung des Bebauungsplanes	11
6.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	11
6.2. Bodenordnende Maßnahmen	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
7.1. Belange des Straßenverkehrs	12
7.2. Belange der Versorgungsträger	12
7.3. Wirtschaftliche Belange	13
7.4. Belange der Landwirtschaft	13

8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	13
8.1.	Belange des Umweltschutzes	13
8.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	14
8.1.2.	Lärmschutz	14
8.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
8.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	16
8.2.2.	Landschaftsbild	17
9.	Auswirkungen des Bebauungs- planes auf private Belange	17
10.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18

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

Nach der Öffnung der ehemaligen Grenze ist die bereits bestehende Diskrepanz zwischen dem gestiegenen Verkehrsaufkommen und dem vorhandenen Straßennetz nochmals erheblich vergrößert worden. Die Dringlichkeit des Handlungsbedarfes führte bereits 1990 zur Vergabe von verkehrlichen Untersuchungen zu den Problembereichen:

- Entlastung der Stadt Salzwedel vom Durchgangsverkehr Umgehungsstraße (September 1991)
- Erarbeitung eines Konzeptes für den innerörtlichen Verkehr der Stadt Salzwedel (April 1992)

Das Ergebnis der zweiten Untersuchung führt als kurzfristige Möglichkeit der Entlastung der Altstadt Salzwedels und wichtigsten Punkt zum Anschluß der Braunschweiger Straße an das klassifizierte Hauptstraßennetz den Bau der Brückenstraße auf.

Eine städtebauliche Untersuchung der Stadt vom Sommer 1990 führt dies ebenso als wichtigste Maßnahme zur Entlastung der Altstadt an.

Bereits im Sommer 1991 wurde daraufhin die straßentechnische Planung der Brückenstraße vergeben. Im Ergebnis der Projektierung der Straße erwies sich, daß zur Durchführung des Vorhabens weiterer Grunderwerb und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzwedel als Straßenfläche und Grünfläche ausgewiesen. Die derzeitige Nutzung der Fläche ist Erschließungsstraße, Feldweg, Weideland und Privatgarten. Aufgabe und Zweck des Bebauungsplanes ist die rechtliche Absicherung der Brückenstraße und die Sicherung der Nutzung entlang der Straße.

Die vorliegende Hauptverkehrsstraße wird in Trägerschaft der Stadt Salzwedel erbaut. Als rechtlicher Rahmen für erforderliche Maßnahmen wie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Bürgerbeteiligung und Bodenordnung kommt daher nur das Instrument des Bebauungsplanes in Betracht.

Zweck des Bebauungsplanes sollte gem. § 8 Abs.1 BauGB sein, rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, und Grundlage für weitere zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen zu sein. Dies trifft auch für den vorliegenden Bebauungsplan zu, dessen Aufgabe sowohl die Sicherung der Nutzung im Umfeld als auch die Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen (Vierter Teil des BauGB) ist.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um für die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen einen rechtlichen Rahmen zu schaffen, die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu garantieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird ergänzt durch die Projektunterlagen, auf die in einigen Punkten verwiesen wird.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden.

Nach diesem Kriterium wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In den räumlichen Geltungsbereich werden alle Flächen einbezogen, die für die Brückenstraße bzw. deren Straßenkörper einschließlich Aufschüttungen benötigt werden.

Weiterhin werden einbezogen:

- die Graslandflächen südlich der Brückenstraße zur Freiraumsicherung und Gewährleistung der Verbindung zur offenen Landschaft
- die Gewerbefläche auf dem Flurstück 9/2, die derzeit als Schrottplatz genutzt wird, zur Neugestaltung der Fläche als Gewerbestandort
- die Privatgartenanlage "In den Bullenwiesen" nordwestlich der Straße zur Erhaltung des Grünraumes in die Stadt entlang der Jeetze

Rechtsverbindliche Bauleitpläne existieren in den angrenzenden Gebieten nicht.

Angrenzende Nutzungen sind:

- Grünland im Süden an den Jeetzeufern
- Flächen der Reichsbahn im Südosten und Südwesten
- ein Kindergarten im Bahnhofsgebäude Altperver Tor
- Wohngebiete an der Neutor- und Wiesenstraße
- Wohn- und Mischgebiete an der Altperver Straße
- Gewerbe und eine Gärtnerei am Chüdenwall
- Privatgärten und ein Villengrundstück am Westufer der Jeetze

Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Plangebietes sind an folgenden Stellen zu erwarten:

1. Wohnbebauung an den Kreuzungen Neutorstraße und Altperver Straße und im Bahnhof Altperver Tor
2. Kindergarten Altperver Tor
3. Privatgärten zwischen Jeetze und westlichem Umfluter (Tibutiusgraben)

2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDES- PLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der vorgezogene Bebauungsplan ist mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt. Widersprüche zwischen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen nicht.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. LAGE IN DER STADT, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBER- FLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Brückenstraße liegt im Süden der Stadt Salzwedel und verbindet die Braunschweiger Straße und die Neutorstraße mit der Altperver Straße. Vorgesehen ist mittelfristig eine Weiterführung der Strecke nach Osten bis zur Ernst-Thälmann-Straße auf dem Gelände der Kleinbahnstrecke Diesdorf - Salzwedel, die von Salzwedel Chemiewerk auf der Strecke Oebisfelde - Salzwedel zum Hauptbahnhof geführt werden kann.

Die Brückenstraße ermöglicht eine direkte Anbindung des südlichen Stadtteiles an die Hauptverkehrsstraßen, die derzeit nur über einen Knoten in der Altstadt möglich ist.

Die Länge des Straßenstückes beträgt ca. 620 Meter. Auf ihrem Verlauf quert die Brückenstraße die Jeetzeaue als wichtigen Bestandteil des Grünsystems der Stadt. Der Grüngürtel entlang der Jeetze reicht von der offenen Landschaft bis an den Grünring um die Altstadt.

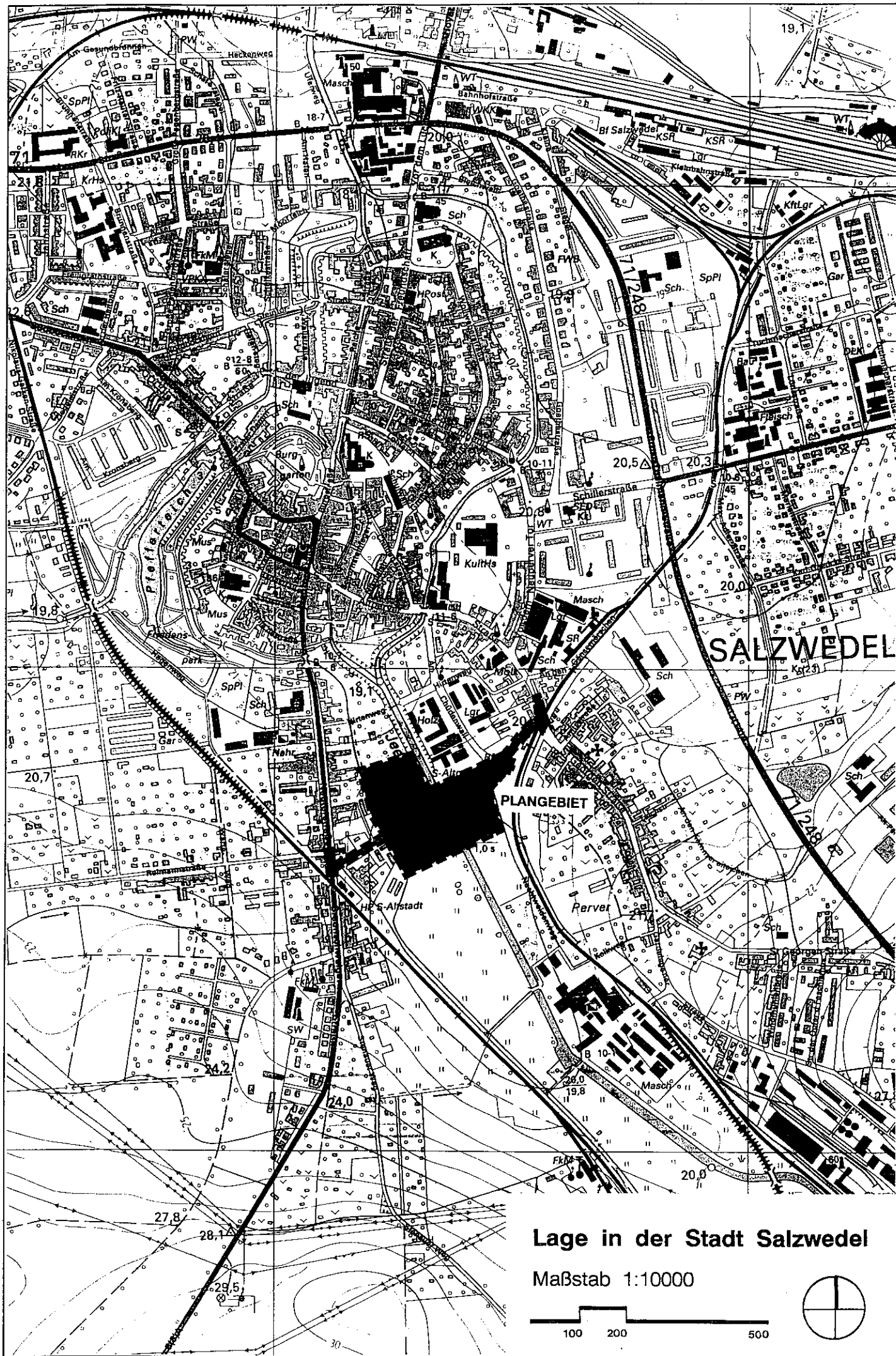
Wichtigstes Anliegen des Bebauungsplanes muß es daher sein, den Eingriff in die Jeetzeaue so gering wie möglich zu halten und dies durch die Einbeziehung von Grünflächen zu sichern.

3.2. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 5,5 ha groß.

Die für die Nutzung als Straßenfläche vorgesehenen Grundstücke befinden sich größtenteils bereits im Eigentum der Stadt. Ein Flächenerwerb ist von den Flurstücken 109/26, 27, 28 und 85/11 und von der Reichsbahn erforderlich.

Die Gewerbe-, Grünland- und Gartengrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Eine Neuordnung ist nicht erforderlich.



3.3. LANDSCHAFTLICHE UND GEOLOGISCHE SITUATION / BODENBESCHAFFENHEIT / ALTLASTEN

Das Plangebiet befindet sich in der Jeetzeaue, einem Landschaftsraum der von Süden bis an die Altstadt heranreicht. Nördlich des Verlaufs der Brückenstraße verengt sich der Freiraum durch eine Gewerbeansiedlung am östlichen Uferrandbereich.

Nach Auskunft des Geologischen Landesamtes bestehen im Plangebiet, wie im gesamten Jeetze - Niederungsbereich, die oberen Bodenschichten bis ca. 2 Meter Tiefe aus organischen oder anmoorigen Ablagerungen oder Abschlammungen auf Lockergesteinsgrund. Diese weisen eine geringe Tragfähigkeit, sehr starke und ungleichmäßige Setzungen und einen hohen Wassergehalt auf und sind dadurch sehr stark frostveränderlich.

Für das Brückenbauvorhaben ist daher ein Bodenaustausch bis ca. 2 Meter Tiefe erforderlich.

Nach Auskunft von Anwohnern und Grundstückseigentümern befinden sich im Plangebiet 2 Bombenabwurfplätze, in denen sich auch Altmunition befindet. Sie sind im Plan gekennzeichnet worden.

3.4. HYDROLOGISCHE SITUATION

Das Plangebiet gehört zum Oberflächenwassereinzugsbereich der Jeetze. Der Grundwasserleiter im Plangebiet ist durch eine stauende Deckschicht bedeckt. Die Grundwassergeschütztheit ist bei der Mächtigkeit der stauenden Deckschicht von > 10 Meter günstig. Die Grundwasserfließrichtung ist Südost nach Nordwest.

3.5. FLORA UND FAUNA

Im Plangebiet ist folgende Vegetation vorzufinden:

- im südlichen Bereich feuchte Wiesenflächen mit typischer Feuchtwiesenvegetation
- nördlich der Brückenstraße Gartennutzung mit großem Anteil an großkronigen Laubbäumen (vorrangig Pappel und Birke)
- auf dem Schrottplatz Brachflächenvegetation

3.6. BAULICH GENUTZTE FLÄCHEN

Der auf dem Flurstück 9/2 vorhandene Schrottplatz mit einer Betriebshalle wurde in das Plangebiet mit einbezogen. Die Halle befindet sich zum Teil auf öffentlichem Gelände, d.h. neben dem Grundstück.

Auf den Gartenflächen befindet sich ein als zeitweiliger Wohnsitz genutztes Finnhütten - Gebäude. Es wurde auf Pfählen errichtet. Das Gebäude kann im Bestand erhalten bleiben.

4. Generelle Planungsziele

Ziele der Planung, die durch den Bebauungsplan garantiert werden sollen, sind:

1. Schaffung einer leistungsfähigen Verkehrsverbindung zwischen Neutorstraße und Altperver Straße zur Ableitung des von Süden kommenden Zielverkehrs zu den Innenstadtparkplätzen im Osten Salzwedels und zum besseren Anschluß des Versorgungsmarktes Aldi an der Braunschweiger Straße
2. Sicherung der Freiräume der Jeetzeaue im durch die Straße erschlossenen Bereich
3. Gewährleistung der weitgehenden Anbaufreiheit der Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße im Rampenbereich der Brücke
4. Beseitigung und Verlagerung des Schrottplatzes im Bereich entlang der Brückenstraße zur Wahrung der Attraktivität des Ortsbildes
5. rechtliche Absicherung von Maßnahmen der Bodenordnung zum Erwerb der verbleibenden Teile des öffentlichen Straßenraumes

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

5.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche für die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Brückenstraße Salzwedel.

Bereits in den 20 er Jahren erwarb die Stadt Salzwedel das Gelände der Brückenstraße, um es für eine Umfahrung der Innenstadt vorzuhalten.

Für den Erwerb der Flächen wurden damalige Trassierungsgrundsätze zugrunde gelegt. Ein weitgehendes Verbleiben auf diesen Flächen ist möglich, lediglich im Bereich der Anrampungen für die Brücke ist eine Verbreiterung des Straßenraumes erforderlich.

Die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche orientiert sich weitgehend am Entwurf für die Trassierung der Straße durch das Ingenieurbüro Döpkens, Bad Bevensen.

Ausbau der Kreuzung Neutorstraße

Entsprechend der Verkehrskonzeption zur Entlastung der Innenstadt wird für diese Kreuzung ein 2-stufiger Ausbau vorgeschlagen.

1. Führung der Hauptrichtung Brückenstraße / Braunschweiger Straße mit kreuzender Richtung Neutorstraße / Wiesenstraße, Anschluß der Reimannstraße über die Neutorstraße
Diese Lösung erfordert die Lichtsignalsteuerung des Knotens unter Einbeziehung des Bahnübergangs, d.h. Aufstellung vor der Bahnlinie.
Vorteil dieser Lösung ist, daß der von Süden nach Salzwedel ein-
fahrende Zielverkehr ohne Richtungsänderung zu den im Osten
der Stadt befindlichen Parkplätzen geführt wird, nachteilig ist die
erforderliche aufwendige Lichtsignalsteuerung.
2. Im Zeitraum von ca. 15 - 20 Jahren ist beabsichtigt, wenn die Bahn-
linie Salzwedel - Oebisfelde verlegt wurde, auf deren Linienführung
den Ring um die Altstadt im Westen zu schließen. Falls diese Lösung
zum Tragen kommt, ist ein Umbau des Knotens mit Bevorrechtung
des Ringverkehrs empfehlenswert.

Abzweigung Nachtweidenweg / Chüdenwall

Für den Chüdenwall ist eine einfache Anbindung ohne Abbiegespuraus-
bildung vorgesehen. Durch diesen Knotenpunkt sind die Gewerbebetrie-
be am Chüdenwall direkt an die Brückenstraße angebunden.
Die Fortsetzung des Nachtweidenweges in Richtung Süden soll aus-
schließlich als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen ausgebildet
werden, da ansonsten eine versetzte Kreuzungsanordnung entstehen
würde.

Ausbau der Kreuzung Altperver Straße

Die Kreuzung Altperver Straße soll so ausgebildet werden, daß eine
Fortführung der Straße auf den jetzigen Bahngleisen möglich ist.

Zufahrten zur Brückenstraße

Die Brückenstraße soll als Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden.
Zufahrten sind daher weitgehend zu beschränken. Im Bereich der
Anrampungen zur Brücke sind keine Einfahrten möglich. Der Weg ent-
lang des Umflutgrabens im westlichen Planbereich mündet in den Hir-
tenweg. Aufgrund der Bedenken und Anregungen der Anwohner wurde
eine Zufahrt in Form einer einfachen Wegeeinfahrt eingeordnet. Die
geringe Häufigkeit von Abbiegevorgängen auf der Brückenstraße führt
nicht zu erheblichen Behinderungen des Verkehrs.

5.2. GEWERBEGEBIETE

5.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den östlichen Teil des Flurstücks 9/2 Gewerbegebiet (eingeschränkt) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung der Gewerbenutzung soll eine Verträglichkeit der Nutzung mit dem gegenüberliegenden Kindergarten garantieren.

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

Schallemissionen im Gewerbegebiet sind so zu begrenzen, daß die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 Beiblatt 1 von 60 / 45 dB (Tagwert/ Nachtwert) an der Grenze des Grundstückes gegenüber dem Kindergarten eingehalten werden.

5.2.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

5.2.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Grundflächenzahl auf dem Gewerbegrundstück wird mit Rücksicht auf die Lage in der Jeetze auf 0,5 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl beträgt 1,0, um eine zweigeschossige Bauweise und den Bau von Nichtvollgeschossen im Dachraum zu ermöglichen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe von maximal 7,0 Meter über Gehweg begrenzt. Eine höhere Bebauung würde den Gebietscharakter des Umfeldes stören.

5.2.2.2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

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

1. Die Grenzabstände der BauO von 3 Metern als Mindestabstand sollen eingehalten werden.
2. Der Uferrand der Jeetze soll auch weiterhin auf 20 Meter durch einen Grünstreifen von der Bebauung freigehalten werden.

Eine Festsetzung der Bauweise ist in Gewerbegebieten allgemein nicht erforderlich.

5.3. GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet befinden sich Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung:

- öffentliche Grünflächen

sind im Uferrandbereich der Jeetze vorgesehen und dienen einer uferbegleitenden unbefestigten Fußwegverbindung

- Grünflächen für private Gartennutzung

Im Bereich "In den Bullenwiesen" befinden sich mehrere Grundstücke mit einer privatgärtnerischen Nutzung ohne Dauerkleingärten gem. BKleingG zu sein. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 500 und 5000 m² pro Garten. Eine Bebauung mit Lauben soll nur entsprechend dem § 3 Abs.2 BKleingG möglich sein, um den Grüncharakter des Niederungsbereiches zu erhalten. Lauben sollen demnach in einfacher Bauweise errichtet werden und dürfen 24 m² Grundfläche inklusive Freisitz nicht überschreiten. Dies soll verhindern, daß hier in landschaftlich empfindlichen Bereichen Wochenendhäuser entstehen, die auch durch den Verkehr der Brückenstraße in den Nacht- und Morgenstunden eine erhebliche Belästigung erfahren würden. Rein gärtnerische Nutzung findet nur am Tag statt, die zulässigen Immissionspegel für Gartengebiete betragen in Anlehnung an die 16. BImSchV 59 dB tags, Nachtwerte sind nicht festgelegt. Bei einer geschätzten Belegung der Straße mit 4000 PKW/d wird der Grenzwert von 59 dB(A) bei einer Höhe von 2 Meter über Oberkante Gelände in einer Entfernung von ca. 40 Metern von der Straßenachse erreicht. Gegenüber dem vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 41, in nur 18 Meter Entfernung von der Straßenachse, können daher die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden. Dies erfordert entweder die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen am Straßenkörper (Schallschutzwand) oder das Versetzen des Gebäudes an eine mindestens 40 Meter von der Straße entfernte Stelle auf dem Grundstück.

5.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

Die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in den Bebauungsplanbereich hat das Ziel, diese Flächen langfristig als Freiflächen zu sichern. Dem dient auch der Ausschluß des Baus von landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Jeetzeaue ist ein wichtiger Naturraum, der durch das Vorhaben nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigt werden darf.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- Erwerb der noch in Privathand befindlichen für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen
- den Bau der Brücke und der Straße
- den Bau der Entwässerungsanlagen für die Straße
- die Herstellung und Bepflanzung der Grünflächen

Die Kosten für den Straßenbau sind im Straßenprojekt mit ca. 3,5 Mio DM veranschlagt worden. Der Bau soll in 3 Jahresscheiben mit Mitteln aus dem Gemeindestraßenfinanzierungsgesetz finanziert werden.

An Grunderwerb ist erforderlich: Flur 73

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - von Flurstück 27 | ca. 200 m ² |
| - von Flurstück 28 | ca. 210 m ² |
| - von Flurstück 109/26 | ca. 190 m ² |
| - von Flurstück 85/11 | ca. 600 m ² |

gesamt:	ca. 1200 m ²
---------	-------------------------

Sämtliche Flächen sind Weidelandflächen geringster Bodenqualität.

Weiterhin:

- | | | |
|----------------------|---------|--|
| - von Flurstück 9 | Flur 55 | ca. 350 m ² |
| - von Flurstück 10/5 | Flur 73 | ca. 25 m ² (am Bahnübergang Perver) |

Bei diesen Flächen handelt es sich um Reichsbahngelände.

Zu beseitigende Gebäude sind 3 Schuppen auf dem Flurstück 85/11. Die leerstehende Betriebshalle auf dem Flurstück 9/2 liegt zum Teil auf öffentlichem Gelände. Eine Herstellung der Straße ist zwar auch ohne Abriß der Halle möglich, im Zuge der Neugestaltung des Grundstückes sollte jedoch ein Abriß des Gebäudes erwogen werden.

Gegenüber den Privatgärten westlich der Jeetze müssen gem. der 16. BImSchV Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Kosten dafür sind gesondert zu beziffern.

6.2. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Im Plangebiet ist keine Umlegung erforderlich. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Grundstücke sind folgende Maßnahmen der Bodenordnung zu treffen:

- Eintragung eines Zufahrtsrechtes zum Flurstück 40 über das Flurstück 41 der Flur 73
- Eintragung von Zufahrtsrechten für die Flurstücke 108/26 und 27 über die Flurstücke 27 und 28

Aufgrund des Dammverlaufes der Brückenstraße ist eine direkte Zufahrt zu den Grundstücken nicht mehr möglich.

Falls ein Kauf der unter 6.1. genannten Flächen nicht auf freiwilliger Basis zustande kommt, kann das Rechtsinstrument der Enteignung (Fünfter Teil des Baugesetzbuches) auf Grundlage dieses Bebauungsplanes angewandt werden.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1. BELANGE DES STRASSENVERKEHRS

Die Belange des Straßenverkehrs erfordern einen Ausbau der Straße gem. RAS entsprechend der geforderten Entwurfsgeschwindigkeit und eine weitgehende Anbaufreiheit der Straße. Die Knotenpunkte werden gem. RAS-K ausgebaut. Für den Knotenpunkt an der Neutorstraße ist eine Lichtsignalanlage unter Einbeziehung des Bahnübergangs erforderlich. Durch den Bau der Brückenstraße wird die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Straßenverkehrs im Südteil der Stadt Salzwedel erheblich verbessert.

7.2. BELANGE DER VERSORGUNGSTRÄGER

Betroffen vom Vorhaben sind:

Verband kommunaler Wasserversorgung und
Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA)

Im Plangebiet verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Ver- und Entsorgungsleitungen des VKWA Salzwedel. Schächte und Straßenkappen sind der Höhe der Straßenoberfläche anzupassen.

Stadtwerke Salzwedel

Entlang der Altperver Straße und der Neutorstraße verlaufen Erdgasleitungen der Stadtwerke Salzwedel.

Energieversorgung Magdeburg AG

Deutsche Post Telekom
Das Vorhaben kreuzt Versorgungskabel der Deutschen Bundespost Telekom. Mindestabstände sind einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen zu treffen.

Weitere Versorgungsleitungen werden nicht gekreuzt.

7.3. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange gefördert. Dies ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Durch den Bau der Brückenstraße werden die Gewerbestandorte am Chüdenwall erheblich besser an das Straßennetz Salzwedels angeschlossen.

7.4. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Im Plangebiet werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen umgewidmet. Die Belange der Landwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht berührt.

8. 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).

8.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- den Lärmschutz.

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

8.1.1. 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 "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung" noch Vorranggebiete für die Wassergewinnung. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als "hoch" eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht durch die geplante Nutzung nicht. Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Straßenfläche ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen. Die Entwässerung der Straßenoberfläche erfolgt in das örtliche Netz.

8.1.2. LÄRMSCHUTZ

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

Im Plangebiet entstehen Lärm durch die Führung der Brückenstraße (Verkehrslärm) und durch den Gewerbestandort am Chüdenwall (Gewerbelärm).

Für den Gewerbelärm gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. DIN 18005. Für Gewerbegebiete wird hier ein Orientierungswert von 65/50 dB(A) Tagwert/Nachtwert angegeben.

Aufgrund der geringen Entfernung schützenswerter Nutzungen ist dieser Wert zu hoch. Es ist daher durch Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels eine weitere Emissionsbegrenzung vorgenommen worden. Als Immissionsort wurde der Kindergarten im ehemaligen Bahnhof Altperver Tor mit der Schutzwürdigkeit von Wohngebieten 55/40 dB(A) Tagwert/Nachtwert gewählt. Durch die Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels auf 60 dB/m² tags und 45 dB/m² nachts kann dieser Wert (ohne Berücksichtigung des Verkehrslärms) eingehalten werden.

Die Zulässigkeit von Lärmimmissionen in Baugebieten durch Verkehrslärm beim Neubau von Straßen wird durch die 16. BImSchV bestimmt.

Der Neu- oder Ausbau von Verkehrswegen darf nicht zu einer Überschreitung folgender Immissionsrichtwerte führen:

- | | |
|----------------------|--------------|
| - in Gewerbegebieten | 69/59 dB(A) |
| - in Mischgebieten | 64/54 dB(A) |
| - in Wohngebieten | 59/59 dB(A). |

Für Privatgärten und Kleingartenanlagen wird der Tagwert für Wohngebiete sowohl tags als auch nachts angenommen in Anlehnung an die Regelung der TA-Lärm.

Die Empfindlichkeit von Wohngebieten und Garten ist grundsätzlich ähnlich, wobei die Gartennutzung nur am Tage ausgeübt werden soll.

Im Plangebiet sind folgende Bereiche von der Erhöhung des Verkehrslärms betroffen:

1. Gewerbegebiet Chüdenwall
2. Kindergarten Am Bahnhof Altperver Tor
3. Privatgärten zwischen Jeetze und westlichem Umfluter

An den Einmündungen der Brückenstraße in die Altperver Straße und in die Neutorstraße tritt eine Pegelerhöhung insofern nicht ein, da die Brückenstraße keinen neuen Verkehr erzeugt und die voraussichtliche Belastung damit der Vorbelastung weitgehend entspricht. Eine Erhöhung des Lärmpegels tritt damit durch die bauliche Maßnahme an diesen Orten nicht ein.

Für das Gewerbegebiet Am Chüdenwall liegen die Immissionsgrenzwerte mit 69/59 dB(A) Tagwert/Nachtwert sehr hoch. Bei einer Belegung der Straße mit 4000 Kfz/d werden diese Werte bereits in einer Entfernung von < 10 Meter erreicht. Eine Beeinträchtigung des Gewerbegebietes tritt damit nicht ein.

Für den Kindergarten im Bahnhof Altperver Tor ist der Tagwert für Wohngebiete anzuwenden. Das Gebäude befindet sich in einem Abstand von 22 Metern von der Achse der äußeren Fahrspur. Gemäß der Berechnung nach Anlage 1 zur 16. BImSchV würde tags am Gebäude ein Immissionspegel von 60 dB vorliegen. Diese Überschreitung von 1 dB ist relativ geringfügig und kann durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude ausgeglichen werden.

An den Privatgärten zwischen Jeetze und westlichem Umfluter treten aufgrund der Dammlage bis ca. 40 Meter von der Straße entfernt Immissionswerte auf, die tags über dem zulässigen Grenzwert von 59 dB liegen. (vgl. Pkt. 5.3.) Es sind Schallschutzmaßnahmen entweder zur Verringerung der Emission der Straße oder durch Verlagerung der schützenswerten Nutzung zu treffen.

Bei Beachtung dieser Randbedingungen werden die Anforderungen des Lärmschutzes berücksichtigt.

8.2. 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.
(§ 8 BNatSchG, § 8 NatSchG LSA)

8.2.1. 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 (Biotop) besteht im Plangebiet nicht.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden von den 5,5 ha des Plangebietes 1,6 ha ihrer planerisch und grundstücksmäßig bereits weitgehend abgesicherten Nutzung als Straße zugeführt.

Die von der Umwidmung zur Straße betroffenen Flächen sind bereits in den 20 er Jahren zu diesem Zweck erworben worden. Die derzeitige Nutzung ist:

- von der Altperver Straße bis zur Jeetze Straßenfläche und Schrottplatz
- von der Jeetze bis zum westlichen Umfluter Grasland
- vom westlichen Umfluter bis zur Neutorstraße Straße

Eine zusätzliche Bodenversiegelung tritt damit vor allem im Bereich zwischen Jeetze und dem Umflutgraben und durch die Verbreiterung der Straße bis zur Neutorstraße ein.

VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Der Bebauungsplan enthält folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Die an den Jeetze-Auenbereich angrenzenden Flächen wurden mit in das Plangebiet einbezogen, um eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche im naturräumlich und stadtklimatologisch wertvollen Jeetze-Auenbereich zu verhindern. Die Verbindung zur offenen Landschaft soll erhalten bleiben.

Die Gewerbefläche auf dem Flurstück 9/2 wurde mit einbezogen, um eine geordnete Gewerbenutzung gegenüber dem jetzt bestehenden Schrottplatz zu erreichen.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Trotz der Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden ca. 2500 m² derzeit unversiegelten Bodens durch Straßen zusätzlich überdeckt.

Die damit verbundene Bodenversiegelung führt zu einer Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie läßt sich nur ausgleichen durch die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf anderen Flächen in dem betroffenen Bereich.

Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Freihaltung eines Grünstreifens vom Flurstück 9/2 entlang der Jeetze auf einer Fläche von 800 m²
- Anpflanzgebot für Bäume
- Anpflanzungen an den Böschungen auf einer Gesamtfläche von ca. 1600 m²

Durch diese Maßnahmen werden ca. 2500 m² ökologisch hochwertiger Flächen geschaffen. Durch sie wird der Verlust der 2500 m² für den Straßenbau ausgeglichen. (§ 11 NatSchG LSA)

8.2.2. LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild darf bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Landschaftsbild nur geringfügig betroffen. Eine Beeinträchtigung liegt nur im Auenbereich der Jeetze durch die Dammlage der Straße vor.

Durch Anpflanzungen an den Dammböschungen soll eine Einfügung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

9. 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 an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Die Durchführung einer Straßenbaumaßnahme beeinträchtigt im allgemeinen lärmempfindliche Nutzungen entlang des Straßenverlaufes. Eine Beeinträchtigung privater Belange ist damit im Bereich der Gärten zwischen Jeetze und westlichem Umfluter gegeben. Bei Einhaltung der 16. BImSchV ist diese Beeinträchtigung jedoch nicht erheblich.

10. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Beim Bebauungsplan Brückenstraße Salzwedel steht das öffentliche Interesse einer Verkehrsberuhigung der Altstadt im Vordergrund.

Der Bebauungsplan fördert wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft nicht.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Grünflächen für eine anderweitige Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt.

Durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff weitgehend ausgeglichen. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan bei Beachtung der 16. BImSchV nicht. Das Landschaftsbild wird durch die Begrünung der Böschungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Private Belange werden durch die Führung der Straße notwendigerweise beeinträchtigt.

Zeitz, Juli 1992