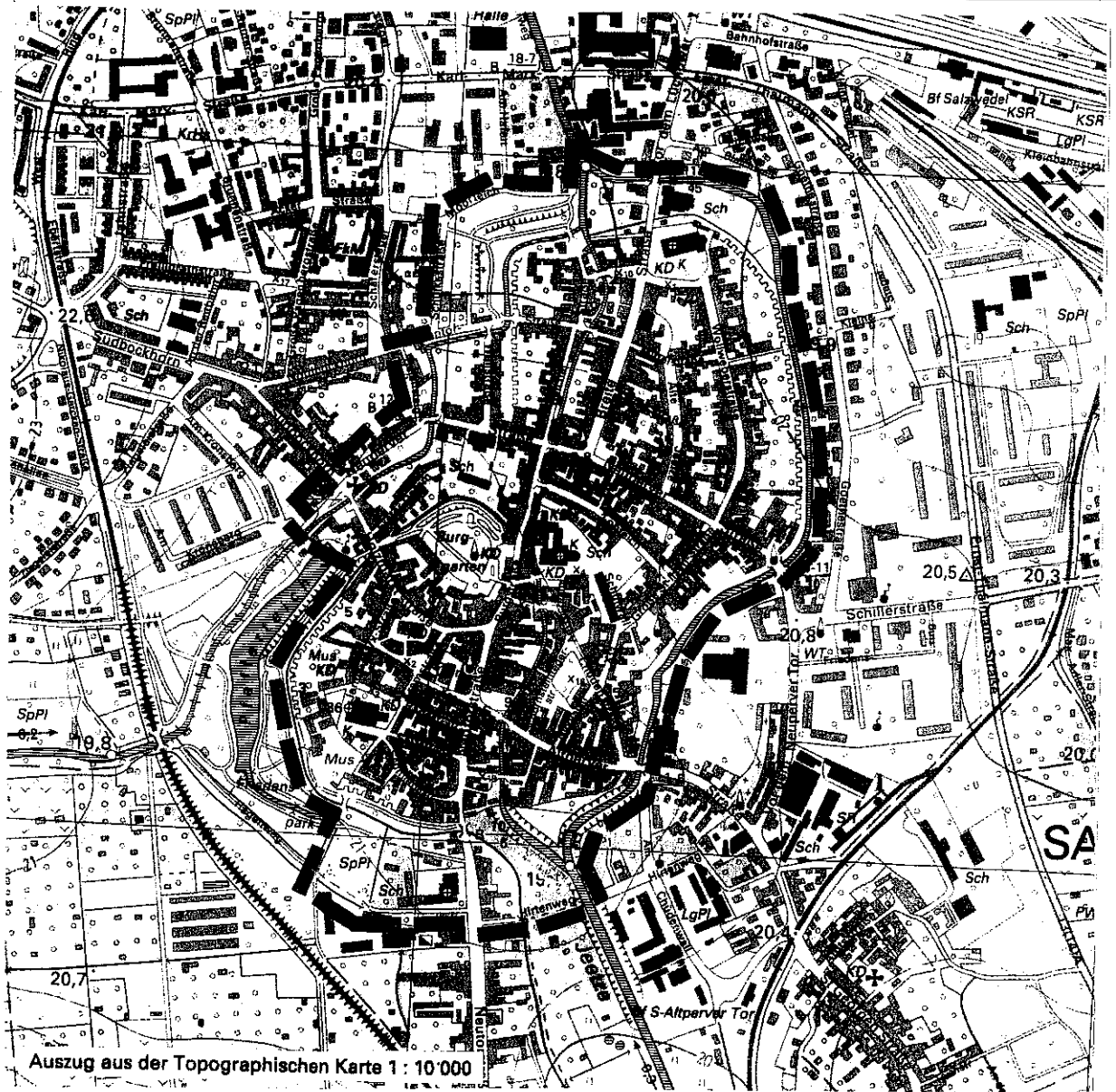


STADT SALZWEDEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 8-92(E) SALZWEDEL-INNENSTADT



BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2000

STADT SALZWEDEL, AMT 60.3, SCHILLERSTRASSE 2, 29410 SALZWEDEL,
Tel.: 03901/65615

Bebauungsplan Nr. 8-92 "Salzwedel-Innenstadt", Begründung

Inhalt

	Seite
1. Anlass und Ziele der Planung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Planinhalt	5
4.1. Art der baulichen Nutzung	5
4.2. Grünflächen	14
4.3. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
5. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	17
6. Private und öffentliche Belange, Abwägung der Belange	17
Anlage: Auszug aus dem Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem (MDALIS) mit Lageplan Innenstadt Salzwedel M 1 : 5.000	

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Beschluss, einen einfachen Bebauungsplan für die Innenstadt aufzustellen, wurde bereits 1992 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Salzwedel gefasst.

Es werden folgende Ziele angestrebt:

- Ausweisung der Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung,
- Sicherung der Wohnfunktion im Stadtzentrum
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Mit der Planung soll ein Steuerungsinstrument geschaffen werden, mit dem negativen städtebaulichen Entwicklungen begegnet werden kann. Dazu zählen insbesondere die verstärkte Ansiedlung von Spielhallen und eine zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum durch gewerbliche Nutzung in der Innenstadt.

Das Verfahren wurde 1992/1993 mit der Planungsanzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 246a BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen. Danach wurde es zeitweilig ausgesetzt, da mit der Aufnahme Salzwedels in das Programm "Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen" 1993 ein Rahmenplan erarbeitet werden sollte. Bereits 1990/91 fanden die "Vorbereitenden Untersuchungen" statt. Die darauf aufbauende Rahmenplanung sollte Grundlage für den Bebauungsplan werden. Vornehmlich der Teilplan "Nutzung" steht im engen Zusammenhang mit künftigen Festsetzungen zur Art der Nutzung. Diese sollten nicht schon zu Beginn der städtebaulichen Rahmenplanung verbindlich festgesetzt sein. Die Erarbeitung und Diskussion (Ämter, Stadtverordnete, Bürger, Träger öffentlicher Belange) des Rahmenplanes fand in den Jahren 1993 - 1995 statt. Am 13. 12. 1995 wurde die Sanierungssatzung mit dem Rahmenplan, der die wesentlichen Ziele der Sanierung markiert, vom Stadtrat beschlossen. Am 4. 7. 1996 trat die Sanierungssatzung in Kraft.

Da der Druck, neue Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu eröffnen nachgelassen hatte und andere Bebauungspläne zunächst Priorität besaßen, wurde die Bearbeitung des B-Plan Entwurfes "Innenstadt-Salzwedel" erst 1998 fortgesetzt.

Bei der Vielzahl von Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes ist es dringend erforderlich geworden, die Baugebiete nach ihrer besonderen Art der Nutzung verbindlich festzusetzen, vor allem das Kerngebiet genau abzugrenzen. So können Unklarheiten über die Zulässigkeit auf Grund des unbestimmten Gebietstyps vermieden werden. Der Rahmenplan mit seinen Darstellungen zur Nutzung ist lediglich ein Selbstbindungsplan, der den Willen der Stadt dokumentiert, jedoch keine Rechtswirksamkeit nach außen entfaltet.

Im Kerngebiet sind nach § 7 BauNVO Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Mit dem Bebauungsplan soll ihre Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt werden, um vornehmlich das Sanierungsvorhaben nicht zu gefährden und den Denkmalbereich vor störenden Einflüssen zu schützen. Salzwedel steht nach Erhebungen mit 8 Spielhallen, in denen 68 Geldspielgeräte aufgestellt sind

(Stand 1. 1. 1997), bei der Angebotsdichte, bezogen auf die Einwohnerzahl an erster Stelle im Land Sachsen-Anhalt. Mit 316,1 Einwohnern pro Geldspielgeräte in Spielhallen liegt die Stadt weit über dem Landesdurchschnitt von 726,1 EW pro Geldspielgerät und dem Bundesdurchschnitt, in dem 758,5 EW auf einen Automaten kommen.* Damit dürfte der Bedarf weitgehend gedeckt sein und der Bestandschutz der vorhandenen Spielhallen ausreichen, um Wettbewerbsnachteile der Branche durch Beschränkungen in der Innenstadt zu vermeiden.

Der Bebauungsplan soll u. a. als Handhabe dienen, die bereits bestehende Überproportionalität an Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen nicht weiter zu erhöhen bzw. sie zumindest in die weniger sensiblen Stadtteile als die denkmalgeschützte Altstadt zu verweisen.

Dies ist auch notwendig, um das anfangs genannte Ziel, die Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum, zu erreichen. Ein Nebeneinander von Wohnen und Vergnügungsstätten erweist sich zumeist als nicht verträglich.

Der einfache Bebauungsplan "Salzwedel-Innenstadt" ist eine Bestandsüberplanung, die lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiter nach § 34 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Festsetzungen reichen aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des B-Planes zu gewährleisten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes umfasst das gesamte historische Stadtzentrum - die im 12. Jahrhundert entstandene "Altstadt" sowie die 1247 gegründete "Neustadt". Die Grenze verläuft deshalb im Osten und im Westen größtenteils entlang der historischen Stadtmauer, im Süden, Norden und Nordwesten sind auch Flächen außerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung im Geltungsbereich. Im Norden folgt die Plangrenze dem östlichen Jeetzeumfluter bis zur Jeetze, dann der Straße Am Moorteich und in südlicher Richtung der Schülkestraße und schließt damit das Jahn-Gymnasium, das Birkenwäldchen und die Agricola-Turnhalle mit ein. Diese markanten historischen Gebäude sowie der Park mit den ehemaligen Wallanlagen sollen bei evtl. späteren Umnutzungen ebenfalls den Festsetzungen des B-Planes unterliegen. Die westliche Grenze verläuft weiter entlang des Tiefensteiges, der Rückseite der westlichen Grundstücke der Neuperverstraße und der Holzmarktstraße, bevor sie südlich der Holzmarktstraße wieder mit der Stadtmauer verläuft. Im Norden schließt der Geltungsbereich des B-Planes einen Teil des Park des Friedens mit dem Spielplatz, dem Sportplatz der Comenius-Schule, das Schulgelände selbst, die gegenüberliegende Seite der Neutorstraße und die dahinter

* Quelle: Untersuchung des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. zur Angebotsstruktur der Spielhallen und Unterhaltungsautomaten mit Geldgewinnmöglichkeit in den Bundesländern NRW, Saarland sowie in Städten und Gemeinden über 10.000 EW der BRD im November 1997
(Die Zahlen beinhalten auch die Einwohner unter 18 Jahren, die noch keinen Zugang zu Spielhallen haben)

liegenden Grünflächen am Abzweig des östlichen Jeetzeumfluters von der Stammjeetze ein. In Richtung Norden verläuft die Plangebietsgrenze dann am rechten Ufer des östlichen Jeetzeumfluters. Dabei schließt sie zwischen Hirtenweg und Neuperverstraße einen 4 m breiten Streifen rechts entlang des Flusses ein, der einen künftig durchgängigen Fußweg im Zuge der Stadtmauer sichern soll. Das Plangebiet beinhaltet das gesamte Sanierungsgebiet und geht wie beschrieben teilweise darüber hinaus. Damit der Geltungsbereich des Rahmenplanes (= Sanierungsgebiet) vollständig vom B-Plan überdeckt wird, wird der B-Planbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die westlich der Neuperverstraße und der Holzmarktstraße liegenden Grundstücke erweitert. So werden beide Straßenseiten in die Planung einbezogen und planungsrechtlich gleich behandelt.

Das Plangebiet umfasst ca. 57 ha.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt vom 18. 06. 1999 wurde die Kreisstadt Salzwedel als Mittelzentrum für den Altmarkkreis Salzwedel bestimmt. "Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln" (LEP). Als zentraler Ort ist Salzwedel Versorgungskern über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus und hat Aufgaben für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches zu erfüllen. Dies ist vor allem das Kreisgebiet mit ca. 100.000 Einwohnern.

Einen wesentlichen Beitrag zur Funktionserfüllung leistet die Salzwedeler Innenstadt. Von der Qualität und Ausgewogenheit ihrer Nutzungsstruktur und ihrem räumlichen und städtebaulichen Erscheinungsbild hängt es weitgehend ab, inwieweit sie diese Funktion langfristig erfüllen kann.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die dies unterstützen sollen - die Ausweisung eines Kerngebietes, die Sicherung der Wohnnutzung und die Einschränkung einer der Funktionsvielfalt abträglichen Häufung einer bestimmten Nutzung (Vergnügungsstätten). Er geht damit konform mit dem im LEP formulierten Ziel der Raumordnung für den ländlichen Bereich, die Versorgungsfunktion der zentralen Orte zu verbessern und entspricht den Grundsätzen der Raumordnung, öffentliche Mittel in zentralen Orten schwerpunktmäßig... zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- und städtebauliche Sanierungs-, Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen und ...zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch Schaffung von Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von...Gewerbe, Dienstleistungen und innerstädtischem Einzelhandel... einzusetzen.

Im regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg von 1996 sowie dem Regionalen Entwicklungskonzept für die Altmark von Mai 1996 werden für Salzwedel keine weiteren Entwicklungsziele festgesetzt, die für das Planvorhaben relevant wären.

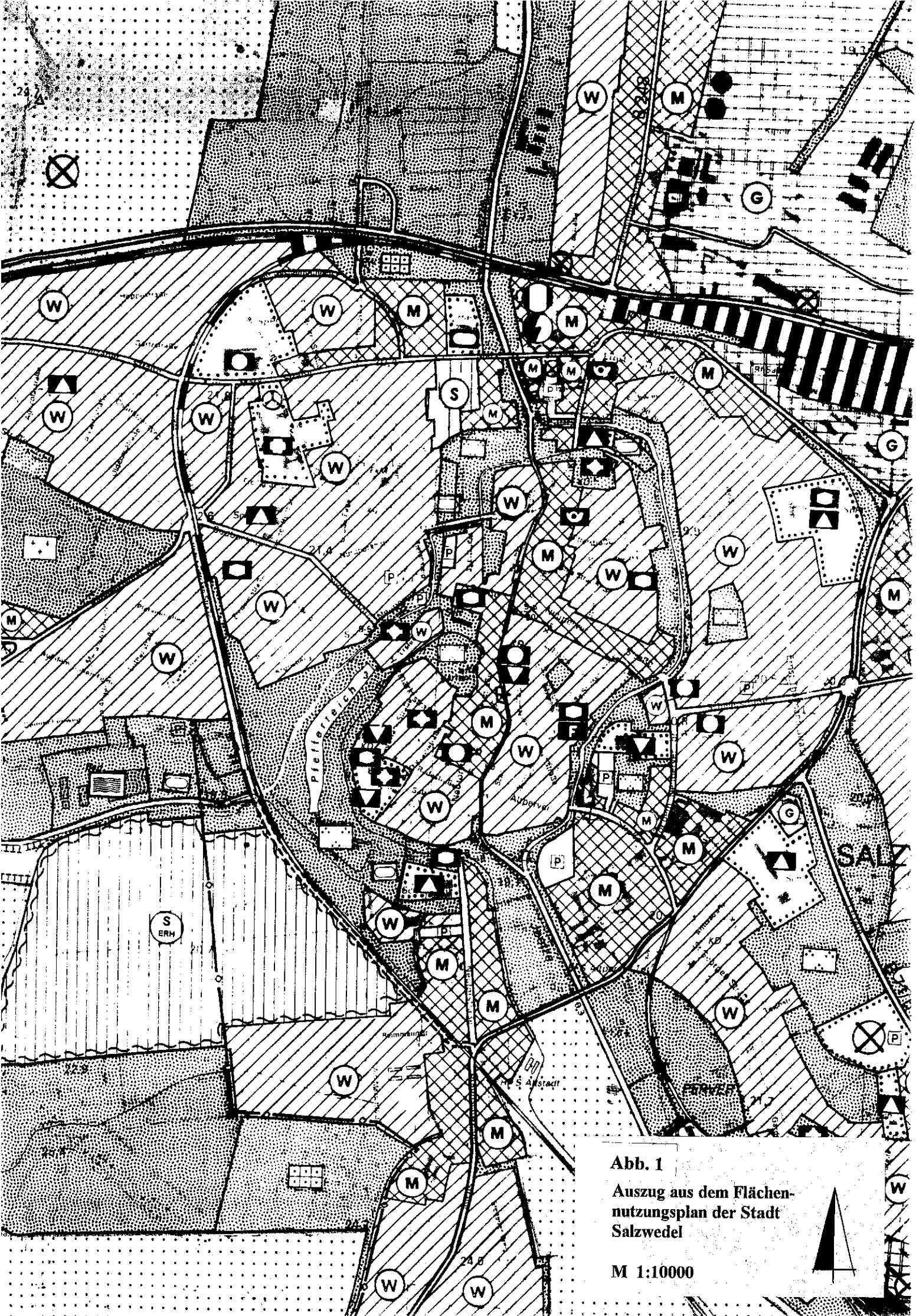


Abb. 1

Auszug aus dem Flächen-
nutzungsplan der Stadt
Salzwedel

M 1:10000



Der B-Plan steht also nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der seit dem 7. 5. 1998 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzwedel (Abb. 1: Auszug aus dem FNP M 1 : 10.000) weist im Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen aus:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie Gemeinbedarfseinrichtungen mit und ohne Flächendarstellung.

Die Ausweisung erfolgte in Anlehnung an den 1995 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan. Anstelle der besonderen Art der Nutzung (Baugebiete), wie auf dem Teilplan "Nutzung" im Rahmenplan, wurde jedoch die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) nach § 1 BauNVO gewählt.

Im Bebauungsplan werden die Wohnbauflächen nach besonderen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten und die gemischten Bauflächen nach Kerngebieten und Mischgebieten differenziert. Die Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf aus dem FNP werden in den Bebauungsplan übernommen. Die nur mit Symbolen im FNP gekennzeichneten Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden im B-Plan als Flächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgte im wesentlichen entsprechend dem Teilplan "Nutzung" des städtebaulichen Rahmenplanes. Dieser gibt gemäß Erläuterungsbericht "eine Leitlinie für zukünftige Bebauungspläne an, ohne jedoch bebaubare Flächen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorzugeben".

Das bedeutet, dass der Bebauungsplan die Darstellungen des Rahmenplanes nicht im Detail übernimmt, sondern dass er sie den Anforderungen der Bauleitplanung anpasst, sie aktualisiert, präzisiert und an einigen Stellen korrigiert. Die Art der Baugebiete im Innenstadtbereich wird nicht geändert. Es werden Kerngebiete, Mischgebiete, besondere und allgemeine Wohngebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Standortgenaue private Stellplätze in den Quartieren, wie im Rahmenplan enthalten, werden nicht ausgewiesen. Hier werden private Grünflächen mit Zulässigkeit eines bestimmten Stellplatzanteiles festgeschrieben, um eine höhere Flexibilität bei der Anordnung von Stellplätzen auf privaten Flächen zu erreichen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) ist Grundlage für Regelungen zu Nutzungseinschränkungen, die Abweichungen von den in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebietstypen zulassen. Diese sind erforderlich, um die Ziele der Planung - Regelung zu Vergnügungsstätten und Erhaltung der Wohnnutzung - zu erreichen.

Als **Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung** wird eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht. Folgende Anlagen werden der Gruppe der Vergnügungsstätten zugerechnet:

- Nachtlokale, Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Varietés, Kabaretts (nicht politisches Kabarett und Kleinkunsth Bühnen) und ähnliche Anlagen;
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken,
- Sex-Kinos, Video-Kabinen und sonstige Kinos,
- Bordelle, Dirnenwohnheime, "Eros-Center";
- Diskotheken, Tanzbars;
- Bowling-Bahnen, Kegelbahnen

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen:

- Anlagen für kulturelle Zwecke: Theater, Schauspielhäuser, Opernhäuser, Kleinkunsttheater;
- Anlagen für sportliche Zwecke: z. B. Tennis- oder Squash-Hallen, Sportcenter, Eislaufbahnen;
- Schank- und Speisewirtschaften (auch mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen): Z. B. Kneipen, Cafés, Bistros, Restaurants, Imbissstuben, Fast-Food-Restaurants;
- Einzelhandelsbetriebe: Dazu zählen auch Sex-Shops und Videotheken, soweit keine Filmvorführungen stattfinden.¹⁾

Vergnügungsstätten (bis auf wenige Arten von Anlagen im Misch- und Kerngebiet) sind mit Ausnahme eines Teilbereichs des Kerngebietes im gesamten Planbereich ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation und der besonderen Schutzwürdigkeit der Salzwedeler Innenstadt:

Wie bereits im Abschnitt 1 erwähnt, besitzt Salzwedel einen weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Stadtkern, der unter Denkmalschutz steht. In der Struktur des Altstadtgebietes ist deutlich die Gliederung in 2 Teilbereiche ablesbar:

- die eigentliche um die Burg im 12. Jahrhundert entstandene "Altstadt" mit unregelmäßigen Quartieren und
- die 1247 unmittelbar nördlich der Altstadt gegründete "Neustadt" mit regelmäßigem großzügigerem Grundriss.

Die Innenstadt hat ihren besonderen Wert durch den noch unveränderten historischen Stadtgrundriss mit den mittelalterlichen Monumentalbauten und den umgebenden, überwiegend ein- bis zwei-, max. dreigeschossigen Fachwerk- bzw. Backsteinhäusern. Es bestehen geschlossene Straßen- und Platzräume.

Die Stadt wurde nicht so schwer wie andere vergleichbare Städte durch Stadtbrände oder Kriegszerstörungen heimgesucht, so dass der Bestand an alten Häusern noch verhältnismäßig groß ist. Sie bilden mit ihrem großen Abwechslungsreichtum der Formen eine untrennbare differenzierte und harmonische Einheit. Der Zusammenhang des historischen Stadtgrundrisses, des Maßstabes der Bebauung und der erhaltenen Bausubstanz als geschlossenes historisches Gefüge macht die Innenstadt Salzwedels zu einem einzigartigen Gesamtkunstwerk und Geschichtsdokument.²⁾

Die Stadt bemüht sich seit Jahren mit Mitteln des Denkmalschutzes und der Sanierung das durch jahrzehntelange vernachlässigte Instandhaltung und Instandsetzung sowie fehlende Modernisierung der Wohnungen in seiner Existenz gefährdete Stadtbild zu erhalten und zu schützen.

Der städtebauliche Rahmenplan gibt die Orientierung darauf zu achten, dass im Interesse der Erhaltung und Betonung der Eigenart des alten Ortsbildes neben der Entwicklung der Wirtschaftskraft die Stadt auch als Kultur-, Wohn- und Einkaufsstadt an Qualität dazu gewinnt.

Eine entscheidende Rolle spielt dabei das Erscheinungsbild der Geschäftsstraßen. Die Entwicklung der Altstadt zu einem kleinteiligen Einkaufsbereich und die attraktive Gestaltung der Straßenfronten, insbesondere der Erdgeschosszone gehören zu den städtebaulichen Überlegungen im Rahmen der Sanierung.

Die Standortqualität des Geschäftsbereiches ist auch abhängig von durchgehenden Schaufensterfronten, die nicht durch andere Nutzungen unterbrochen werden. Dies ist bei Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten jedoch generell der Fall, zumal diese durch ihre aggressive Werbung das Altstadtbild empfindlich stören. Die zentralen Einkaufsbereiche sind aus diesem Grund kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

¹⁾ Quelle: difu, Eckhart Scharmer "Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten im Vergnügungsstättenbereich", 2. aktualisierte Auflage

²⁾ Stadt Salzwedel, Vorbereitende Untersuchung 1991

Die innerstädtischen Einzelhandelsbereiche sollen insbesondere der Versorgung mit Gütern des gehobenen und spezialisierten Bedarfs dienen. Gerade solche Betriebe reagieren jedoch äußerst sensibel auf Veränderungen der Standortqualität infolge Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft. Dadurch kann die städtebauliche Qualität und Attraktivität, das Angebotsniveau und das Image der innerstädtischen Geschäfte nachhaltig gefährdet werden. Der so hervorgerufene "Trading-Down"-Effekt (Senkung der Qualität des Warenangebotes) steht im Widerspruch zu der diesem Bereich zugeordneten städtebaulichen Funktion.

Die Gefahr, dass Vergnügungsstätten, vor allem Spielhallen, in die Innenstadt drängen, besteht nicht zuletzt infolge der Bereitschaft der Betreiber, Höchstmieten zu zahlen, die Einzelhändler meist nicht aufbringen können. Gerade in einer strukturschwachen Region wie der Altmark, in der ein historisch begründbarer Mangel an Eigenkapital der ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe herrscht und die Gruppe der überdurchschnittlich verdienenden Kunden nur begrenzt vertreten ist, kommt es schnell zu Leerständen von Geschäften. Hier sickern dann zahlungskräftigere Branchen wie die der Vergnügungsstätten anstelle der aufgegebenen oder verdrängten bisherigen Nutzung nach und können mit der Zeit zu Strukturveränderungen und Niveauabsenkungen führen.

Bereits heute sind in der Innenstadt fünf Spielhallen in Betrieb. Im unmittelbaren Randbereich, aber außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, gibt es zwei weitere Spielhallen. Zusammen mit zwei neuen Spielhallen im Kerngebiet "Bergschloss-Areal" zwischen Arendseer Straße und Magdeburger Straße und einer in der Altmarkpassage hat Salzwedel damit 10 Spielhallen mit 85 Geldspielgeräten, zwei Spielhallen und 17 Geldspielgeräte mehr als während der im Abschnitt 1 genannten Untersuchung von 1997 (vgl. Anlage). Die Angebotsdichte, bezogen auf die Einwohnerzahl hat sich auf 244,1 Einwohner pro Geldspielgerät in Spielhallen (zusätzlich gibt es Geldspielgeräte in Gaststätten) erhöht und dürfte weiter über Landes- und Bundesdurchschnitt liegen (aktuelle Vergleichszahlen liegen nicht vor, siehe Abschnitt 1).

Dabei handelt es sich bis auf eine (Hohe Brücke 3) um Spielhallen mit mehr als 100 m² Nutzfläche, d. h. nach der Rechtssprechung um kerngebietstypische Spielhallen. Sie gehören zu denjenigen Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen.

Die von diesen und auch von anderen Arten von Vergnügungsstätten häufig ausgehenden Störungen und Belästigungen, vor allem durch den Zu- und Abgangsverkehr in den Abend- und Nachtstunden, aber auch durch das Verhalten der Besucher sind nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

Spielhallen und andere Vergnügungsstätten stellen infolge ihrer Begleiterscheinungen auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Das Wohnen ist aber für die Salzwedeler Innenstadt ebenfalls von großer städtebaulicher Bedeutung. Selbst in den Fußgängerzonen, die im B-Plan als Kerngebiet ausgewiesen werden, sind in den oberen Geschossen Wohnungen die überwiegende Nutzungsart. Der Rahmenplan setzt das Ziel, die Qualität der Wohnnutzung im Altstadtgebiet zu verbessern. Dies soll geschehen durch Sanierung der vorhandenen Wohnungen, die Schaffung von neuem

Spielhallen in der Stadt Salzwedel
Stand April 2000*

Standort	Größe in m²	Anzahl der Geldspielgeräte	Gebietstyp
Lage innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes:			
1. Hohe Brücke 3	57	4	MI
2. Nicolaiplatz 16	159	10	WB
3. Chüdenstraße 17	150,5	10	WB
4. Breite Straße 25 (Eingang Mittelstr.)	159	10	MI
5. Altperverstraße	113	7	WB
Lage am Randbereich des B-Planes			
6. Südbockhorn 32-36	108,6	7	W (F-Plan)
7. Schillerstraße 1	106,7	7	W (F-Plan)
Lage außerhalb der Innenstadt:			
8. Am Perver Berg 1e	190	10	M (F-Plan)
9. Arendseer Str. 6 - 8	155	10 (7)	MK
10. Arendseer Str. 6 - 8	184,5	10 (7)	MK
Gesamt	1.383,3	85 (79)	

() z. Z. aufgestellte Geldspielgeräte

* Quelle: Rechts- und Ordnungsamt der Stadt Salzwedel, SG Gewerbe

Wohnraum durch Lückenschließung und durch Verbesserung des Wohnumfeldes. Das Wohnen soll also auf keinen Fall weder aus der mit hohem Wohnbesatz geprägten Fußgängerzone, noch weniger aber aus den vornehmlich durch Wohnungen genutzte Innenstadtrandbereiche verdrängt werden. Diese Bereiche wurden u. a. in das Plangebiet mit einbezogen, um einer Verlagerung der Spielhallenproblematik in die sensiblen Wohnbereiche vorzubeugen.

Nicht nur der Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung vor Belästigung, sondern auch der Aspekt der städtebaulichen Folgewirkung, die darin besteht, dass die Qualität des Wohnortes beeinträchtigt wird, ist ein Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Eine weitere Konzentration von mit Negativeimage belegten Betrieben über den Bestand hinaus, kann die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens in einer Weise beeinträchtigen, dass tendenziell eine teilweise Verdrängung der Wohnnutzung befürchtet werden muss. Betriebe der genannten Art in der Nachbarschaft führen insgesamt zu einer Minderung der Akzeptanz des Wohnstandortes.

Das weitere Eindringen solcher Einrichtungen in das gewachsene Gefüge der Innenstadt bedeutet eine unerwünschte Entwicklung, der mit geeigneten Maßnahmen entgegen gewirkt werden muss. Mit den Mitteln der Bauleitplanung soll die sinnvolle Funktionsmischung aus Wohnen und nicht störenden kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben im Stadtzentrum erhalten und gesichert werden.

Kerngebiet

Die Kerngebietsfestsetzung erfasst nur einen relativ kleinen Bereich der Innenstadt. Dieser ist so eng wie möglich gehalten, um einerseits den Forderungen des Denkmalschutzes nach wenig oder keinem Kerngebiet entgegen zu kommen und andererseits den ansässigen Händlern eine stärkere Auslastung ihrer oft sehr kleinen Grundstücke zu ermöglichen, um ihre Konkurrenzfähigkeit zu verbessern. Das Kerngebiet erstreckt sich auf die Haupteinkaufsstraßen mit dem dichtesten Besatz an Geschäften, Dienstleistungsunternehmen, Banken und Büros - dem eigentlichen "Kern" der Stadt. Dazu zählen die Burgstraße von der Bocksbrücke bis zur Neuperverstraße, die Breite Straße von der Neuperverstraße bis zur Mittelstraße sowie der zwischen diesen beiden Fußgängerzonen liegende Bereich der Neuperverstraße von der Burgstraße bis zum Schranken. An der Breiten Straße wird nur die östliche Seite der Bebauung als Kerngebiet ausgewiesen. Hier befindet sich das traditionelle 1912 erbaute Kaufhaus mit einer größeren Verkaufsfläche als im Mischgebiet zulässig, ein weiteres großes repräsentatives Haus (früher Möbelhaus) mit ebenfalls möglichen Verkaufsflächen von über 800 m² (z. Z. nicht voll genutzt) sowie der Rathausturmplatz, der für eine Bebauung mit einem größeren Kaufhaus vorgesehen ist. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist die Bebauung kleinteiliger, die Grundstücke werden von der Stammjeetze begrenzt und sind zum größten Teil nicht bis zum Flussufer bebaut. Die Entwicklung zu einem Kerngebiet mit 100 %iger Überbauung ist hier deshalb nicht erwünscht.

Das Kerngebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung in zwei Teilbereiche gegliedert. Im gesamten Kerngebiet sind alle Nutzungen bis auf die Nutzungsart "Vergnügungsstätten" entsprechend § 7 BauNVO zulässig. Hinsichtlich der Vergnügungsstätten gibt es in den beiden Teilbereichen differenzierte Festsetzungen:

Im Teilbereich 1 des Kerngebietes, der Teile der Burgstraße und Neuperverstraße umfasst, sind Vergnügungsstätten mit Ausnahme von sonstigen Kinos, Bowling und Kegelbahnen generell ausgeschlossen, während im Teilbereich 2 - Ostseite Breite Straße - diese Vergnügungsstätten nur im Erdgeschoss nicht zulässig sind.

Grund für die Differenzierung ist die unterschiedliche städtebauliche Struktur der Gebiete, die auf ihre Entstehungsgeschichte zurückzuführen ist.

Die Burgstraße, die in der als erstes entstandenen "Altstadt" liegt, vermittelt durch ihren geschwungenen Verlauf, ihren schmalen Querschnitt und der engen kleinteiligen Bebauung mit vorwiegend Fachwerkhäusern den mittelalterlichen Charakter noch sehr gut, während die in der später entstandenen "Neustadt" liegende Breite Straße einen großzügigeren Grundriss, geraden Straßenverlauf und meist massive Häuserzeilen aufweist.

Das Besondere an der Burgstraße ist neben ihrer historischen Bausubstanz auch der hohe Besatz an traditionellen Geschäften ortsansässiger Händler, die größtenteils Waren des gehobenen Bedarfs anbieten. Vergnügungsstätten sind in diesem Umfeld aus den genannten Gründen in hohem Maße unpassend und störend, würden das Erscheinungsbild dieser innerstädtischen Haupteinkaufsstraße negativ beeinflussen und die städtischen Bemühungen zur Aufwertung des Bereiches in Frage stellen.

Die Breite Straße und Teile der Neuperverstraße gehören ebenfalls zum Haupteinkaufsbereich Salzwedels. Um ihre Anziehungskraft zu erhalten und zu erhöhen, sollen durchgehende Schaufensterfronten nicht unterbrochen werden. Deshalb wird hier festgesetzt, Vergnügungsstätten nicht in den Erdgeschossen zuzulassen. In der Breiten Straße erscheint es tolerierbar, Vergnügungsstätten in den oberen Geschossen zu erlauben. Die Geschäfte in der Erdgeschosszone, unter denen größere Filialbetriebe und das PUG-Kaufhaus dominieren, sind nicht so sensibel und lassen Vergnügungsstätten in den oberen Geschossen, die von den Kunden nicht so stark wahrgenommen werden, keinen Verdrängungseffekt oder übermäßigen Störgrad erwarten.

Es wird entsprechend § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die Möglichkeit genutzt, eine allgemein im Kerngebiet zulässige Nutzungsart in einem bestimmten Geschoss mit Hilfe eines B-Planes auszuschließen.

Vergnügungsstätten sind für MK-Gebiete zwar charakteristisch, sie machen aber nicht das Wesen eines Kerngebietes aus (BVerwG, Berlin v. 28. 7. 88).

Die Nutzungsart "Vergnügungsstätten" bleibt daneben auch in einem weiteren Kerngebiet der Stadt, im Bereich des B-Planes Nr. 22-97 "Bergschloss-Areal" zulässig.

Eine weitere textliche Festsetzung für das Kerngebiet regelt, dass Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sind. Damit wird den städtebaulichen Zielsetzungen sowie den Zielen des Rahmenplanes und der Sanierung - der Erhaltung der Wohnnutzung im Stadtzentrum - Rechnung getragen. Ohne die Festsetzung wären Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Es soll damit einer Verödung der Innenstadt entgegengewirkt und zu ihrer Belebung beigetragen werden.

Mischgebiete

Anschließend an das Kerngebiet werden der südliche Teil der Burgstraße, der östliche Teil der Neuperverstraße, die Westseite der Breiten Straße und ihre Fortsetzung in Richtung Norden, einschließlich der Straße Vor dem Lüchower Tor als Mischgebiete festgesetzt. In diesen Bereichen sind die Erdgeschosse überwiegend mit Läden, Dienstleistungs- und kleineren Handwerksbetrieben besetzt, während die oberen Geschosse zum Wohnen genutzt werden. Es ist in einem ausgewogenen Verhältnis ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorhanden. Die Festsetzung "Mischgebiet" entspricht also der heutigen Nutzungsstruktur, die in ihrem Bestand auch in Zukunft erhalten bleiben soll. Es soll sowohl die Entwicklung von innerstädtischem Wohnen als auch von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, besonders von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden. Die Mischung trägt zur Vitalität und Lebendigkeit des Stadtzentrums bei und stellt eine sinnvolle Ergänzung des Kerngebietes dar.

In den Mischgebieten würden Vergnügungsstätten hinsichtlich der ausgeübten Wohnnutzung und der speziellen gewerblichen Strukturen zu dem oben dargelegten Konflikten führen. Da es nicht gewünscht ist, dass die Wohnnutzung durch Gewerbe verdrängt wird, müssen besonders störende Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

In Bereichen, in denen das Gewerbe überwiegt, können auch sonstige Kinos, Bowling- und Kegelbahnen allgemein zugelassen werden, da hier eine Beeinträchtigung von Wohnnutzung weniger zu befürchten ist. Diese Nutzungen, die kulturellen und sportlichen Zwecken dienen und deren Zurechnung zu den Vergnügungsstätten unter Fachleuten umstritten ist, wirken sich auf das Image der Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht negativ aus. In den Teilen der Mischgebiete, die einen höheren Wohnungsanteil haben, soll im Einzelfall geprüft werden, ob sie zugelassen werden können. Sonstige Kinos, Bowling- und Kegelbahnen sind hier deshalb ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung, „Ab dem 2. OG sind andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig“ (§ 1 Abs. 7 BauNVO), soll den Bestand an Wohnungen planerisch sichern und damit zum Erhalt des Gebietscharakters beitragen. Im Falle von neuer Bebauung ist sichergestellt, dass ein der Umgebung angepasstes Nutzungsgefüge von Wohnen und Gewerbe wieder entsteht.

Dies ist zwar bei zweigeschossigen Gebäuden durch diese Festsetzung nicht gewährleistet, jedoch sind gewerbliche Nutzungen im 1. Obergeschoss vertretbar, da die Erdgeschosszone im Mischgebiet

nicht durchgehend gewerblich genutzt wird. Es gibt auch reine Wohngebäude, so dass die angestrebte Nutzungsmischung im Gesamtgebiet nicht gefährdet wird.

Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen, besonders den ans Kerngebiet anschließend gelegenen, soll eine Erweiterung ins 1. Obergeschoss ermöglicht werden. Ausnahmen von der Festsetzung auch in höheren Geschossen sind für Gebäude gedacht, die anders nicht erhalten werden können.

Besondere Wohngebiete

Die besonderen Wohngebiete schließen sich an die Mischgebiete an bzw. im westlichen Teil der Neuperverstraße direkt an das Kerngebiet. Sie konzentrieren sich großräumig um den Nicolaipplatz, umfassen die St.-Ilsen-Straße, den Lohteich, die Altperverstraße, die Neutorstraße im Anschluss an die Burgstraße, einen Teil der Holzmarktstraße und der Kramstraße sowie in der nördlichen Innenstadt die Westseite der Alten Jeetze. Diese Bereiche sind in geschlossener Bauweise bebaute Gebiete, die vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt sind. Daneben befinden sich in ihnen gewerbliche Nutzungen, Läden, Gaststätten, Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Ziel ist es, die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Daneben soll die Weiterentwicklung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben nicht unterbunden werden und vor allem in den Erdgeschossen möglich sein, sofern sie mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Eine solche Ausdehnung in die neben den Geschäftsbereichen liegenden besonderen Wohngebiete entspricht den städtischen Zielvorstellungen, insbesondere im Hinblick darauf, dass diese Bereiche auch zur Ansiedlung von freien Berufen ein geeignetes Umfeld darstellen.

Damit sind die Kriterien nach § 4a Abs. 1 BauNVO für die Ausweisung von besonderen Wohngebieten erfüllt.

Hinsichtlich seines Gebietscharakters liegt das WB-Gebiet zwischen dem WA- und MI-Gebiet. Die Einordnung nach Immissionsschutzgesichtspunkten wird durch die Vereinbarkeit der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen mit dem Wohnen unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes bestimmt.

Bei der gem. BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsart Vergnügungsstätten ist die Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung, wie vorstehend bereits beschrieben, häufig nicht gegeben. Vergnügungsstätten beeinträchtigen die Wohnqualität und sind daher dem Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung nicht förderlich. Zusätzlich zu den in den besonderen Wohngebieten Bestandsschutz genießenden Spielhallen sollen sich weitere Vergnügungsstätten daher nicht ansiedeln können.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 1 Abs. 6 BauNVO fest, dass Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt.

Allein durch die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes und dem Ausschluss einer störenden Nutzungsart ist das Erreichen des Planungsziels und die Zweckbestimmung rechtlich nicht gesichert. Neben dem Wohnen bleiben alle anderen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Deshalb setzt der B-Plan nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO fest, dass andere Nutzungen als Wohnungen ab. 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung ist ausreichend, da in den WB-Gebieten die Wohnnutzung in den Obergeschossen vorherrscht. Im Einzelfall kann entschieden werden, ob eine andere Nutzung ebenfalls mit der Wohnnutzung vereinbar ist und den Gebietscharakter nicht negativ beeinflusst. Im Allgemeinen sollen diese Nutzungen im Erdgeschoss untergebracht werden.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen soll auch gewährleisten, dass einzelne z. Z. leer stehende erhaltenswerte Gebäude, die jedoch für das Wohnen wenig geeignet sind, einer sinnvollen Nutzung zugeführt und damit dem Stadtbild erhalten bleiben können (z. B. Speicher Lohteich).

Die Erhaltung der Wohnnutzung in den WB-Gebieten kann zusätzlich über die seit November 1991 für den Innenstadtbereich geltende Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 1 BauGB erreicht werden. Danach kann die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden, um in den Baugebieten der Innenstadt die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Die bereits erwähnten qualitativen Maßnahmen der Stadt im Rahmen des Sanierungsprogramms - die Verbesserung des Wohnumfeldes und des Wohnwertes der vorhandenen Wohnungen durch Modernisierung, Entkernung, Schaffung von Spiel-, Frei- und Grünflächen - fördern ebenfalls die Fortentwicklung der Wohnnutzung und unterstützen das Planungsziel.

Allgemeine Wohngebiete

Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich am Rande der Innenstadt, d. h. im Gebiet rings um die Marienkirche, im westlichen Teil der Neuperverstraße, nordwestlichen Teil der Holzmarktstraße einschl. Erster Damm, an der Reichestraße, Ostseite der Wallstraße und Steintorstraße sowie beidseitig der Wollweberstraße, Mittelstraße und einseitig östlich der Alten Jeetze. Außerdem wurde der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 "Wohnen an der Münze" als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (bis auf zwei Grundstücke an der Altperverstraße, die durchgängig als besonderes Wohngebiet gekennzeichnet ist). Hier hat ein privater Investor einen aufgegebenen Gewerbebetrieb und ein angrenzendes Fachwerkwohnhaus an der Mühlenstraße durch neue Wohnhäuser ersetzt. Die Ausweisung als besonderes Wohngebiet, wie noch im Rahmenplan enthalten, wäre nicht gerechtfertigt. Der einfache Bebauungsplan deckt sich hinsichtlich der Art der Nutzung mit dem VE-Plan, dessen weiter gehende qualifizierte Festsetzungen darüber hinaus ihre Rechtskraft behalten. Alle anderen allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des B-Planes "Innenstadt-Salzwedel" sind mit überwiegend Reihenhäusern aus vorigen Jahrhunderten bebaute Gebiete.

In ihnen ist die Wohnnutzung eindeutig vorherrschend. Wenige Läden, Gaststätten, kleine Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie sie gem. § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, sind vorhanden.

In der Wollweberstraße und im Ersten Damm sind noch Tischlereibetriebe ansässig, die Bestandschutz genießen. Ziel ist es, die Wohnnutzung zu erhalten, um weiterhin innenstadtnahes Wohnen zu gewährleisten und damit das historische Stadtzentrum zu beleben.

Eine gesonderte Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im B-Plan zur Sicherung der Wohnqualität wie in den anderen Gebieten bedarf es im allgemeinen Wohngebiet nicht, da diese nach der Baunutzungsverordnung ohnehin unzulässig sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 BauNVO.

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen des Gemeinbedarfes sind - soweit es sich um voraussichtlich dauerhaft bestehen bleibende Einrichtungen handelt - als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Alle weiteren im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verwaltungen etc. bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen auf sehr kleinen Flächen befinden sich in Baugebieten. Hier soll der Gemeinbedarf nicht zementiert werden, um im Falle eines eventuellen späteren Auszuges das Nachrücken anderer Nutzungen zu ermöglichen.

Das noch bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke gekennzeichnete Grundstück des früheren Lyzeums an der Neuperverstraße wurde aus diesem Grunde nach Verkauf an einen privaten Eigentümer im zur Auslegung bestimmten B-Plan-Entwurf in das angrenzende besondere Wohngebiet integriert.

Die Heine-Schule mit umgebenden Gelände ist im B-Plan wie auch schon im städtebaulichen Rahmenplan anders als ihre derzeitige Nutzung als öffentliche Verwaltung ausgewiesen. Das Auslaufen des Schulbetriebes an diesem Standort ist schon lange vorgesehen. Die Durchführung eines Architektenwettbewerbes zur Umgestaltung der Schule zum Rathaus wurde kürzlich in den Gremien der Stadt beschlossen.

4.2. Grünflächen

In der eng bebauten Innenstadt ist die Erhaltung und die Aufwertung von Grünflächen wegen ihrer klimatischen Funktion, der Verbesserung der ökologischen Verhältnisse, zur innerstädtischen Erholung und Entspannung wie auch zur Wohnumfeldverbesserung von besonderer Wichtigkeit.

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB werden sie planerisch gesichert.

Die größten öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich sind die vorhandenen Parkanlagen, wie das Birkenwäldchen, der Burggarten und der Park des Friedens (zum Teil). Entlang der Flussläufe der Jeetzeumfluter und der Dumme sind größtenteils öffentliche, in manchen Abschnitten auch private Grünstreifen ausgewiesen. Das entspricht der im Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel formulierten städtebaulichen Zielsetzung des Freihaltens der Flussläufe von Bebauung und der naturnahen Ufergestaltung. Davon ausgenommen ist historisch begründbar die Stammjeetze innerhalb der alten Stadtmauer.

Die Grünflächen an den Flüssen werden im B-Plan als "Gewässerschutzstreifen" oder "Grünanlage" bzw. in den Bereichen der o. g. Parkanlagen als "Park" bezeichnet.

Bereits im städtebaulichen Rahmenplan ist das Ziel, durch einen Rundwanderweg an den Jeetzeumflutern um die Stadtmauer die Wallanlagen zukünftig wieder stärker ins Blickfeld zu rücken, verankert. Durch die Festsetzung der dazu benötigten Grundstücksteile als öffentliche Grünflächen werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen, d. h. einige als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind derzeit noch nicht in städtischer Hand.

Hinter dem Gebäude des ehemaligen Lyzeums an der Neuperverstraße, zuletzt als Schulgebäude für das Jahn-Gymnasium genutzt, ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz geplant. Auf dieser Fläche befindet sich gegenwärtig eine größere Lagerhalle aus DDR-Zeiten, die schon in den vorbereitenden Untersuchungen und dann auch im städtebaulichen Rahmenplan als städtebaulicher Missstand bezeichnet wurde. Der Abriss der nach dem bundesdeutschen Baurecht nicht mehr zulässigen Halle ist ein Sanierungsziel. Nach dem Bebauungsplan genießt sie zwar Bestandsschutz, stadtplanerisches Ziel ist jedoch die Gestaltung einer Freifläche an diesem Standort.

Zur Milderung des Defizits an Spielflächen in der Innenstadt wird analog zum Rahmenplan als Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Die Größe der Fläche lässt es zu, dass daneben bis zu 40 % als Stellplätze für Anlieger genutzt werden können. Damit soll auch dem Stellplatzbedarf in der Innenstadt Rechnung getragen werden.

Weitere öffentliche Grünflächen, die wichtig für das Stadtbild sind, sind die Bereiche um die Katharinenkirche, Mönchskirche und Marienkirche. Sie werden als Grünanlagen im B-Plan dargestellt. Auf Anregung des Umweltamtes während der Trägerbeteiligung wird der Lindenhof an der Propstei mit einem geschlossenen Bestand von 26 als Naturdenkmal geschützten Linden als Grünfläche ausgewiesen (vorher Gemeinbedarf im Zusammenhang mit Kindergarten). Diese Darstellung macht die Unbebaubarkeit der Fläche deutlicher und entspricht ihrem Erscheinungsbild besser.

Da für das öffentliche Grün im mittelalterlichen Stadtgefüge aus historischen Gründen relativ wenig Fläche vorhanden ist, sind die Erhaltung und die Vermehrung von privaten Grünflächen zu forcieren, damit sich der Anteil unversiegelter begrünter Flächen nicht weiter verringert.

Dort, wo größere Grundstücke und damit größere Flächen im Inneren der Quartiere vorhanden sind, sind im B-Plan rückwärtige Grundstücksteile als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben im städtebaulichen Rahmenplan. Dort wird auf die besondere Bedeutung von privaten Grünflächen für die Verbesserung des Kleinklimas hingewiesen. In unmittelbarer Wohnungsnähe ist das Grün besonders wichtig. Jede Anpflanzung und Begrünung in den Innenhöfen der Quartiere hilft das Wohnumfeld zu verbessern und schafft Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Kleintiere. Die vorhandenen Grünflächen sollen deshalb erhalten bleiben und in Einzelfällen stark überbaute und befestigte Flächen entsiegelt werden. Bauliche Erweiterungen sollen sich auf die vorderen als Baugebiet ausgewiesenen Grundstücksteile beschränken. Auf einigen privaten Grünflächen sind bis zu 40 % der Fläche private Stellplätze zulässig. Im städtebaulichen Rahmenplan sind hier aufgrund des ermittelten Stellplatzbedarfes und der unzureichenden Möglichkeiten im öffentlichen Straßenraum konkrete Flächen für Stellplätze bezeichnet. Im verbindlichen Bebauungsplan würde eine standortgenaue Ausweisung der Stellflächen die Umsetzbarkeit der Planung auf den Privatflächen erschweren. Eine flexible Anordnungsmöglichkeit der Stellplätze auf einem Teil der Freiflächen hat eine höhere Realisierungschance. Der Bezeichnung "Grünfläche" und den stadtoökologischen Zielen Rechnung tragend, wird die Festsetzung getroffen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.

4.3. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im vorhandenen Umfang im Bebauungsplan übernommen. Neben den Straßenverkehrsflächen werden auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet. Dazu zählen Fußgängerbereiche (auch mit dem Rad befahrbar) wie die Burgstraße und die Breite Straße, die vorhandenen Parkplätze Nicolaipplatz, am Tiefensteig, an der Neuperverstraße und am Lohteich und die private Stellplatzfläche der Sparkasse. Diese Flächenfestsetzungen entsprechen der jetzigen Nutzung.

Der Schulhof der Heine-Schule muss nach Schließung des Schulbetriebes im Jahr 2000 einer anderen Nutzung zugeführt werden. Da geplant ist, das alte Schulgebäude als Rathaus umzubauen, bietet sich hier ein Marktplatz an. Im Bebauungsplan ist die Freifläche deshalb als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Marktplatz" festgesetzt.

Für den Parkplatz hinter der Loge nördlich des Neuperver Tores ist die Realisierung in der Sanierungsphase 3 (2001 - 2005) im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen. Zur Gewährleistung einer Zufahrt zum Parkplatz ist im Bebauungsplan auf dem Grundstück der Loge von der Neuperverstraße aus ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Folgende weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit über Privatgrundstücke sind im Plan enthalten:

- Kleine St.-Ilsen-Straße zur Promenade an der Stadtmauer über das jetzige Nettomarkt-Grundstück
- Mühlenstraße zur Grünfläche an der Verzweigung von Stammjeetze und östlichem Umfluter, die zum Park umgestaltet werden soll, über das Grundstück der Firma Meyer (allg. Wohngebiet),
- Neuperverstraße zur Grünfläche (Spielplatz) hinter dem ehemaligen Lyzeum über das Grundstück des Lyzeums.

Die genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen die Voraussetzungen schaffen, die fußläufigen Verbindungen zwischen bebauten Innenstadtgebieten und der Erholung und Entspannung dienenden nahen Grünbereichen zu verbessern.

Unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes werden in dem von der Reichestraße aus frei sichtbaren Bereich der Jeetze Einfahrtbereiche für Grundstücke der Breiten Straße nur an den beiden vorhandenen Brücken sowie einer bereits beantragten neuen Brücke (zum Grundstück Baumkuchen GmbH) festgesetzt, im Übrigen ein Verbot von Ein- und Ausfahrten. Diese Festsetzungen sollen weitere Brückenbauten von der Reichestraße über die Jeetze, die nicht historisch sind und zu einer zunehmenden Überbauung des Flusslaufes führen würden, verhindern.

5. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Der einfache Bebauungsplan überplant den Bestand. Es werden keine Flächen als Bauflächen ausgewiesen, die bisher nicht schon bebaut werden konnten. Durch die Planung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB sind nicht erforderlich.

Durch die Ausweisung als Grünflächen werden vorhandene Parks und Grünanlagen im Innenstadtbereich in ihrem Bestand gesichert. Außerdem sollen Grünstreifen entlang der Flussläufe und zusammenhängende private Grünflächen im Inneren der bebauten Quartiere weitere Versiegelungen verhindern und damit zur Verbesserung des Stadtklimas und der Belange des Umwelt- und Naturschutzes beitragen (siehe auch Pkt. 4.2.)

Im Übrigen handelt es sich bei dem Plangebiet um den kompakt bebauten Stadtkern von Salzwedel, der historisch bedingt wenig Raum für Natur und Landschaft bietet.

Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme zum B-Plan auf **Altlastenverdachtsflächen** hingewiesen. Daraufhin wurde der Stadt nach nochmaliger Abstimmung ein Auszug aus dem Altlastenkataster MDALIS des Landes Sachsen-Anhalt nachgereicht. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt. Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis angebracht.

Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Für die meisten Standorte besteht jedoch lediglich ein Altlastenverdacht. Genaue Flächenabgrenzungen für die Vielzahl von Verdachtsflächen im Altstadtbereich (zumeist ehemalige alte Tankstellen) sind nicht bekannt, so dass diese zeichnerisch nicht dargestellt werden können. Untersuchungen aller Flächen im Rahmen des einfachen B-Planes sind für die Umsetzung der mit der Planung verfolgten Ziele nicht erforderlich.

6. Private und öffentliche Belange, Abwägung der Belange

Zu den privaten Belangen, die durch die Planung berührt werden, gehören das Interesse der in der Innenstadt ansässigen Wohnbevölkerung an einer hohen Wohnqualität und damit einem ansprechenden störungsarmen Wohnumfeld, das Interesse der Händler an einer attraktiven Einkaufszone, der Wunsch von Einzelhändlern und Freiberuflern, sich in zentraler Innenstadtlage anzusiedeln. Diesen Belangen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen. Sie werden über die Belange der privaten Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken nach möglichst zahlungskräftigen rentablen Nutzungen und die Belange der Betreiber von Vergnügungsstätten, sich in zentraler Lage anzusiedeln, gestellt. Deren Interessen müssen nach Abwägung auch hinter den öffentlichen Belangen, wie das Interesse an einer für Bevölkerung und Besucher gleichermaßen attraktiven Innenstadt, der Wahrung der Belange des Denkmalschutzes in der historischen Altstadt, der Umsetzung der Sanierungsziele, der Erhaltung der Wohnnutzung, der Vermeidung bzw. Verringerung von Nutzungskonflikten und damit der Eindämmung der weiteren Ausdehnung von Nutzungsarten mit Negativimage, wie die Vergnügungsstätten, zurückstehen.

Durch den Bestandsschutz der vorhandenen Vergnügungsstätten im Plangebiet, der bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen der Mischgebiete und besonderen Wohngebiete sowie die Möglichkeit von Ausnahmen von der hier festgesetzten Wohnnutzung ab 2. bzw. ab 1. Obergeschoss finden die genannten privaten Belange in einem bestimmten Umfang Berücksichtigung. Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten innerhalb der Stadt sind weiter in einem Teil des Kerngebietes in der Breiten Straße sowie im B-Plan "Bergschloss-Areal" zulässig. Für die Realisierung rentabler, zahlungskräftiger Nutzungen stehen in ausreichendem Maße in den Kerngebieten alle Geschosse, in den Mischgebieten die Erdgeschosse und 1. Geschosse und in den besonderen Wohngebieten die Erdgeschosse zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Belange der im Innenstadtbereich Wohnenden und die öffentlichen Belange gewahrt bleiben und zugleich für die übrigen Funktionen genügend Raum zur weiteren Entwicklung verbleibt.

Salzwedel, 30. November 2000

gez. Schneider
Bürgermeister

6. Private und öffentliche Belange, Abwägung der Belange

Zu den privaten Belangen, die durch die Planung berührt werden, gehören das Interesse der in der Innenstadt ansässigen Wohnbevölkerung an einer hohen Wohnqualität und damit einem ansprechenden störungsarmen Wohnumfeld, das Interesse der Händler an einer attraktiven Einkaufszone, der Wunsch von Einzelhändlern und Freiberuflern, sich in zentraler Innenstadtlage anzusiedeln. Diesen Belangen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen. Sie werden über die Belange der privaten Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken nach möglichst zahlungskräftigen rentablen Nutzungen und die Belange der Betreiber von Vergnügungsstätten, sich in zentraler Lage anzusiedeln, gestellt. Deren Interessen müssen nach Abwägung auch hinter den öffentlichen Belangen, wie das Interesse an einer für Bevölkerung und Besucher gleichermaßen attraktiven Innenstadt, der Wahrung der Belange des Denkmalschutzes in der historischen Altstadt, der Umsetzung der Sanierungsziele, der Erhaltung der Wohnnutzung, der Vermeidung bzw. Verringerung von Nutzungskonflikten und damit der Eindämmung der weiteren Ausdehnung von Nutzungsarten mit Negativimage, wie die Vergnügungsstätten, zurückstehen.

Durch den Bestandsschutz der vorhandenen Vergnügungsstätten im Plangebiet, der bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen der Mischgebiete und besonderen Wohngebiete sowie die Möglichkeit von Ausnahmen von der hier festgesetzten Wohnnutzung ab 2. bzw. ab 1. Obergeschoss finden die genannten privaten Belange in einem bestimmten Umfang Berücksichtigung. Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten innerhalb der Stadt sind weiter in einem Teil des Kerngebietes in der Breiten Straße sowie im B-Plan "Bergschloss-Areal" zulässig. Für die Realisierung rentabler, zahlungskräftiger Nutzungen stehen in ausreichendem Maße in den Kerngebieten alle Geschosse, in den Mischgebieten die Erdgeschosse und 1. Geschosse und in den besonderen Wohngebieten die Erdgeschosse zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Belange der im Innenstadtbereich Wohnenden und die öffentlichen Belange gewahrt bleiben und zugleich für die übrigen Funktionen genügend Raum zur weiteren Entwicklung verbleibt.

Salzwedel, 30. November 2000

Schneider
Bürgermeister

Beginn mit Satz 1

1537009750249	<u>Tankstelle FFW Salzwedel</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 40 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4443201.89 Hochwert:5857860.83
	Bewertungszahl (min,max) : 64, 64		
	Tankstelle		
1537009750255	<u>alte Tankstelle in Gebäudewand</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4443060.27 Hochwert:5858317.65
	Bewertungszahl (min,max) : 64, 64		
	Tankstelle		
1537009750257	<u>Tankstelle Polizeirevier</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 100 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4442723.85 Hochwert:5858401.59
	Bewertungszahl (min,max) : 74, 74		
	Tankstelle		
1537009759048	<u>KIK Salzwedel (Autorep. LKW u. Tst.)</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 1800 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4442850.03 Hochwert:5858260.49
	Bewertungszahl (min,max) : 72, 72		
	Autoreparaturwerkstatt		
	Autoreparaturwerkstatt		
	Altöllager		
	Tankstelle		
	Autohandel		
	Fuhrpark		
1537009759083	<u>Chemische Reinigung Holtzhausen</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 500 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4443132.95 Hochwert:5858338.82
	Bewertungszahl (min,max) : 73, 73		
	chem. Reinigung		
1537009759084	<u>Autoreparaturwerkstatt Flügge</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel
	Fläche [m²]: 250 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4443377.59 Hochwert:5857710.14
	Bewertungszahl (min,max) : 66, 66		
	Autoreparaturwerkstatt		
1537009759092	<u>Chemische Reinigung Lehmann</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 90 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4442985.92 Hochwert:5857716.74
	Bewertungszahl (min,max) : 76, 76		
	chem. Reinigung		
1537009759093	<u>Maschinenbauhandel Gerlach u. Holst</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel
	Fläche [m²]: 800 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4443026.30 Hochwert:5857800.56
	Bewertungszahl (min,max) : 47, 47		
	Lagerung u. Großhandel von Eisenwaren		
1537009759095	<u>ehem.Tankstelle Hadamik Nitag</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4443220.00 Hochwert:5858085.85
	Bewertungszahl (min,max) : 64, 64		
	Tankstelle		
1537009759096	<u>ehem. Tankstelle Stange</u>	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m3]: 0		Rechtswert:4442628.76 Hochwert:5858229.97
	Bewertungszahl (min,max) : 64, 64		
	Tankstelle		

1537009759098	ehem. Tankstelle Nacke am Wasserturm	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4443427.34 Hochwert:5857886.18
	Bewertungszahl (min,max) : 59, 59		
	Tankstelle		
1537009759099	ehem. Tankstelle Neuhaus II Damm	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 150 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4442743.23 Hochwert:5858074.32
	Bewertungszahl (min,max) : 68, 68		
	Tankstelle		
1537009759102	ehem. Tankstelle Bubendey	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4443239.83 Hochwert:5858164.71
	Bewertungszahl (min,max) : 60, 60		
	Tankstelle		
1537009759103	Autopflegedienst Krüger	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 1100 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4442741.28 Hochwert:5857873.86
	Bewertungszahl (min,max) : 67, 67		
	Fuhrpark		
	Rost- u. Korrosionsschutzbetrieb (Hohlraumkonservierung)		
	Fuhrpark		
1537009759104	ehem. Tankstelle Hofemann	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4443152.02 Hochwert:5858396.41
	Bewertungszahl (min,max) : 67, 67		
	Tankstelle		
1537009759106	ehem. Tankstelle Göpfert (Aral)	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4442392.37 Hochwert:5858292.21
	Bewertungszahl (min,max) : 62, 62		
	Tankstelle		
1537009759107	Öffentl. Tankstelle Bluhme	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 100 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4442508.12 Hochwert:5858257.37
	Bewertungszahl (min,max) : 62, 62		
	Tankstelle		
1537009759108	Autoelektrik Bluhme	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 800 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4442494.82 Hochwert:5858245.47
	Bewertungszahl (min,max) : 67, 67		
	Autoreparaturwerkstatt mit Batteriedienst		
	Autoreparaturwerkstatt mit Batteriedienst		
	Autoreparaturwerkstatt mit Batteriedienst		
1537009759111	ehem. Tankstelle Oberländer	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4442906.26 Hochwert:5857642.87
	Bewertungszahl (min,max) : 60, 60		
	Tankstelle		
1537009759113	ehem. Tankstelle Ludewigs	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 30 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4442837.60 Hochwert:5857845.98
	Bewertungszahl (min,max) : 55, 55		
	Tankstelle		
1537009759114	ehem. Tankstelle Kohlweie	Kreis:Salzwedel	Ort:Salzwedel-Stadt
	Fläche [m²]: 50 Volumen [m³]: 0		Rechtswert:4443149.75 Hochwert:5858122.99
	Bewertungszahl (min,max) : 60, 60		
	Tankstelle		

1537009759117 ehem. Tankstelle Neuhaus

Kreis:Salzwedel

Ort:Salzwedel-Stadt

Fläche [m²]: 100 Volumen [m³]: 0

Rechtswert:4442966.06 Hochwert:5857787.30

Bewertungszahl (min,max) : 62, 62

Tankstelle

1537009759119 ehem. Tankstelle Stavenow

Kreis:Salzwedel

Ort:Salzwedel-Stadt

Fläche [m²]: 100 Volumen [m³]: 0

Rechtswert:4443146.83 Hochwert:5857820.86

Bewertungszahl (min,max) : 62, 62

Tankstelle

Nur die unterstrichenen Standorte liegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8-92 (E)!

