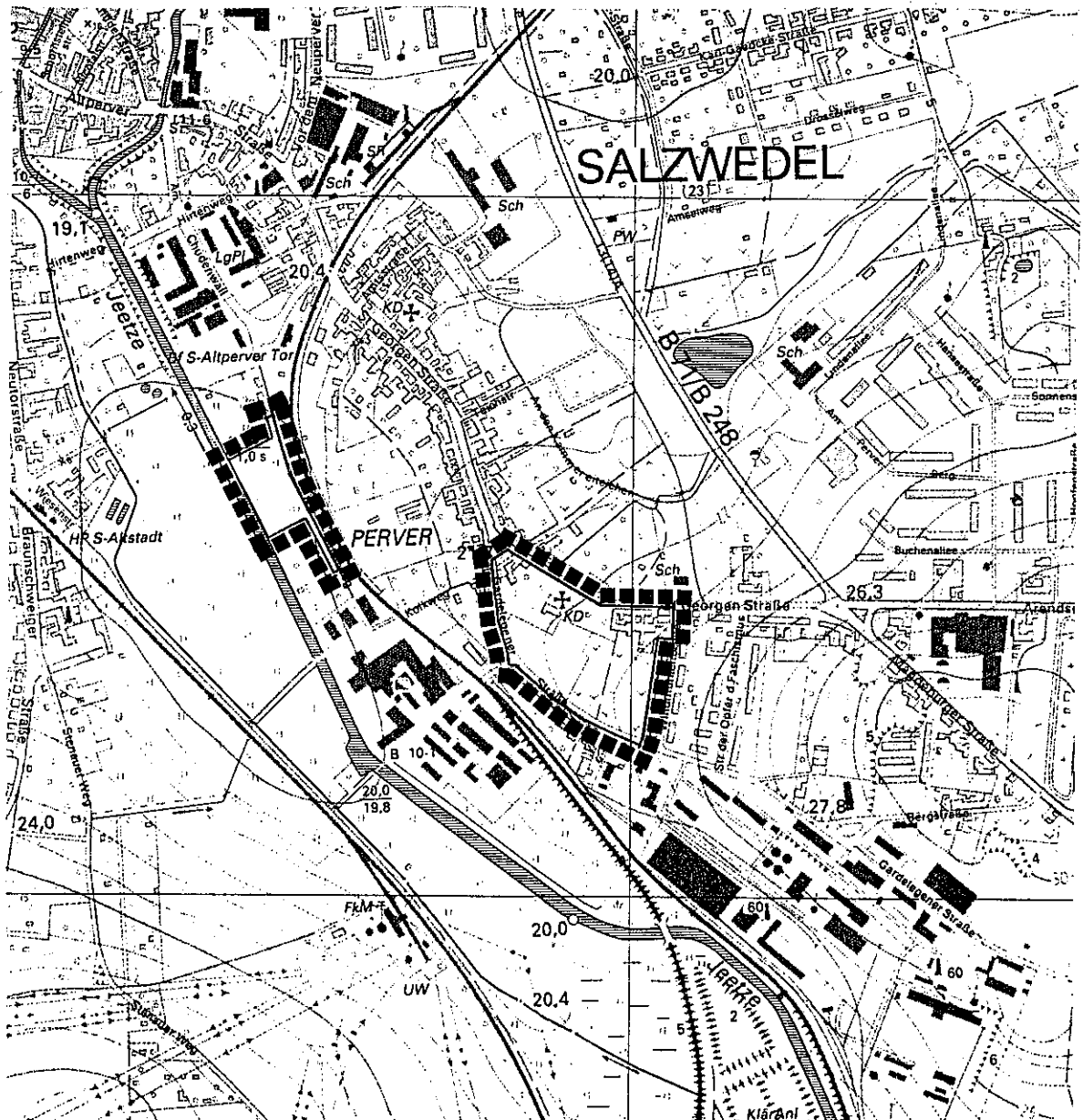


ALTMARKKREIS SALZWEDEL
STADT SALZWEDEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - 92
GARDELEGENER STRASSE – WINDMÜHLENBREITE
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Auszug aus der TK 1 : 10.000,
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 1999

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. BESTAND UND ANLAß DER PLANUNG	1
2. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BAUMSCHUTZSATZUNG	3
3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS	5
4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.1 Städtebauliches Konzept	5
4.2 Allgemeine Wohngebiete	8
4.3 Fläche für den Gemeinbedarf	9
5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.1 Grundflächenzahl	9
5.2 Zahl der Vollgeschosse	10
6. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	11
7. VERKEHR	12
8. EMISSIONEN / IMMISSIONEN, ALTLASTEN	15
8.1 Altlastenverdachtsfläche	18
9. VER- UND ENTSORGUNG	19
10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	19
11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ	21
11.1 Wasserflächen	21
11.2 Überschwemmungsgebiet	21
12. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
13. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	22
14. NATUR UND LANDSCHAFT	23
BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10.000	4
Abbildung 2: Bebauungsvorschlag, M 1 : 1.000	7
Abbildung 3: Straßenquerschnitte	13
Abbildung 4: Biotoptypenkarte Teilfläche 1	24
Abbildung 5: Biotoptypenkarte Teilfläche 2	40

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 : Flächenübersicht	34
Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, Auszug	35
Anlage 3: Überschlägliche Berechnung der Lärmimmissionen	38
Anlage 4: Teilfläche 2 "Nachtweidenweg", Herleitung der festgesetzten Kompensations- maßnahmen	39

1. Bestand und Anlaß der Planung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der einst selbständigen Siedlung *Perver*, die später zu einem Vorort der sich ausdehnenden Stadt Salzwedel wurde. **Lage des Plangebietes**

Die unmittelbare Nachbarschaft des Gebietes wird durch vorhandene Wohnbebauungen in der St. Georg-Str. und in der Windmühlenstraße sowie durch gemischte Bebauung und Gärten in der Gardelegener Straße bestimmt. Es überwiegt zwar die straßenseitige Wohnbebauung, doch ist diese mit kleinen Handwerksbetrieben durchsetzt, so eine Tischlerei, ein Baubetrieb und eine Textilreinigung. Nordwestlich der Gewerbegebiets-Zufahrt befindet sich eine Vorschuleinrichtung.

Dahinter befinden sich eine stillgelegte Eisenbahnstrecke und bestehende Industriebetriebe (Festsetzung im Entwurf des Einfachen Bebauungsplans Nr. 10 – 92(e) Gardelegener Straße als Eingeschränkte Industriegebiete).

Die Siedlung entstand typischerweise an der Grenzlinie zwischen feuchter Niederung (Zugang zu Trink- und Brauchwasser aus der Jeetze, Wiesen als Viehweide) und den trockeneren Flächen am Hang des Mühlenbergs (leicht bearbeitbare Ackerflächen, Wald für Bau- und Heizholz). Der *Perver* reichte in seiner südöstlichen Ausdehnung ursprünglich nur bis zum *Pohl*, einer Platzsituation, die an einer Wegegabelung entstanden ist. Die vom *Pohl* ausgehenden Wege/Straßen sind Teil der alten Ortsverbindungen nach Chüden im Osten und nach Kricheldorf im Süden. Diese Ortsverbindungen wurden später durch den Bau der „Reichsstraßen“ in Richtung Seehausen (B190) und Gardelegen (B 71) unterbrochen bzw. überflüssig. **Siedlungsgeschichtliche Entwicklung und Bestand**

Südöstlich des *Pohl* befand sich im Mittelalter in isolierter Lage ein Leprösenhospital. Von dem Hospital ist nur noch die Backstein-Kapelle aus dem 13./14. Jh., die heutige Pfarrkirche St. Georg, übrig geblieben. Nach der Auflösung des Hospitals, dessen Gebäude später als Armenhaus der Stadt Salzwedel bzw. als Kirche der Pfarrgemeinde genutzt wurden, ist die Besiedlung weiter in südöstliche Richtung vorangeschritten.

In der stadtnahen Siedlung *Perver* waren Handwerk und Landwirtschaft die traditionellen Erwerbsgrundlagen der Bewohner. Diese Nutzungen haben durch ihre speziellen Anforderungen an die Bebauung sowie den Zuschnitt und die Erschließung der Grundstücksflächen die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild des *Perver* stark geprägt. Hinzu kommt die besondere Situation der Stadtrandlage an einer wichtigen Stadtausfahrt, die der an sich ländlichen Siedlung einen städtischen Akzent verleiht. Charakteristisch für diesen Vorort ist die zur Straße (St. Georg-Straße) hin geschlossene Bauweise auf schmalen, aber bis zu 200 m langen Grundstücken. In der Regel weisen die Straßenbebauungen nur Eingänge, aber keine Durchfahrten auf. Das macht eine hintere Erschließung, z.B. für die Ackerwagen und den Viehtrieb, erforderlich. Hierfür wurde im Bereich des Plangebietes der Weg nach Kricheldorf genutzt. Auf den hinteren Teilen der Grundstücke befanden sich die Nebengebäude (Ställe, Speicher, Werkstätten usw.), die hausnahen Gärten und Wiesen sowie die hinteren Zufahrten; hinter der Kirche der Pfarracker. Diese Struktur hat sich in großen Teilen bis auf den heutigen Tag erhalten.

Südlich des Weges nach Kricheldorf erstreckten sich bis zur Jeetze Felder und Wiesen. Durch den Bau der Eisenbahnstrecken nach Kalbe (Milde) und in Richtung Diesdorf um die Jahrhundertwende wurden diese Landwirtschaftsflächen zerschnitten. Sie waren damit nicht mehr so gut geeignet für die Landwirtschaft, aber um so attraktiver für Gewerbeansiedlung.

gen (z.B. ehemalige Düngemittelfabrik sowie Drahtfabrik um 1870 im Bereich des jetzigen Stahlbaubetriebes).

Mit der Entwicklung von Gewerbe und Industrie entstand Wohnungsbedarf. Die Flächen zwischen Bahnanlagen und Weg, der heutigen Gardelegener Straße, wurden für Wohnzwecke bebaut; ebenso die Windmühlenbreite. Während die Gardelegener Straße eine offene, ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aus der Zeit zwischen den Weltkriegen aufweist, ist die Windmühlenbreite mit durchgehend zweigeschossigem Wohnungsbau, ehemaligen Offizierswohnungen, versehen. In den 90-er Jahren wurden schließlich die noch bestehenden Lücken auf der Nordostseite der St. Georg-Str. durch Ein- und Mehrfamilienhäuser bebaut. Nur die hinteren Grundstücksteile der ursprünglichen Bebauung an der St. Georg-Str. sowie der Kirchenacker werden mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt und stellen somit eine Insel in einem ansonsten bebauten Gebiet dar. Durch die dynamische Entwicklung des ca. 250 m entfernten Stadtteilzentrums im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen (Altmarkpassage, Landesbehörden, Bergschloß - Areal, Kino usw.) wächst der Investitionsdruck auf diese Flächen.

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland hat die Stadt Salzwedel den Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan gefaßt mit dem Ziel, Allgemeine Wohngebiete zu schaffen.

Veranlassung

Die Besonderheit des Gebietes liegt in der geringen Größe und den sehr unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld. Ziel der Planung ist daher die Schaffung eines kleinen, individuell gestalteten Wohnquartiers, überwiegend für den Einfamilienhausbau. Hierbei sind die gestalterischen Qualitäten des Umfeldes (herausragende Solitärbauten, Großgrün) mit einzu beziehen.

Planungsabsicht, Ziele der Gemeinde

Im Weiteren ist die Bebauung der Quartierslücken vorzubereiten. Gestalterisch unbefriedigend ist vor allem die Westseite der Windmühlenbreite im Einmündungsbereich zur St. Georg-Straße.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ist auszugleichen. Die Kompensation soll vorzugsweise innerhalb des Gebietes als Ausgleich erfolgen. Die Möglichkeiten der Eingriffsminimierung sind auszuschöpfen. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind als Ersatz auf den dafür vorgesehenen Flächen im Randbereich der Jeetze vorzunehmen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ziel der Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich ist die Sicherung und Aufwertung der gewässernahen Feuchtwiesen.

Die Frage nach Standortalternativen stellt sich nicht, da es sich bei dem Wohngebiet nur um die Abrundung und Komplettierung einer bereits bestehenden Struktur handelt. Weiterhin werden durch das Vorhaben keine Eingriffe vorbereitet, die nicht kompensiert werden können.

Standortalternativen

An der Errichtung der Wohngebiete besteht aufgrund der hier möglichen, sehr guten Wohnverhältnisse ein großes öffentliches und privates Interesse.

Abwägung öffentlicher/ privater Belange

Das öffentliche Interesse ist weiterhin auf eine Sicherung und Erhöhung der Einwohnerzahl der Stadt und eine gute Auslastung der in dem Nahbereich des Plangebietes vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur gerichtet.

Das private Interesse an den Wohngebieten wird gleichermaßen von den Bauwilligen und den Grundstückseigentümern geteilt. Dem gegenüber stehen die Interessen der Gewerbetreibenden, soweit die Wohngebiete zu Einschränkungen ihrer Gewerbeausübung führen. Diese Einschränkungen können weitestgehend vermieden werden.

Da durch die geplanten Wohngebiete im Gebiet bestehende oder benachbarte Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden und durch die vorhandene Nachbarschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohngebiete zu erwarten sind, fällt die grundsätzliche Abwägung nach § 1 (6) BauGB zugunsten des Vorhabens aus.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Baumschutzsatzung

Im Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30.06.1992, ist die Kreisstadt Salzwedel als Mittelzentrum festgelegt und somit in ihrer Leistungsfähigkeit zu verbessern. Das beinhaltet nach § 2.1.5. die „... Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen ...“.

Landesentwicklungsprogramm

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, diesen Entwicklungsschwerpunkt zu erreichen. Die Ziele der Stadt Salzwedel für das Plangebiet stehen somit nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des Landesentwicklungsprogramms.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm 1996 des Regierungsbezirkes Magdeburg werden für Salzwedel keine weiteren Entwicklungsziele festgelegt, die für das Planvorhaben relevant sind.

Regionales Entwicklungsprogramm

Im Regionalen Entwicklungskonzept für die Altmark vom Mai 1996 wird empfohlen, „Ein überdurchschnittlich attraktives Angebot an Wohnungen und an Wohnbau land ... zählt mit zu den entscheidenden Infrastrukturferten, um Abwanderungsprozesse aus der Region heraus weiter einzudämmen und um die Migration insbesondere in die regionseigenen Zentren (besonders Stendal und Salzwedel) zu lenken.“

Regionales Entwicklungskonzept

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel (siehe Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10.000) weist im Bereich des eingestrichelten Plangebietes folgende Darstellungen auf:

Flächennutzungsplan

- Wohnbaufläche,
- Grünfläche im Bereich der Kirche/ehemaliger Friedhof und im Bereich der Kompensationsflächen an der Jeetze.
- Lagekennzeichnung des Kirchengebäudes durch ein entsprechendes Symbol.

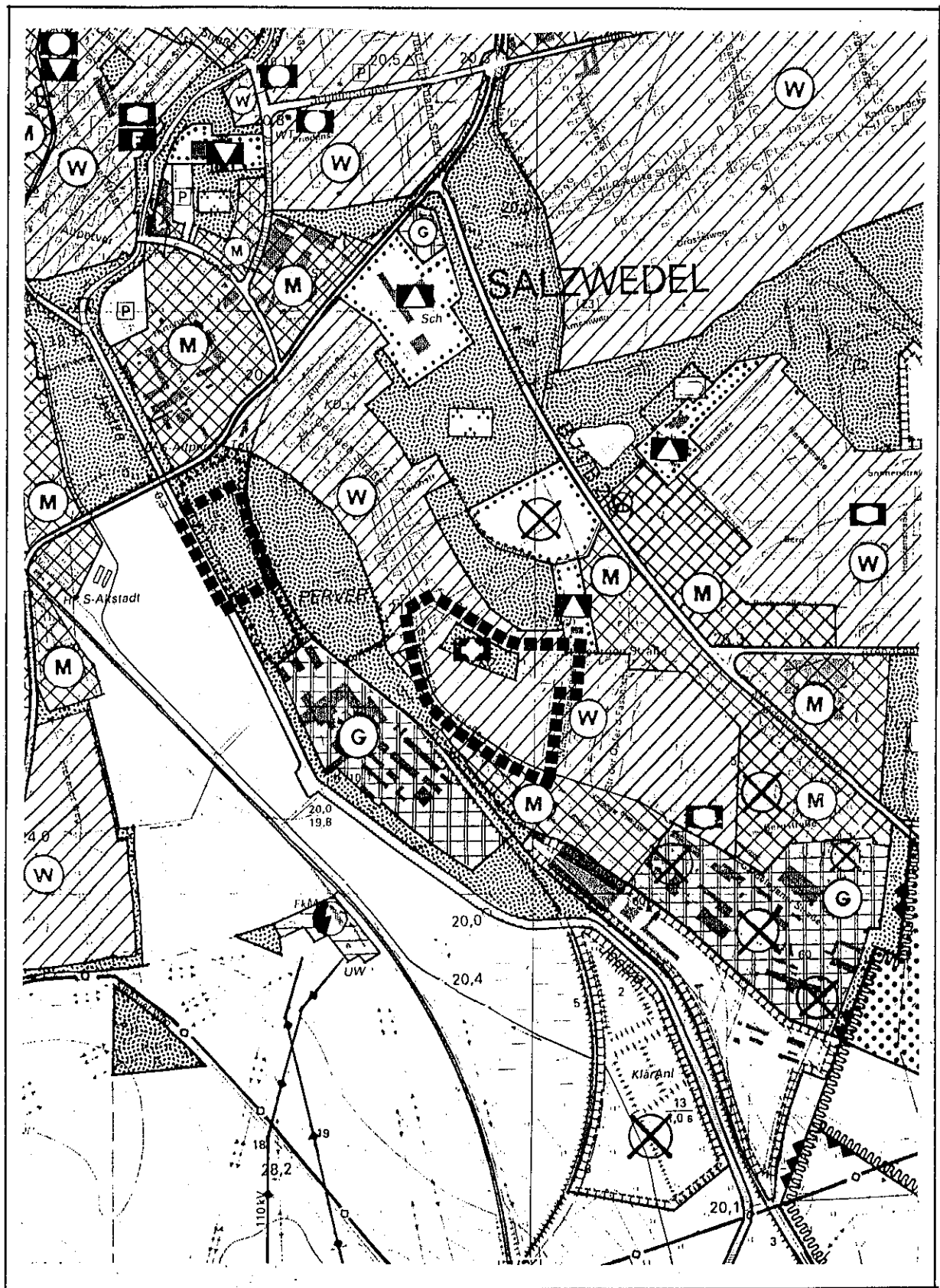
Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Gebiet der Stadt Salzwedel innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und in Parks gilt ab dem 11.09.1996 eine Baumschutzsatzung. Danach sind alle Laub- und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 30 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden geschützt.

**Baumschutzsatzung /
Baumschutzverordnung**

Für die unbebauten Flächen (Außenbereich) gilt die Baumschutzverordnung des Altmarkkreises Salzwedel vom 01.09.1995.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10.000



3. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet (Teilfläche 1) befindet ca. 1 km südöstlich des historischen Stadtzentrums und ca. 250 m westlich des Stadtteilzentrums am Perver Berg. Es hat eine Größe von ca. 3,9 ha. Da die Eingriffskompensation nur zum Teil innerhalb der geplanten Wohngebiete und der verfügbaren Randbereiche erfolgen kann, ist eine separate Kompensationsfläche erforderlich. Diese befindet sich ca. 280 m westlich der geplanten Wohngebiete im Randbereich der Jeetze. Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,71 ha. Das Plangebiet besteht somit aus zwei Teilflächen, die räumlich voneinander getrennt sind.

Grenzen des Plangebiets

Der Hauptteil des Plangebietes wird aus dem Quartier zwischen St. Georg-Str., Windmühlenstraße und Gardelegener Straße gebildet. Die Wohnbebauung an der Ostseite der Windmühlenstraße ist nicht Bestandteil des Plangebietes, da hierfür kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Im Plangebiet enthalten ist die Gardelegener Straße, da sie für die Erschließung der geplanten Wohngebiete und die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erforderlich ist.

Die Kompensationsfläche umfaßt die Auwiese in dem Streifen zwischen Jeetze und Nachtwidenweg. Die Fläche wird an den Schmalseiten durch einen bestehenden Gewerbebetrieb sowie eine Gartenanlage begrenzt.

4. Art der baulichen Nutzung

4.1 Städtebauliches Konzept

Für den innerstädtischen Standort ist, wie unter Kap. 1 erörtert, eine bauliche Verdichtung mit Wohnbebauung vorgesehen. Gegenwärtig ist nur die Südostseite der St. Georg – Straße und die Westseite der Windmühlenbreite mit Wohngebäuden sowie einer Kirche einschließlich Pfarrhaus bebaut. In den Bereichen, die über die Tiefe eines normalen Wohngrundstückes hinausgehen, wird eine Erschließung der Fläche erforderlich. Das betrifft die Bereiche nordöstlich der Gardelegener Straße. Ziel der Erschließung ist die Schaffung ruhiger, überschaubarer Wohnbereiche, die einen hohen Grad an Individualität ermöglichen. Dieses soll durch drei Wohnstiche, die von der Gardelegener Straße abgehen und jeweils eine Wohngruppe bilden, erreicht werden. Durch die Abgrenzung der Wohngruppen ist den unterschiedlichen Besitzverhältnissen der Flächen in dem Gebiet Rechnung zu tragen. Während die der Kirchgemeinde gehörende Fläche (Flurstück 40) für Erbbaupacht vorgesehen ist, sollen die privaten Flächen der Flurstücke 43 – 47 verkauft werden. Die Erschließung und Abgrenzung der Flächen ist daher so zu gestalten, daß keine Abhängigkeiten zwischen den unterschiedlichen Eigentumsformen entstehen und eine Wohngruppe unabhängig von den anderen errichtet und selbständig funktionieren kann. An jedem Stich sind nach dem Bebauungsvorschlag jeweils nicht mehr als 6 Grundstücke angeschlossen (siehe Abbildung 2: Bebauungsvorschlag, M 1 : 1.000).

Um ein hohes Maß an Verkehrsberuhigung zu erreichen, sind diese Stiche bewußt schmal gehalten und weisen bei Längen, die über eine Grundstückstiefe hinausgehen, Versätze auf. Hierdurch soll Schrittgeschwindigkeit und dadurch mehr Verkehrssicherheit sowie weniger Verkehrslärm erreicht werden. Die Stichstraßen weisen an den Enden jeweils Kopfausbildungen auf, die dem Wenden von Kraftfahrzeugen, insbesondere des

Müllfahrzeuges, dienen. Darüber hinaus sollen die so geschaffenen Plätze von den Grundstücksanliegern als Gemeinschaftsbereich genutzt werden und auf diese Weise die Nachbarschaftsbeziehungen sowie die Kommunikation fördern. Neben den funktional zwingenden Anforderungen an die Platzbereiche (Wenden von PKW, LKW und 3-achsigen Müllfahrzeugen) sind weitere Funktionen möglich und erwünscht:

- Erweiterter Spielbereich für Kinder,
- Stellplätze für den ruhenden Verkehr (Besucher-Parkplatz),
- Durchgrünung des Wohngebietes (Anpflanzen großkroniger Laubbäume),
- Begegnungs- und Kommunikationsbereich.

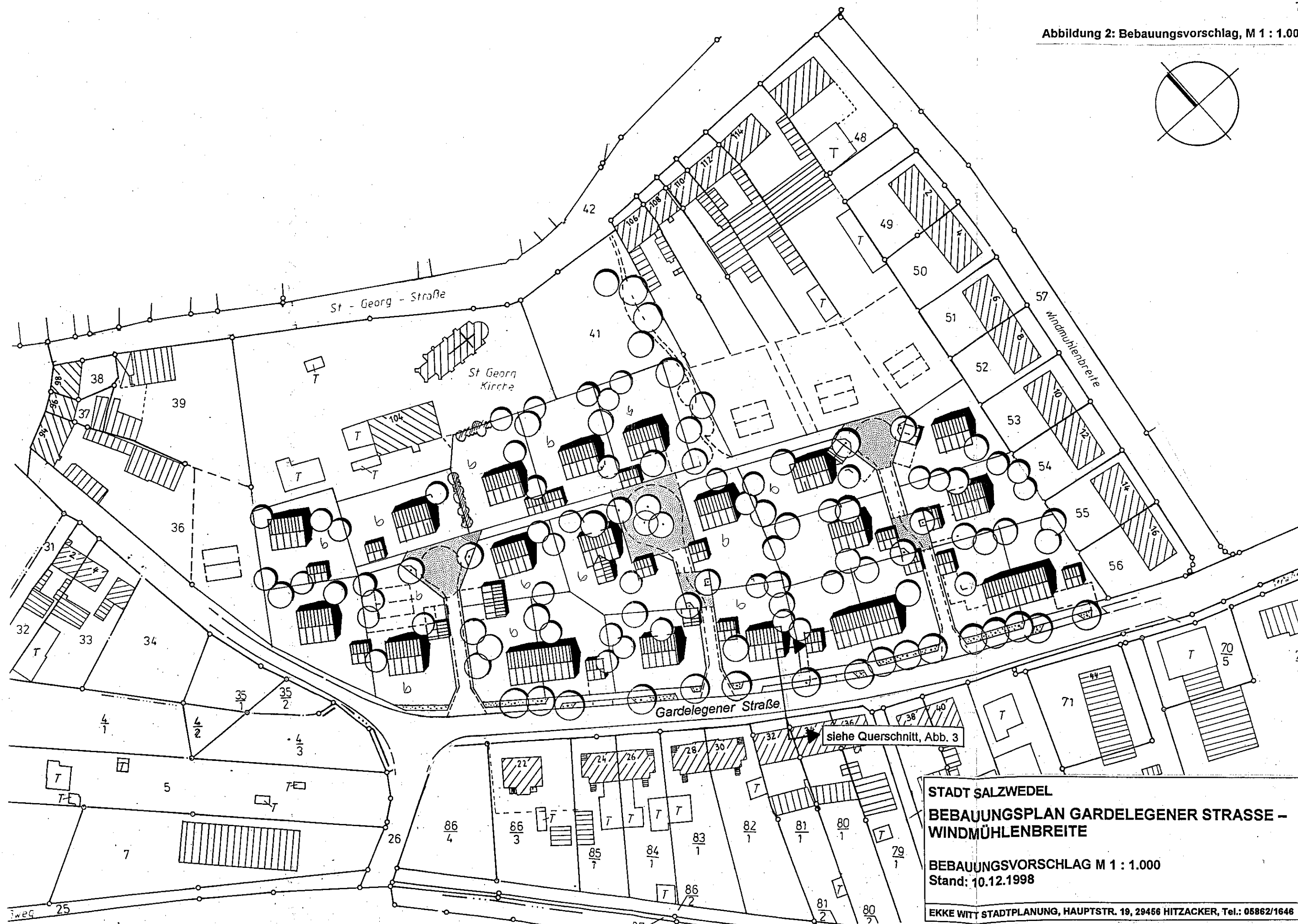
Die einzelnen Platzbereiche sind über Fuß- und Radwege miteinander verbunden, die auch von den Versorgungsfahrzeugen genutzt werden können. Eine Mitbenutzung für andere Kraftfahrzeuge ist zu unterbinden.

Das Gebiet wird optisch durch die Kirche und den umgebenden Großbaumbestand des Pfarrhofs und des ehemaligen Friedhofs bestimmt. Dieser Bestand trägt wesentlich zur Qualität des Standortes bei und ist daher in die Gestaltung des Gebietes mit einzubeziehen. Um die Erlebbarkeit des Ensembles zu erhöhen wird eine Fußwege-Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der St. Georg – Straße über den ehemaligen Friedhof ermöglicht. Hierdurch kann eine früher bestehende Wegeführung wieder aufgegriffen und die kurze Verbindung zu den Zielpunkten in der St. Georg – Straße, wie Grundschule oder Kino, hergestellt werden. Als Ereignispunkt an dem Weg ist ein Spielplatz festgesetzt. Im weiteren Verlauf sollten Verweilpunkte geschaffen werden. Über eine zukünftige Wegeverbindung mit dem Bereich Kämmereiteiche kann die Vernetzung des Gebietes mit dem Fuß- und Radwegesystem der Stadt erreicht werden.

Um die Höhendominanz des Ensembles Kirche/Großbäume und den teilweise dörflichen Charakter zu wahren wird im Inneren des Gebietes nur eingeschossige Bebauung möglich sein. An den Rändern (St. Georg-Straße und Gardelegener Straße) wird entsprechend dem anzutreffenden Bestand auch zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Die an die Gardelegener Straße grenzenden Baufelder sind so geschnitten, daß das Motiv der auf der Bestandsseite anzutreffenden Doppel- und Reihenhäuser erweitert werden kann.

Um eine gute Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, sind auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen Bäume zu pflanzen. Ein Schwerpunkt ist hierbei die Gardelegener Straße, die zur Zeit ohne jeglichen Baumbestand ist.

Abbildung 2: Bebauungsvorschlag, M 1 : 1.000



4.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Baugebiete werden mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf als Allgemeine Wohngebiete (WA₁ bis WA₁₂) festgesetzt. Hierdurch wird die Vorgabe des Flächennutzungsplans, Darstellung als Wohnbaufläche, beachtet und zu einem Gebietstyp entwickelt. Die Festsetzung Reiner Wohngebiete ist aufgrund der Nutzungsstruktur im Umfeld (Mischgebiete und eingeschränkte Industriegebiete) sowie der daraus resultierenden Immissionssituation nicht möglich.

Allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der unterschiedlichen funktionellen und gestalterischen Anforderungen und um möglichst optimale Bedingungen zu erzielen, wird von dem Recht der Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1. BauNVO und der Nutzungseinschränkung gem. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gebrauch gemacht. Als Ergebnis entstehen Teilgebiete, die sich hinsichtlich des zulässigen Nutzungsspektrums und des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden. Hierbei wird das Prinzip verfolgt, daß in den äußeren, an die vorhandenen Straßen grenzenden Wohngebieten weniger Nutzungseinschränkungen bestehen als in den Inneren. Bei den inneren Wohngebieten sind die Reglementierungen einschneidender, da sie nur über die Wohnstiche zu erreichen sind und Nutzungen, die einen Besucherverkehr nach sich ziehen, zu Störungen der Wohnqualität führen. Daher sind diese Nutzungen einzugrenzen. Räume für freie Berufe sind davon nicht betroffen, da die Auswirkungen auf die Wohnqualität in der Regel nur gering sind.

Dagegen ist die Beeinträchtigung in den äußeren Gebieten nicht so groß, da sie sich ohnehin an relativ stark befahrenen Straßen befinden und ein Halten oder Parken von Fahrzeugen auf der Straße möglich ist.

Zur Eigenart der Allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes zählt eine durch Verkehrs- und Gewerbelärm hervorgerufene Immissionssituation, die bis zu 5 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 (Beiblatt 1), liegen kann (siehe 8. Emissionen / Immissionen).

Da es sich bei dem Plangebiet um ein relativ kleines, innerstädtisches Gebiet handelt, bei dem unter Wahrung des vorstädtischen bis dörflichen Charakters eine möglichst hohe Dichte erreicht werden soll, werden die flächenextensiven Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* in den Wohngebieten des Bebauungsplans grundsätzlich ausgeschlossen (nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 (6) BauNVO).

**Einschränkungen
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen**

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sollen nur in eingeschränkter Form und räumlich begrenzt zulässig sein. Ihre eingeschränkte Zulässigkeit ist auf die an vorhandene Verkehrsstraßen grenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA₁ – WA₄ und WA₉ – WA₁₂) begrenzt. In den innenliegenden Wohngebieten (WA₅ – WA₈) sind sie unzulässig, um übermäßige Störungen der Wohnruhe, z.B. durch Kunden- und Belieferungsverkehr und flächenextensive Stellplatzanlagen, zu vermeiden. Zur Zeit befindet sich innerhalb des Plangebietes eine kleinere Verkaufseinrichtung für PKW-Ersatzteile in Verbindung mit einer Autovermietung. Die Einrichtung innerhalb WA₄ hat ca. 30 m² Verkaufsfläche.

Läden

Um zu verhindern, daß bei der Kleinheit des Gebietes unangemessen große Läden entstehen, die über das Gebiet hinaus versorgen und die Wohnqualität in den Gebieten beeinträchtigen, wird deren Verkaufsfläche auf insgesamt höchstens 500 m² beschränkt. Da diese Verkaufsraumfläche bei Lebensmitteln schon eine beträchtliche Größe darstellt, wird dieser Branchenanteil zusätzlich auf 200 m² begrenzt.

Diese Einschränkungen sind auch dadurch berechtigt, daß es in der nähe-

ren Umgebung zahlreiche, teilweise großflächige Einzelhandelseinrichtungen gibt (Stadtteilzentrum am Perver Berg mit Altmark-Passage, Bergschloß-Areal und andere Supermärkte), die nur ca. 300 – 500 m von dem Gebiet entfernt sind. Eine ausreichende Versorgung der Bewohner ist also im Nahbereich gesichert.

Die Einschränkung der Läden soll außerdem dazu beitragen, daß sich das Stadtteilzentrum nicht in diese Richtung erweitern kann.

In den innen gelegenen Allgemeinen Wohngebieten $WA_5 - WA_8$ sind zum Schutz der Wohnqualität vor wesentlichen Beeinträchtigungen weitere Einschränkungen der Nutzung erforderlich. Neben den Läden sind hier auch **Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** unzulässig, weil die aufgezählten Nutzungen jeweils einen größeren Publikumsverkehr nach sich ziehen. Die verkehrlichen Erschließungsanlagen sind aber so dimensioniert, daß sie zum Zwecke der Verkehrsberuhigung nur auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten sind und darüber hinaus gehende Nutzungen nur schwer verkraften würden.

Dieses gilt nicht für **Anlagen für kirchliche Zwecke**. Es könnte das Erfordernis entstehen, die Gebäude und Anlagen der vorhandenen kirchlichen Einrichtung (evangelische Kirchengemeinde St. Georg) über die Grenzen der Fläche für den Gemeinbedarf hinaus zu erweitern, z. B. für ein Schulungszentrum. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Wohnbedingungen wäre nur gering, da die Gebäude und Anlagen nicht über das Wohngebiet erschlossen werden müßten, sondern direkt von der St. Georg - Straße über das vorhandene Kirchengrundstück.

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind aus den oben genannten Gründen für die $WA_5 - WA_8$ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gelände der evangelischen Kirchengemeinde St. Georg. Auf der Fläche befinden sich die denkmalgeschützte Kirche und das Pfarrhaus. Ein Teil der Fläche ist als Garten vermietet und mit einer massiven Laube bebaut.

Die Fläche soll auch weiterhin für kirchliche Zwecke genutzt werden. Neben den jetzigen Nutzungen (Gottesdienste, Gemeindearbeit, Wohnhaus für den Pfarrer) sind zukünftig jedoch auch weitere kirchliche Nutzungen denkbar, z.B. für die Kinder- und Jugendarbeit in der Stadt und darüber hinaus. Die hierfür erforderlichen baulichen Voraussetzungen können entweder innerhalb der Gemeinbedarfsfläche oder, bei größerem Bedarf, in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten realisiert werden. Denkbar wäre z. B. ein Freizeit- und Schulungszentrum mit entsprechender Übernachtungskapazität oder ein Kinder- und Jugendzentrum.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Grundflächenzahl

Das teilweise bereits bebaute Gebiet befindet sich in einer Umgebung, die **GRZ** Vorstadt-Charakter trägt. Diese stellt sich im Perver durch eine relativ dichte Bebauung an den vorhandenen Verkehrsstraßen und eine eher lockere Bebauung in den Zwischenräumen dar.

In Anlehnung an die Bestandssituation (dichte Schale – lockerer Kern) wird für die äußeren Allgemeinen Wohngebiete (WA₁-WA₄ und WA₉ – WA₁₂) hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze gem. § 17 BauNVO als höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

In den inneren Allgemeinen Wohngebieten (WA₅ – WA₈) ist die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Hierdurch soll vor allem eine gute innere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Das schafft wiederum ein angemessenes Umfeld und einen weichen Übergang zu der Kirche mit dem umgebenden Großgrün.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird in allen WA nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Geschößflächenzahl in den Baugebieten ist nicht erforderlich, da durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen die städtebauliche Ordnung im Gebiet hinreichend geregelt ist.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 5 – 12 sind Hausgruppen aufgrund der festgesetzten Bauweise (offene Bauweise) bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Das ist bei den festgesetzten GRZ auch problemlos möglich, wenn man das jeweilige Gebiet im Zusammenhang betrachtet. Bezogen auf das einzelne Grundstück kann es jedoch zu Problemen bei der Einhaltung der GRZ kommen, wenn z.B. Reihenhäuser errichtet werden und anschließend eine Grundstücksteilung vorgenommen wird. Probleme bekommen dann die innenliegenden Grundstücke. Daher ist festgesetzt, daß bei Hausgruppen die innenliegenden Grundstücke die festgesetzte GRZ ausnahmsweise um 0,1 Punkte überschreiten dürfen, wenn die Hausgruppe insgesamt die festgesetzte GRZ einhält (siehe textliche Festsetzung 2.).

Überschreitung der Grundflächenzahl bei Hausgruppen

Diese Überschreitungsmöglichkeit hat keine Auswirkung auf die Ermittlung des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs, da für das betreffende Baugebiet die GRZ insgesamt eingehalten wird.

5.2 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Bebauung wird in den außen liegenden Baugebieten (WA₁ – WA₄ und WA₉ – WA₁₂) eine zweigeschossige Bebauung angestrebt. Städtebaulich bedeutungsvoller sind die an der St. Georg – Straße gelegenen Baugebiete, da es sich um eine historische Stadtausfahrt handelt und überwiegend oder ausschließlich eine zweigeschossige Reihenhausbauung vorhanden ist. Um die Ensemble - Wirkung zu erhalten ist eine zweigeschossige Bebauung zwingend erforderlich. In den WA₁ – WA₄ wird daher die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

WA₁ – WA₄

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ein zwingendes Erfordernis der Zweigeschossigkeit besteht hier nicht, da die Bauflächen gegenüber der Straße überwiegend zurückgesetzt sind.

Gemeinbedarfsfläche

Für die neu zu bebauenden Gebiete an der Gardelegener Straße WA₉ – WA₁₂ ist aufgrund der überwiegenden Zweigeschossigkeit auf der bereits bebauten Straßenseite eine zweigeschossige Bebauung zwar wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich, da die Gardelegener Straße für das Stadtbild nur eine untergeordnete Bedeutung hat. In den WA₉ – WA₁₂ werden daher zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

WA₉ – WA₁₂

In den übrigen Baugebieten **WA₅ – WA₈** ist **Eingeschossigkeit als Höchstmaß** festgesetzt. Hiermit wird den voraussichtlichen Bedürfnissen der zukünftigen Bauherren entsprochen. Da es sich um die innenliegenden Allgemeinen Wohngebiete handelt, die das Stadtbild nicht beeinflussen, bestehen keine städtebaulichen Gründe, die dagegen sprechen. Durch eine eingeschossige Bebauung in den innenliegenden WA wird die bauliche Dominanz der Kirche mit dem umgebenden Großgrün besser gewahrt. Die Festsetzung dient somit auch dem Umgebungsschutz eines bestehenden Denkmals.

WA₅ – WA₈

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den **WA₅ – WA₁₂** ist offene Bauweise festgesetzt. Hierbei sollen die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden können, unabhängig davon, ob sich die Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken befinden. Bei Hausgruppen ist der seitliche Grenzabstand demzufolge nur bei den jeweiligen Endhäusern einzuhalten, vorausgesetzt, eine Gesamtlänge des Gebäudes von 50 m wird nicht überschritten (siehe Kommentar zum Baugesetzbuch von Ernst - Zinkahn – Bielenberg).

Offene Bauweise

In den Allgemeinen Baugebieten **WA₁** und **WA₃** ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Es handelt sich um die Gebiete an der St. Georg – Straße, die bereits zweigeschossig in einer geschlossenen Bebauung errichtet sind. Das **WA₁** bildet hierbei den südlichen Abschluß an der Platzsituation „Pohl“. Das **WA₃** bildet eine durchgehende Straßenbebauung an der St. Georg – Straße östlich des ehemaligen Friedhofs. Durch die Festsetzung soll die in den betreffenden Baugebieten vorhandene Bauweise auch bei evtl. erforderlich werdenden Ersatzbauten Anwendung finden, da nur so das bestehende, schützenswerte Stadtbild gewahrt werden kann.

Geschlossene Bauweise

In den **WA₂** und **WA₄** besteht eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise. Die bestehenden Gebäude sind einseitig ohne Grenzabstand an die Grenze herangebaut. Das städtebauliche Erfordernis für die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in den betreffenden Allgemeinen Wohngebieten kann aufgrund der bestehenden Situation nicht erbracht werden. Da gegenwärtig nicht absehbar ist, mit welchen Anforderungen Ersatzbauten oder Lückenschließungen erforderlich werden, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Eine zukünftige Bebauung muß demzufolge nach den Bestimmungen der Bauordnung beurteilt werden. Das hätte nach den derzeit gültigen Bestimmungen der Bauordnung zur Folge, daß auf den betreffenden Grundstücken wieder einseitig an die Grundstücksgrenze herangebaut werden kann oder muß. Damit wäre die Wiederherstellung der bestehenden Situation möglich (siehe § 6 (1) 2. BauO-LSA).

Ohne Festsetzung der Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch **Baugrenzen** und **Baulinien** bestimmt. Ohne Abstand zu den Verkehrsflächen muß in dem Allgemeinen Wohngebieten **WA₁** und teilweise in **WA₂** gebaut werden. In den **WA₃** und **WA₄** ist der Abstand zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenverkehrsfläche durch die bestehende Bauflucht vorgegeben. In allen übrigen Baugebieten besteht zwischen den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen ein Abstand von 3 m.

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben in der Regel eine Tiefe von 20 m, wenn nicht örtliche Gegebenheiten des Gebietes etwas anderes erfordern.

Um zu sichern, daß die historischen Baufluchten an der St. Georg – Straße (einschließlich Pohl) eingehalten werden, sind an den betreffenden

Baulinien

Seiten der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ - WA₄ Baulinien festgesetzt. Ausnahmen hiervon bilden die Nordostseite von WA₁ und der noch nicht bebaute Abschnitt innerhalb WA₂.

7. Verkehr

Das Plangebiet ist über die St. Georg – Straße, die Gardelegener Straße und die Windmühlenbreite an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die St. Georg – Straße besteht Zugang zu den Bundesstraßen 71 und 190. **übergeordnetes Straßenverkehrsnetz**

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Salzwedel (Busverkehr) angeschlossen. Die Stadtlinie verkehrt in der St. Georg – Straße. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtlinie befindet sich gegenüber dem Einmündungsbereich der Windmühlenstraße in die St. Georg – Straße, also unmittelbar am Rand des Plangebietes. **ÖPNV**

Die Straßen St. Georg – Straße und Gardelegener Straße fungieren auch als Anliegerstraßen und dienen der Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 4 und WA 9 – 12. **Innere Erschließung**

Die Erschließung in die Tiefe erfolgt über 3 von der Gardelegener Straße ausgehende Stiche, die Planstraßen A, B und C. Die Stiche sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ziel ist es, die Grundstücke soweit wie möglich über diese Stichstraßen zu erschließen und die Gardelegener Straße möglichst frei von Grundstücksauffahrten zu halten. Zur Beruhigung des Fahrverkehrs sind die Stiche relativ schmal gehalten und, im Fall der Planstraßen B und C, mit Versätzen versehen. Die Breite der Stichstraßen ist auf 5 m begrenzt. Diese Breite ermöglicht den Begegnungsfall PKW / Rad. Da ein Befahren der Randstreifen vorgesehen ist, sind aber auch die Begegnungsfälle LKW / Pkw und Lfw / Lfw möglich. Als Ausweichstellen dienen die Straßen-Versatzbereiche in den Planstraßen B und C. Sie weisen eine Breite von 8 – 10 m auf. Durch die Verschwenkungen der Fahrbahnen erfolgt eine zusätzliche Verkehrsberuhigung. Hier können auch je 2 Pkw-Stellplätze angelegt sowie 2 Bäume gepflanzt werden.

Am Ende der Stiche befinden sich jeweils platzartige Kopfausbildungen, die so dimensioniert sind, daß ein Wenden 3-achsiger Müllfahrzeuge möglich ist. Die Platzbereiche der Planstraßen A und B entsprechen hierbei dem Wendeanlagentyp 3 der EAE 85/95 (Bild 32). Der Platzbereich am Ende der Planstraße B mit den Abmessungen 20 x 22 m ist großzügiger gefaßt und erlaubt die Anlage einer Wendeschleife für 3-achsige Müllfahrzeuge. Um das ungehinderte Ein- und Ausfahren in die Wendeschleife zu ermöglichen ist für den oberen Abschnitt der Planstraße B eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 5,5 m festgesetzt..

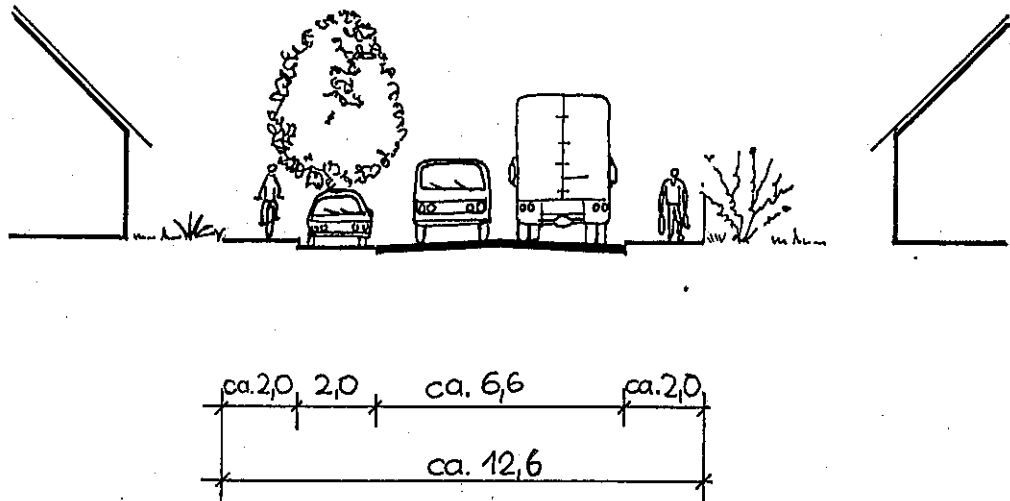
Die Plätze sind über Fuß- und Radwege miteinander verbunden. Eine Mitbenutzung der Wege für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge, insbesondere die Müllfahrzeuge und die Feuerwehr, ist zulässig.

Der Weg zwischen den Plätzen Planstraße A und B hat eine Breite von 3 m. Die Breite erlaubt die Benutzung des Weges durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge. Die Verbindung zwischen den Platzbereichen der Planstraßen B und C besteht aus einem Abschnitt Fuß- und Radweg / Versorgungsfahrzeuge und einem Abschnitt Straßenverkehrsfläche. Dieser Straßenabschnitt ist in einer Breite von 3,5 m erforderlich, um die nördlich angrenzenden Flurstücke zu erschließen. Um einen Ringverkehr im Gebiet zu vermeiden ist dafür Sorge zu tragen, daß der Bereich des Fuß- und Radweges / Versorgungsfahrzeuge nicht für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr genutzt werden kann.

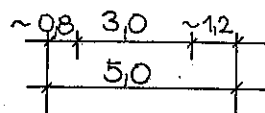
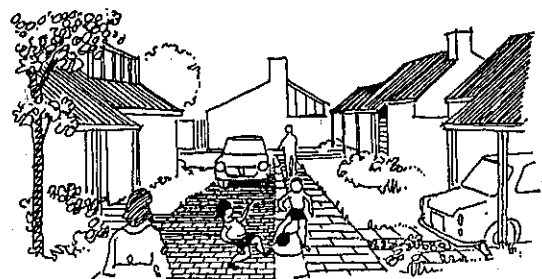
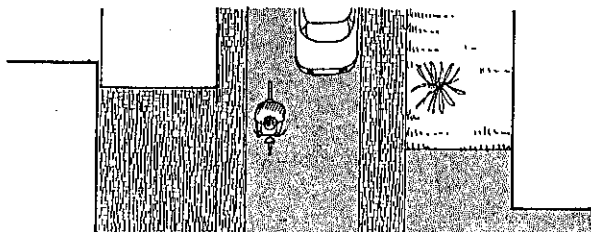
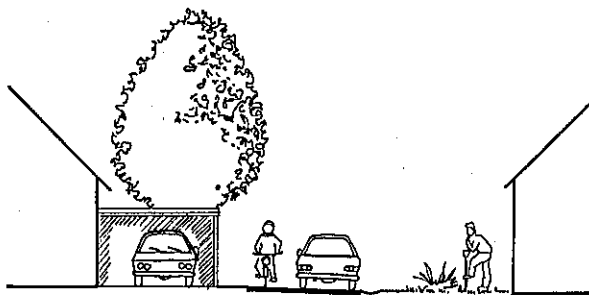
Abbildung 3: Straßenquerschnitte

Maßstab: ca. 1 : 200

GARDELEGENER STRASSE



PLANSTRASSE A / B / C



Die Wegeverbindungen zwischen den Platzbereichen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg*, *Versorgungsfahrzeuge* festgesetzt. Der Bereich der Verbindung zwischen den Planstraßen B und C, der für die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke erforderlich ist, ist dagegen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der zum Plangebiet gehörende Abschnitt des Nachtweidenweges ist entsprechend seiner jetzigen Nutzung als Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen *Wirtschaftsweg* festgesetzt. Innerhalb des Weges sind Fußgänger, Radfahrer sowie Kraftfahrzeugverkehr der Anlieger (Gartenanlage, Wiesen usw.) zulässig.

Außer den als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wegen ist ein weiterer Weg möglich und wünschenswert, eine Fuß- und Radverbindung zwischen den Wohngebieten und der St. Georg – Straße. Dieser Weg knüpft an den festgesetzten Fuß- und Radweg zwischen Planstraße B und C an und führt über die öffentlichen Grünflächen *Spielplatz* und *Parkanlage* zur St. Georg – Straße. Voraussetzung für die Zulässigkeit des Weges innerhalb der öffentlichen Grünflächen *Spielplatz* und *Parkanlage* ist gemäß der textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 die bauliche Ausführung mit einer wassergebundenen Decke. Die Festsetzung dient der Verringerung der Flächenversiegelung sowie einer größtmöglichen Versickerung des Oberflächenwassers.

Wege

Mit der Errichtung des Weges könnte ein ehemals vorhandener Fußweg (der Kirchweg) wiederbelebt werden. Um den Zugang zur St. Georg – Straße zu ermöglichen, müßte die zugemauerte Öffnung in der Kirchmauer an der Grenze zu Flurstück 43 wieder geöffnet werden. Um zu verhindern, daß Kinder von der Grünfläche aus ungehindert auf die Fahrbahn der St. Georg – Str. gelangen, ist gegebenenfalls ein Schutzgitter auf dem Fußweg aufzustellen. Dieser Weg kann in das Wegesystem der Stadt eingebunden werden, z.B. durch Weiterführung zu den Kämmereiteichen oder zum Nachtweidenweg.

Eine Flächenfestsetzung für den Weg ist nicht erfolgt, da der optimale Verlauf zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden soll und Wege zum Wesen von Parkanlagen und Spielplätzen gehören. Eine Flächenfestsetzung ist daher entbehrlich.

Im nördlichen Straßenseitenraum der Gardelegener Straße ist ein kombinierter Fuß- und Radweg einzurichten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Gardelegener Straße ist die Zahl der Grundstücksausfahrten möglichst gering zu halten. Dieses ist möglich, da die meisten angrenzenden Grundstücke über die Stichstraßen erschlossen werden können. Diese Abschnitte werden daher als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch kann die Gestaltung des Straßenseitenraumes der Gardelegener Straße, in dem ein Fußweg oder kombinierter Fuß- und Radweg, Pkw-Stellplätze und Baumpflanzungen geplant sind, weitgehend unbeeinträchtigt von Grundstücksausfahrten erfolgen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In den Einmündungsbereichen der Planstraßen A, B und C in die Gardelegener Straße werden aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtfelder festgesetzt. Aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit in der Gardelegener Straße (50 km/h) und der Knotenpunktformen (Anliegerstr./Anliegerstr.) muß die Schenkellänge der Sichtfelder mind. 60 m betragen. Innerhalb der festgesetzten Sichtfelder sind Anpflanzungen, bauliche Anlagen und sichtbehindernde Nutzungen, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante hinausragen, unzulässig.

Sichtfelder

8. Emissionen / Immissionen, Altlasten

Das Gebiet unterliegt Beeinflussungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm. Diese werden hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf der St. Georg – Straße und der Gardelegener Straße sowie die ansässigen Betriebe in dem Gewerbegebiet südlich der ehemaligen Bahnanlage. Der geringste Abstand zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einer bestehenden Gewerbefläche beträgt ca. 75 m. Zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den Gewerbeflächen befindet sich ein Baufeld mit gemischter Bebauung, das eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Gewerbelärm ausübt.

Vorbelastung/Immissionen

Bei der Betrachtung der Schallsituation im Plangebiet sind neben den zur Zeit bestehenden Emissionen auch die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen und hinzukommenden Betriebe, insbesondere hinsichtlich der Nachtarbeit, zu beachten.

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Salzwedel und des Entwurfs des Einfachen Bebauungsplans „Gardelegener Straße“ sind die Wohnbereiche als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 /3/ sind den Allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht bei Gewerbelärm zuzuordnen. Bei Verkehrslärm beträgt der Nachtwert 45 dB(A).

Bauleitplanung im Gebiet

Um die Beeinflussung der Allgemeinen Wohngebiete durch den Gewerbelärm zu ermitteln wurde 1995 ein Schalltechnisches Gutachten vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. erstellt (siehe Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, Auszug). In mehreren Varianten werden hier die Auswirkungen auf die Immissionssituation in den Allgemeinen Wohngebieten untersucht.

Gewerbelärm

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß am Tage die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei nahezu uneingeschränkter Industrienutzung (entspricht einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 70 dB(A)/m²) eingehalten werden können. Bei Nacht werden die Immissionsrichtwerte dann jedoch um 5 bis 10 dB überschritten.

Eine wirksame Verbesserung wird erzielt, wenn den Eingeschränkten Industriegebieten ein flächenbezogener Schalleistungspegel zugeordnet wird (siehe Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, Auszug). Hierbei entsprechen die Gl 0, 1, 3 und 5 des Gutachtens dem Gl₁ in dem einfachen Bebauungsplan und die Gl 2, 4 und 6 dem Gl₂. Bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² in der Nacht (nur eingeschränkt als Gl nutzbar) kann der Beurteilungspegel an der Grenze der WA rechnerisch auf kleiner 45 dB(A) gedrückt werden. Bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m² in der Nacht liegt der Beurteilungspegel in allen Allgemeinen Wohngebieten in dem Bereich kleiner 40 dB(A).

In Abhängigkeit von der Entfernung zu den Allgemeinen Wohngebieten werden in den Eingeschränkten Industriegebieten des einfachen Bebauungsplans daher folgende Werte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt (textliche Festsetzung 3.):

- Gl₁: 65 dB(A) tags und 52,5 dB(A) nachts und
- Gl₂: 67,5 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Diesen Festsetzungen hat das Staatliche Umweltamt in seiner Stellungnahme vom 04.06.1997 zugestimmt.

Da der Einfache Bebauungsplan Nr. 10-92e Gardelegener Straße – Windmühlenbreite schon zweimal öffentlich ausgelegen hat und die Trä-

ger öffentlicher Belange beteiligt wurden, hat er einen Stand nach § 33 BauGB erlangt. Das bedeutet, daß geplante Vorhaben innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete nur zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Das Bestandsgewerbe ist hiervon nicht berührt. Da dieses aber die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Mischgebiete berücksichtigen muß ist davon auszugehen, daß eine Beeinträchtigung der Allgemeinen Wohngebiete nicht erfolgt. Die Orientierungswerte in den Mischgebieten liegen zwar um 5 dB(A) über denen in Allgemeinen Wohngebieten. Aufgrund der größeren Entfernung und der abschirmenden Wirkung der Gebäude innerhalb des MI tritt jedoch bis zur Grenze der WA eine Reduzierung um mindestens 5 dB(A) ein.

Eine weitere Verbesserung kann durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage auf der Fläche der stillgelegten Bahnstrecke erreicht werden, allerdings nur bei Emissionsquellen, die deutlich unterhalb der Oberkante des Walls liegen, z.B. Lärm von Kraftfahrzeugen. Bei höher gelegenen Emissionsquellen, z.B. auf einem Hallendach, tritt nahezu keine Lärmminde- rung ein, wenn die Lärmschutzanlage nicht höher als 5 m errichtet wird. Hier ist aktiver Schallschutz an der jeweiligen Emissionsquelle, z.B. durch Einhausung, sinnvoller.

Eine Einschränkung der bestehenden Betriebe über das bereits bestehende Maß hinaus ist durch die neue Wohnbebauung nicht gegeben.

Auf die Lärmsituation an der St. Georg – Straße soll nicht weiter eingegangen werden, da es sich um eine vorbelastete Bestandssituation handelt und nur wenige Möglichkeiten der baulichen Verdichtung an der Straße bestehen.

Verkehrslärm

Um den Einfluß des Verkehrs der Gardelegener Straße, darunter der Gewerbeverkehr, auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung an der Gardelegener Straße zu ermitteln, wurde 1996 ein weiteres Schalltechnisches Gutachten als Anhang erstellt (einzusehen bei der Stadt Salzwedel, Stadtplanungs- und Entwicklungsamt). Folgende Werte für den Beurteilungspegel wurden als Ergebnis aus dem öffentlichen Verkehrsaufkommen, einschließlich des gewerblichen Verkehrsaufkommens, errechnet:

Lr am Tage	=	61,0 dB(A),
Lr in der Nacht	=	52,2 dB(A)

Die ermittelten Werte für den Beurteilungspegel liegen deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 (55/45 dB(A) bei Tag/Nacht).

Gegen die Verkehrszählung vom Juli 1994, die dem Gutachten zugrunde liegt, sind folgende Kritikpunkte vorzubringen:

- Der Standort der Zählung (Bergstraße) liegt bezüglich der Allgemeinen Wohngebiete ungünstig, da er einen beträchtlichen Anteil Verkehr beinhaltet, der gar nicht bis zum Immissionsort gelangt; z.B. von und zu den Wohnbereichen Windmühlenbreite und Straße der O.d.F. usw.
- Da nur 1,5 h gezählt wurde, ist z.B. der LKW-Anteil sehr hoch ausgefallen.

Daher wurde am 22.07.98 erneut über einen Zeitraum von 12 Stunden gezählt. Der Standort der Zählung liegt an der Einmündung der Gewerbe- straße in die Gardelegener Straße. Auf der Grundlage der Zählergebnisse wurde ein DTV von 1107 Kfz/24h und ein mittlerer Lkw-Anteil von 2,2% am Tage ermittelt. Nachts wurde ein Lkw-Anteil von 3 % gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 in Ansatz gebracht. Folgende Werte für den Beurteilungspegel wurden als Ergebnis aus dem öffentlichen Verkehrsaufkommen, einschließlich des gewerblichen Verkehrsaufkommens, errechnet (siehe : Anlage 3: Überschlägliche Berechnung der Lärmimmissionen)

Lr am Tage = 57,12 dB(A),

Lr in der Nacht = 49,6 dB(A).

In der Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 2,1 / 4,6 dB(A) bei Tag / Nacht besteht ein Konflikt, der im Bebauungsplan zu lösen oder zu verbessern ist. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes zur Verbesserung der Immissionssituation im Gebiet, z.B. Lärmschutzwand und/oder -wall, kommen aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes und der städtebaulichen Situation (innerstädtischer Standort an einer vorhandenen, überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Straße) nicht in Betracht. Bei Vergrößerung des Abstandes zur Gardelegener Straße ginge mindestens eine Bautiefe verloren, was eine sehr ungünstiges Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und Bauland zur Folge hätte.

Eine Einstufung des Gebietes als Mischgebiet kommt ebenfalls nicht in Betracht, denn sie stünde einerseits im Widerspruch zu den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und entspräche andererseits nicht der voraussichtlichen Nutzung, nämlich dem allgemeinen Wohnen. Um den Konflikt zu lösen kommen daher nur Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Betracht.

Entsprechend der Einteilung der DIN 4109 Teil 6 (Schallschutz im Hochbau) sind die Allgemeinen Wohngebiete 5 – 12 (WA₅ bis WA₁₂) dem Lärmpegelbereich II (56 – 60 dB(A)) zuzuordnen. Wegen der geringen Tiefe des Plangebietes ist es nicht sinnvoll, zwischen den äußeren und inneren Allgemeinen Wohngebieten zu differenzieren, obwohl der Beurteilungspegel im Inneren (WA₅ – WA₈) aufgrund des größeren Abstandes und der abschirmenden Wirkung der äußeren Bebauung natürlich niedriger ist.

Passiver Lärmschutz

Für die Außenbauteile der zukünftigen Wohnbebauung ist demnach ein resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils (Außenwand, Fenster) von 30 dB erforderlich. In der textlichen Festsetzung 5. *Passiver Lärmschutz* 1. Satz ist die Einhaltung dieses Maßes festgesetzt. Diese Schalldämm-Maße werden bei normaler Bauausführung sowie unter Beachtung der Wärmeschutzverordnung eingehalten.

Die schalldämmende Wirkung der Außenbauteile verringert ihre Wirkung, wenn z.B. nachts bei offenem Fenster geschlafen wird. In diesem Fall ist eine Reduzierung erreichbar, wenn die abschirmende Wirkung des jeweiligen Gebäudes genutzt wird und die Ruheräume an der dem Emissionsort abgewandten Seite angeordnet werden. Daher setzt der Bebauungsplan in Pkt. 5., 2. Satz der textlichen Festsetzungen fest, daß „... schutzbedürftige Räume, insbesondere die Schlafräume, auf der dem Emissionsort abgewandten Seite ...“ anzuordnen sind. Das bedeutet für die Wohngebäude innerhalb der WA₅ bis WA₁₂ die Anordnung der Schlafräume auf der Nordseite.

Für den Aufenthalt im Freien ist nur bedingt eine Verbesserung der bestehenden Situation zu erreichen. Hier ist auf die lärmabschirmende Wirkung der Gebäude bei der Anordnung bestimmter Freibereiche, z.B. des Sitzbereiches, zu verweisen.

Eine wesentliche Reduzierung des Verkehrslärms könnte erreicht werden, wenn die zulässige Geschwindigkeit auf der Gardelegener Straße im Abschnitt zwischen Einmündung Windmühlenbreite und Pohl auf 30 km/h begrenzt wird. Die Reduzierung würde nach der DIN 18005, Beiblatt 1 ca. 9 dB(A) betragen.

Verkehrsorganisatorische und verkehrsplanerische Maßnahmen

Weiterhin ist zu überlegen, ob der gewerbliche Verkehr auf lange Sicht nicht anders geführt werden sollte. Auf der Fläche der stillgelegten Bahnlinie könnte neben der Lärmschutzanlage auch eine Sammelstraße für die gewerblichen Anlieger errichtet werden. Damit wäre eine wesentliche Ent-

lastung der überwiegend von Wohnbebauung umgebenen Gardelegener Straße verbunden.

Die Allgemeinen Wohngebiete 5 – 12 (WA₅ bis WA₁₂) werden als *Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes* festgesetzt. Die innerhalb der Fläche geltenden Festsetzungen betreffen, wie oben erläutert, das resultierende Schalldämm – Maß der Außenbauteile und die Grundrißanordnung schutzbedürftiger Räume in den Wohnungen / Wohnhäusern. Es handelt sich um bauliche und sonstige technische Vorkehrungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der durch Gewerbe und Verkehr verursachten Emissionen kann es innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete an dem innerstädtischen Standort zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB kommen. Durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes können diese Überschreitungen im Gebäudeinneren kompensiert werden. Um für den Freiraum die gleiche Verbesserung zu erreichen wären aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzanlagen oder größere Abstände, erforderlich. Dieses hätte jedoch eine wesentliche Verschlechterung des Stadtbildes zur Folge oder würde das Gebiet aufgrund der geringen Gesamtgröße in Frage stellen. Eine vollständige Konfliktlösung hinsichtlich der Immissionssituation im Freien ist daher nur für Teilbereiche der Grundstücke zu erreichen. Da die Überschreitungen in den übrigen Bereichen jedoch relativ gering sind und nicht über das Maß von 5 dB hinausgehen, sind die damit verbundenen Einschränkungen für die zukünftigen Nutzer zumutbar.

Abwägung

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Gewerbebetriebe über das bereits bestehende, im Einfachen Bebauungsplan festgesetzte Maß hinaus erfolgt durch die geplanten Allgemeinen Wohngebiete nicht. Die Reglementierungen des Gewerbes in dem Einfachen Bebauungsplan sind auch aufgrund der bestehenden Wohnnutzung in den Mischgebieten erforderlich.

Auf die Belange des Gewerbes in den eingeschränkten Industriegebieten und des Wohnens in den Allgemeinen Wohngebieten ist gegenseitig Rücksicht zu nehmen.

8.1 Altlastenverdachtsfläche

Am nördlichen Rand von Flurstück 48 (Ecke St. Georg-Str. / Windmühlenbreite) befand sich eine Tankstelle. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landes Sachsen – Anhalt MDALIS mit folgendem Eintrag erfaßt:

- 9109 ehemalige Tankstelle.

Da die Fläche nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, ergeben sich für die Planung keine unmittelbaren Auswirkungen. Akute Gefährdungen bestehen nicht. Im Falle einer Inanspruchnahme für Tiefbaumaßnahmen ist eine vorherige Untersuchung erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und ggf. anderen Medien erfolgt über die jeweiligen Versorgungsträger. **Energie, Wasser, Gas**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trasse für Elektrokabel, 2 x 15 kV, die in nord-südlicher Richtung zwischen St. Georg-Straße und Gardelegener Straße durch die Wohngebiete und dann in ost-westlicher Richtung parallel zur Gardelegener Straße verläuft. Die Kabel befinden sich in unterschiedlicher Rechtsträgerschaft, je einmal Stadtwerke Salzwedel GmbH und EVM AG. Die Trasse berührt die Flurstücke 40, 41 und 43. Zur Sicherung der Kabeltrasse wird sowohl im Bereich der Nord-Süd-Querung als auch im Bereich der Gardelegener Straße zwischen Planstraße A und B ein 2 m breites Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Eine Verlegung der Kabel auf dem nord-südlich verlaufenden Abschnitt in den öffentlichen Verkehrsraum (Planstraße B) wird empfohlen. **15 kV – Kabel, Leitungsrecht**

Innerhalb der Flächen, auf denen ein Leitungsrecht festgesetzt ist, muß der freie Zugang gewährt sein und alle Nutzungen unterbleiben, die die Leitungen beschädigen können, z.B. das Errichten von Zäunen und das Pflanzen von Bäumen.

Im Straßenseitenraum der Gardelegener Straße verläuft eine Gasleitung **Gas**
PE 225.

Das Plangebiet wird an das zentrale Abwassernetz der Stadt Salzwedel **Abwasser** angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist gem. Wassergesetz des Landes Sachsen – Anhalt auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies geschieht auch, um die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser durch das Vorhaben zu minimieren. Das schädlich belastete Oberflächenwasser ist abzuleiten. Aufgrund der geringen Breite der Erschließungsstraßen im Gebiet sowie der Verunreinigungen bei Berührung mit den Verkehrsflächen wird eine Versickerung des auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers in der Regel nicht möglich sein. Eine Ausnahme kann der Platzbereich der Planstraße B bilden, da dieser weiträumiger ist und evtl. über unbefestigte Bereiche, die sich zur Versickerung eignen, verfügt. **Oberflächenwasser**

Die Entsorgung des Mülls und der Wertstoffbehälter erfolgt über die Träger der Entsorgung. Im Falle der Bildung von Grundstücken, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind die dort anfallenden Müll- und Wertstoffbehälter, andere vergleichbare Sammelgüter sowie Sperrmüll zum Zwecke der Erfassung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. **Müll**

10. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes bestehen öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen **Parkanlage**, **Spielplatz** und **Biotopschutzfläche**. Die öffentlichen Grünflächen dienen gleichzeitig als Kompensationsflächen zum Ausgleich des durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft.

Bei der Parkanlage handelt es sich um den ehemaligen Friedhof der **Parkanlage** Kirchgemeinde St. Georg. Auf der Fläche befindet sich wertvoller Baumbestand, der das gesamte Umfeld gestalterisch aufwertet (Abbildung 4: Biotoptypenkarte Teilfläche 1). Da die Fläche öffentlich nicht zugänglich ist und sich zudem hinter einer Friedhofsmauer befindet, ist die Erlebbar-

keit der Fläche beschränkt. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist das städtebauliche Ziel verbunden, die Fläche für die Allgemeinheit zu öffnen und für die Erholung nutzbar zu machen. Damit wird eine wesentliche Erhöhung der Wohnumfeldqualität für die Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete aber auch die übrigen Anwohner angestrebt.

Gleichzeitig ergibt sich durch die Öffnung der Fläche die Möglichkeit für eine durchgehende Wegeverbindung zwischen Gardelegener Straße und St. Georg – Straße. Um den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft, in diesem Fall Bodenversiegelung und Unterbrechung der Versickerung, gering zu halten ist festgesetzt, daß Wege innerhalb der Parkanlage nur mit wassergebundener Decke zulässig sind (siehe Textliche Festsetzung 7.1, 1. Satz). Diese Art des Wegebbaus ermöglicht eine sehr organische Führung des Weges unter Berücksichtigung des Bestandsgrüns. Entlang des Weges wäre die Einrichtung von Verweilbereichen wünschenswert.

Zur Erhaltung der parkartigen Situation ist es erforderlich, daß rechtzeitig junger Baumbestand nachgezogen wird. Der vorhandene Baumbestand, überwiegend Eichen und Eschen, ist bereits sehr alt und daher potentiell gefährdet. Der Bebauungsplan setzt daher fest, daß innerhalb der Fläche mindestens 5 Eichen und/oder Eschen in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen und zu erhalten sind (siehe Textliche Festsetzung 7.1, 2. Satz). Die Baumpflanzungen dienen neben dem gestalterischen Anliegen auch der Kompensation des durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffs.

Die öffentliche Grünfläche ist gleichzeitig als **Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern** festgesetzt. Hierdurch ist auch sichergestellt, daß der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten ist.

Zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und der Parkanlage ist ein 6 – 12 m breiter und ca. 34 m langer Streifen freigehalten, der neben der Wegeverbindung auch für die Errichtung eines Spielplatzes genutzt werden soll. Hinzu kommt ein ca. 12x20 m großer Bereich des ehemaligen Friedhofs. Die insgesamt ca. 560 m² große Fläche ist als **Spielfläche für Kinder** vorgesehen. Die Fläche wird als ausreichend erachtet, da dem Spielbedürfnis der Kinder auch auf andere Weise in dem Gebiet Rechnung getragen wird. So weisen die Planstraßen, insbesondere die Platzbereiche, die Qualität von Spielstraßen auf. Hinzu kommt, daß die Bebauung überwiegend Einfamilienhausbebauung sein wird, und dem Spielbedürfnis der Kleinkinder auf den Grundstücken entsprochen werden kann.

Spielplatz

Der durch die Grünfläche führende Weg ist analog zu dem Weg in der Parkanlage mit einer wassergebundenen Decke auszuführen (siehe Textliche Festsetzung 7.2, 1. Satz).

Zur Begrünung der Fläche und vor allem als Schattenspende für die Spielbereiche sind innerhalb der Fläche mindestens 3 Hainbuchen sowie 3 Gehölzgruppen in der festgesetzten Anzahl und Qualität zu pflanzen und zu erhalten (siehe Textliche Festsetzung 7.2, 2. Satz).

Die öffentliche Grünfläche ist gleichzeitig als **Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern** festgesetzt.

Die südlich des Nachtweidenweges gelegene Wiese auf Flurstück 117/11, Teilfläche 2 des Geltungsbereichs, wird zur Kompensation des durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffs herangezogen, weil eine ausreichende Kompensation innerhalb des Gebietes (Teilfläche 1) nicht erbracht werden kann. Mit der Festsetzung als **Biotopschutzfläche** soll der Bestand geschützt und ein weiteres Vordringen baulicher Nutzungen, wie z.B. Gewerbe, in diesen Bereich vermieden werden. Die Festsetzungen gem. textlicher Festsetzung 7.3 dienen der Qualitätserhöhung der Fläche. Durch das

Biotopschutzfläche

Anpflanzen eines Feldgehölzes an der Grenze zu dem bestehenden Gewerbebetrieb soll der Sichtschutz verbessert und damit gleichzeitig das Landschaftsbild aufgewertet werden. Die ca. 600 m² große Fläche, innerhalb der das Feldgehölz angepflanzt werden soll, ist gleichzeitig als **Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern** festgesetzt.

11. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

11.1 Wasserflächen

Der bestehende Graben auf den Flurstücken 74/59 und 69/60 stellt ein Gewässer 2. Ordnung gem. Wassergesetz Sachsen – Anhalt dar. Er mündet in die Jeetze. Die Einbeziehung in das Plangebiet, Teilfläche 2, erfolgt mit dem Ziel, Mißstände innerhalb der Fläche, z.B. das Anpflanzen von Nadelgehölzen, zu beseitigen.

11.2 Überschwemmungsgebiet

Nach Mitteilung des Umweltamtes des Altmarkkreises Salzwedel, Sachgebiet Wasserwirtschaft, reicht das Überschwemmungsgebiet der Jeetze in dem betreffenden Abschnitt bis an die Bahnfläche heran. Der innerhalb des Plangebietes gelegene Teil (Teilfläche 2) wird daher in nachrichtlicher Übernahme als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als **Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern** wird eine ca. 600 m² große Teilfläche der Biotopschutzfläche auf Flurstück 111/11 festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind 5 Solitäre und 40 Heister der festgesetzten Arten und Qualitäten gem. Pkt. 7.3 der textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Eingriffskompensation, dem Sichtschutz (der Landschaft vor dem angrenzenden Gewerbebetrieb) und der Verbesserung des Landschaftsbildes. Hierdurch wird den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes entsprochen.

Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern

Aufgrund des wertvollen Gehölzbestandes wird der überwiegende Teil des Pfarrhofes sowie die bestehende, in die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 5 (VA₅) hinein reichende Hecke als **Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt (siehe Abbildung 4: Biotoptypenkarte Teilfläche 1). An der Erhaltung des Baumbestandes sowie der Hecke besteht ein öffentliches Interesse, da sie den Charakter der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Umgebung prägen. Außerdem dient die Erhaltung der Minimierung des Eingriffs. Eine Überbauung der Flächen mit Nebenanlagen und baulichen Anlage ist nur in dem Umfang zulässig, wie der Kronen- und Wurzelbereich der Gehölze nicht geschädigt wird.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Spielplatz sind gleichzeitig als **Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern** festgesetzt. Die Festsetzung dient sowohl der Erhaltung der Laubgehölze auf den betroffenen Teilen der Flurstücke 40 und 41 als auch der Neubepflanzung gemäß der textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2. Für den Erhalt der Laubgehölze stehen städtebauliche und ökologische Gründe. Durch die Anpflanzungen wird ein Beitrag zur Kompensation

Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern

geleistet und die langfristige Erneuerung des Gehölzbestandes gesichert.

Die Gehölzanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gem. **Gehölzanpflanzungen** der textlichen Festsetzung Nr. 6. werden mit folgenden städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen festgesetzt:

- Verbesserung der inneren Durchgrünung der Allgemeinen Wohngebiete (Planstraßen A – C),
- Gestalterische und ökologische Aufwertung des Straßenraumes der Gardelegener Straße sowie des Nachtweidenweges,
- Kompensation des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs.

13. Regelungen für den Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Objekt, das Kirchengebäude St. Georg. In nachrichtlicher Übernahme aus der Kreisdenkmalliste ist es als **Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt**, gekennzeichnet.

14. Natur und Landschaft

Zur Erfassung der Pflanzen- und Tierwelt im Untersuchungsgebiet wurde eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 1994) durchgeführt. Die Erhebungen fanden Sommer 1998 statt. Die Dokumentation des Bestandes auf den Kompensationsflächen „Nachtweidenweg“ erfolgt gesondert in der Anlage.

**Beschreibung und
Bewertung von Natur
und Landschaft**

SIEDLUNGS- UND NATURRÄUMLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Salzwedel, zwischen der Jeetze und der B 71 / B 248. Das natürliche Gelände steigt von der Jeetze (ca. 20 m ü.NN) bis zum Windmühlenberg (ca. 31 m ü.NN) kontinuierlich an, das Plangebiet liegt bei ca. 21,5 m bis 23,5 m ü.NN. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand ist ungefähr dem Wasserstand der Jeetze angepaßt, so daß im Plangebiet mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 3 m zu rechnen ist. Die unbebaute Fläche von ca. 2,5 ha innerhalb der Siedlung stellt einen siedlungsklimatischen Ausgleichsraum von relativ geringer Größe dar.

Die vorhandenen Biotopstrukturen setzen sich zusammen aus einer Ackerfläche und Gärten unterschiedlicher Nutzungsintensität. Die Gärten bilden ein kleinflächiges Mosaik aus Obstbaumstrukturen, Grabeland, Ruderalfluren und Gras- und Staudenfluren.

Herausragende Bedeutung für das Ortsbild hat der Baumbestand auf dem Gelände der St. Georg Kirche. Dominant ist hier eine Eiche unmittelbar südlich der Kirche, eine Baumgruppe aus Buchen, Linde und Eichen und Eiben nördlich bzw. nordwestlich der Kirche und eine Baumgruppe mit Eichen und Eschen östlich der Kirche. Zu der Ackerfläche und den Gärten wird der Kirchhof begrenzt durch eine Baumhecke aus überwiegend Hainbuchen.

Lage und Abgrenzung der erfaßten Biotoptypen und des Baumbestandes sind der **Abbildung Biotoptypenkarte Teilfläche 1** zu entnehmen.

Für das Stadtgebiet von Salzwedel gilt die Baumschutzsatzung vom 11.09.1996, für die angrenzenden unbebauten Flächen gilt die Baumschutzverordnung des Altmarkkreises vom 01.09.1995.

**bestehende Raum-
nutzungen und
Schutzflächen**

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.

Abbildung 4: Biotoptypenkarte Teilfläche 1

Biotoptypen nach NLÖ, 1994

-  Einzelbaum, Baumbestand (mit Artangabe)
 Baum- bzw. Strauchhecke

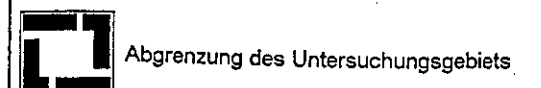
- AS Sandacker
 UR Ruderalflur
 UH Gras- und Staudenflur

- PH Hausgarten
 PHO Obstgarten
 PHO (b) überwiegend brachliegende Gärten mit kleinflächigem Mosaik aus Grabeland, verwilderten Obstbäumen, Gras- und Staudenfluren, befestigten und unbefestigten Wegen
 PKG Grabeland
 PZ Grünanlage mit altem Baumbestand

- OB überwiegend bebaute Fläche
 OVS Straße

dominierende Baumarten

- EI Stieleiche
 EI(s) Säuleneiche
 BI Sandbirke
 Es Esche
 FI Flieder
 LI Linde
 Eib Eibe
 Bu Blutbuche
 Hb Hainbuche
 UI Ulme
 Ob Obstbaum
 We Weide
 Wd Weißdorn
 Ah Kugelhorn
 Pa Pappel



Altmarkkreis Salzwedel
Stadt Salzwedel

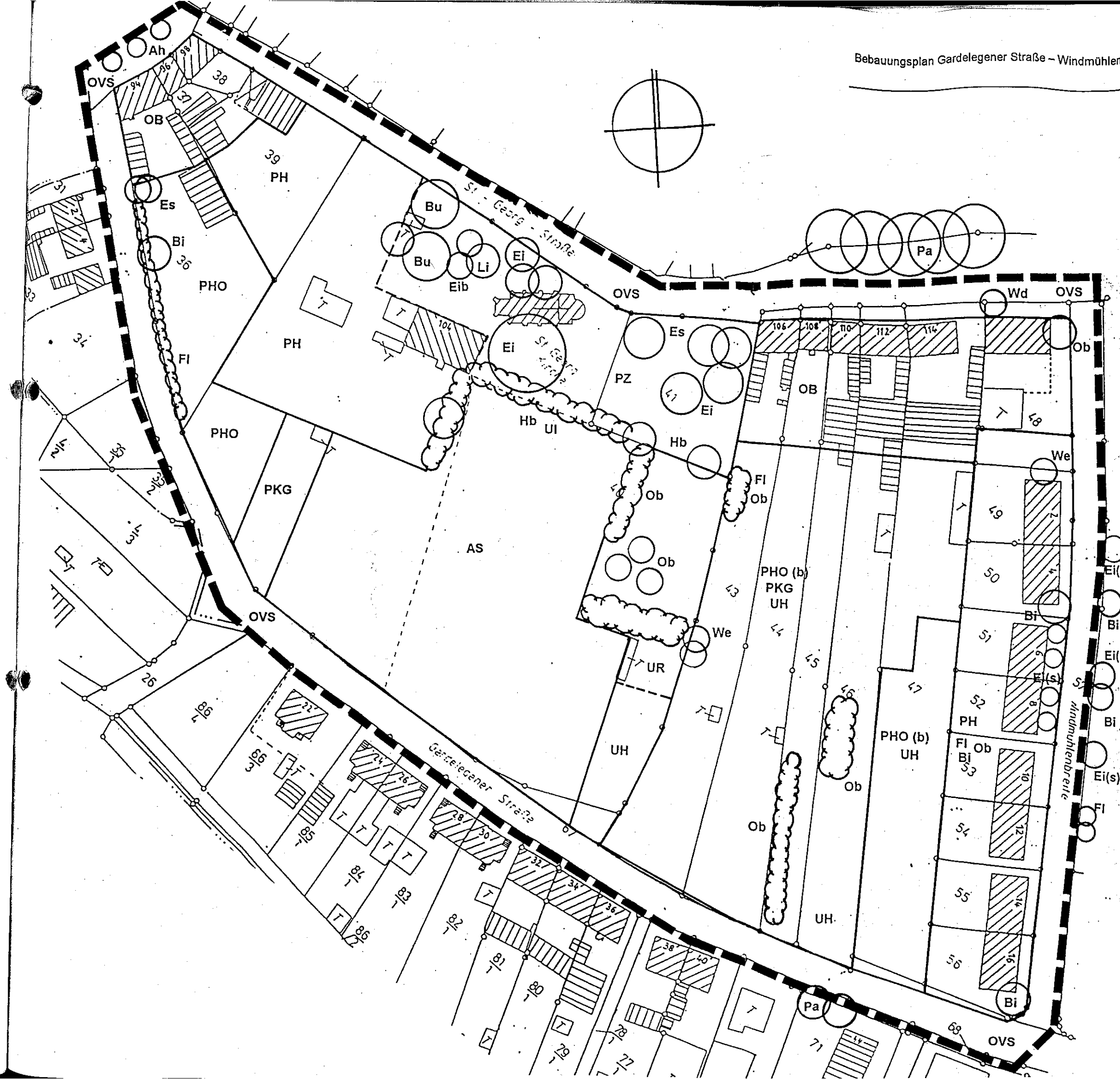
Bebauungsplan
Gardelegener Str. / Windmühlenbreite

Abb. 4: Biotoptypenkarte Teilfläche 1

M: 1:1.000

August 1998

Ekke Witt Stadtplanung Hauptstr. 19 29456 Hitzacker
Tel.: 05862/1646 Fax: 05862/7877



LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE ZIELE

Im Landschaftsplan (Stand Nov. 1997) sind bezogen auf das Plangebiet folgende Signaturen enthalten:

- Immissionsbelastung durch Bahn
- Gefährdung durch alte Industriestandorte
- lärmempfindliche Bereiche

Der Landschaftsplan gibt zur „Verdichtung im Bestand“ folgendes allgemeines Leitbild (Auszug):

„Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe

- besonderer Schutz altgewachsener Bäume,
- Nutzungsaufgaben für Grundstücke, insbesondere die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze ...,
- Versickerung der anfallenden Regenwasserdargebote ...,
- Dach- und Fassadenbegrünungen“.

Für das Plangebiet sind darüber hinaus folgende landschaftspflegerische Ziele zu nennen:

- Das Ensemble der Großbäume um die Kirche aus Buchen, Eichen, Eschen, Linden, Eiben ist zu erhalten.
- Die Berücksichtigung von Gehölzbeständen bei der Grundstücksgestaltung ist wünschenswert, ein komplettes Beseitigen der Gehölze innerhalb der Baugebiete zu Beginn der Bautätigkeiten sollte vermieden werden.
- Der Straßenraum der Gardelegener Straße sollte durch Großbaumstrukturen gestaltet werden.

Mit dem Bebauungsplan werden neue Bauflächen vorbereitet und bereits bebaute Grundstücke erstmals durch einen Bebauungsplan erfaßt. Dadurch ergibt sich für die Anwendung der Eingriffsregelung eine Aufteilung des Plangebiets (Teilfläche 1) in:

Festsetzung der Eingriffsflächen

- Flächen, die bereits bebaut sind, und für die noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht
- Flächen, die noch nicht bebaut sind und für die erstmals ein Bebauungsplan erstellt wird

Für Flächen, die bereits bebaut sind, und für die noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist zu prüfen, ob durch die getroffenen Festsetzungen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Dies betrifft die Grundstücke entlang der St.-Georg-Straße mit den Hausnummern 94 bis 98 und 106 bis 114 sowie das Eckgrundstück St.-Georg-Str. / Windmühlenbreite. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 ist ein Eingriffstatbestand für diese Flächen nicht gegeben. Die Gardelegener Straße ist innerhalb des Flurstücks 67 bereits ausgebaut, so daß auch hier kein Eingriffstatbestand vorliegt.

Auf Flächen, die noch nicht bebaut sind und für die erstmals ein Bebauungsplan erstellt wird, ist zu unterscheiden, welche Flächen nach § 34 BauGB bebaubar sind, und welche Flächen erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaubar werden. Für die Gemeinbedarfsfläche und das nordwestlich angrenzende Flurstück 39 wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine weitere Bebauung ermöglicht. Diese vorbereitete Bebauung wäre auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Eingriffe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes

auf diesen Flächen also nicht vorbereitet. Durch die Festsetzung der Baugebiete WA 5 bis WA 12, die Planstraßen A, B und C, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die Verbreiterung der Verkehrsfläche Gardelegener Straße über das Flurstück 67 hinaus werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Folgende Aspekte der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen:

Minimierung von Beeinträchtigungen

- Die markanten Einzelbäume und Baumgruppen sind bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt, so daß sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen; gleichzeitig sind sie innerhalb von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfaßt.
- Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Ausführung auszubauen.
- In den Baugebieten ist die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei beschränkt. Damit werden Fernwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die entstehenden Gebäude vermieden.

Bei der Verwirklichung des Vorhabens sind weitere eingriffsmindernde Möglichkeiten gegeben, die auf dieser Planungsebene allerdings nicht festsetzbar sind:

- Verwendung von Natrium-Niederdruck-Dampflampen für die Beleuchtung der Verkehrsflächen zur Verminderung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten,
- Ausbildung der Stellplatzflächen als wassergebundene Decken,
- Schutz von Gehölzen (Krone, Stamm, Wurzelraum) im Bereich von Baustellen entsprechend technischer Vorschriften,
- Dach- und Fassadenbegrünungen zur Minderung negativer siedlungsklimatischer Erscheinungen,
- Berücksichtigung bestehender Gehölzstrukturen bei der Grundstücksgestaltung.

NATURHAUSHALT

Mit diesem Bebauungsplan werden ca. 2 ha Baugebiete und ca. 0,25 ha Verkehrsflächen neu festgesetzt. Die Baugebiete setzen sich zusammen aus ca. 1,2 ha mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und ca. 0,7 ha mit einer Grundflächenzahl von 0,4, jeweils zuzüglich Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO. Damit werden ca. 1,2 ha Flächenversiegelung vorbereitet.

Verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch Versiegelung werden auf diesen Flächen sämtliche Bodenfunktionen (Produktions-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt. Aufgrund der Wechselwirkungen der landschaftsökologischen Faktoren untereinander sind dadurch die Faktoren Wasser (Grundwasserneubildung, Wasserretention), Klima/Luft (kleinklimatische Veränderungen) und Arten und Lebensgemeinschaften ebenso betroffen.

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Mit der Festsetzung von Wohngebieten werden ca. 2,3 ha eines von Gartennutzung und Gartenbrachen dominierten Gebietes in ihrer optischen Gestalt verändert. Die Erhaltung der Großbaumstrukturen ist wichtig zur Bewahrung der Eigenart des Gebietes. Fernwirkungen optischer Art sind durch die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse nicht zu erwarten.

Die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch folgende Einzelmaßnahmen und Festsetzungen:

Kompensationsmaßnahmen

MAßNAHMEN IN TEILFLÄCHE 1

- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen zur Gestaltung des Straßenraumes Gardelegener Straße und der Erschließungsstraßen,
- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Parkanlage zur Ergänzung des Baumbestandes,
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Gestaltung des Spielplatzes.

MAßNAHMEN IN TEILFLÄCHE 2

- Anpflanzen von Weiden innerhalb der Verkehrsfläche „Nachtweidenweg“, Entwicklung zu Kopfweiden,
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb einer Teilfläche der Grünfläche Biotopschutzfläche (parallel zum Nachtweidenweg),
- Entwicklung von Biotopstrukturen innerhalb der Grünfläche Biotopschutzfläche nach dem Vorbild dort bereits bestehender Biotopstrukturen, Gestaltungs- und Pflegehinweise siehe Anlage.

KOSTEN DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die geschätzten Kosten für die Kompensationsmaßnahmen, die den innerhalb dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffen zugeordnet sind, werden sich incl. Flächenkauf auf ca. 70.000 DM belaufen. Pflegekosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Die einzelnen Posten sind in folgender Tabelle aufgeführt.

Tabelle 1: Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Posten	Menge	(Einheit)	Einzelpreis (DM) geschätzt	zugeordnete Kompensationsmaßnahmen Kosten (DM) geschätzt
Baumpflanzung (Verkehrsflächen)	Einzelbäume*	19 Stk.		500	9.500
Gehölzpflanzung (Parkanlage)	Einzelbäume*	5 Stk.		500	2.500
Gehölzpflanzung (Spielplatz)	Einzelbäume*	3 Stk.		500	1.500
	Gehölzpflanzung*	9 Stk.		40	360
Gehölzpflanzung (Nachtweidenweg)	Einzelbäume*	25 Stk.		200	5.000
Biotopschutzfläche	Flächenkauf	0,7 ha		50.000	35.000
	Gehölzpflanzung*	15 Stk.		500	7.500
	Rückbau (Lagerplatz, Fundamente)	pauschal			5.000
	Erstpflanzung	pauschal			5.000
Summe (gerundet auf Zehntausend)					70.000
* incl. Liefern, Pflanzen, Baumverankerungen, evtl. Verbißschutz, Fertigstellungspflege					

BEWERTUNGSVERFAHREN

Zur Bewertung der Bestandssituation und zur Herleitung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (1. Auflage 1996, Hrsg.: Nds. Städtetag, im Folgenden „Arbeitshilfe“ genannt) angewandt. Ein besonderer Schutzbedarf gemäß Liste III der „Arbeitshilfe“ liegt nicht vor, so daß eine Flächenbilanz auf die Standardberechnung beschränkt bleiben kann.

Flächenbilanz

In der Flächenbilanz sind nur die Flächen, auf denen im Zuge dieser Planung Eingriffe in Natur und Landschaft neu vorbereitet werden, und die festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen erfaßt. In **Tabelle 2** werden entsprechend der „Arbeitshilfe“ Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert einander gegenübergestellt. Daraus wird der erforderliche Kompensationsumfang auf der Grundlage der Standardberechnung abgeleitet.

Tabelle 2: Eingriff und Kompensationsbedarf**Teilfläche 1**

Eingriffsfläche (Ist-Zustand)	Biot.typ	Fläche (ha)	W	Flächenwert	Eingriffsfläche (Planung)	Biot.typ	Fläche (ha)	W	Flächenwert
Acker		0,70	1	0,70	versiegelte Fläche (WA, 1,20ha x 0,3+U)		0,54	0	0,00
Obstgarten/Grabeland		1,60	1	1,60	Restfläche (Garten)		0,71	1	0,71
					versiegelte Fläche (WA, 0,71ha x 0,4+U)		0,43	0	0,00
					Restfläche (Garten)		0,35	1	0,35
					versiegelte Fläche (Straßen)		0,19	0	0,00
					Restfläche (Begleitgrün)		0,05	1	0,05
					zu pflanzende Gehölze		36 Stk.	2	0,07
					Grünfläche Spielplatz		0,03	1	0,03
Fläche gesamt (ha)		2,30			Fläche gesamt (ha)		2,30		
Flächenwert Eingriffsfläche			Gesamt	2,30	Flächenwert Eingriffsfläche			Gesamt	1,21

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

	2,30	Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand)
-	1,21	- Flächenwert Eingriffsfläche (Planung)
=	1,09	Kompensationsbedarf

Teilfläche 2

Ist-Zustand	Biot.typ	Fläche (ha)	W	Flächenwert	Planung	Biot.typ	Fläche (ha)	W*	Flächenwert
Fragmente von Naßwiesen		0,10	5	0,50	Fragmente von Naßwiesen		0,10	5	0,50
Grünlandbrache		0,47	3	1,41	Biotope Schutzfläche		0,59	4	2,36
Brache (Dominanz von Brennessel und Ackerkratzdistel)		0,09	1	0,09	zu pflanzende Bäume (Nachtweidenweg)		25 Stk.	2	0,05
Lagerplatz, Fundamente (Flächen mit Vorbelastungen)		0,03	0	0,00					
Fläche gesamt (ha)		0,69			Fläche gesamt (ha)		0,69		
Flächenwert			Gesamt	2,00	Flächenwert			Gesamt	2,91

Ermittlung der Kompensationsleistung

	2,00	Flächenwert Ist-Zustand
-	2,91	- Flächenwert Planung
=	-0,91	Kompensationsleistung

Ergebnis

	1,09	Flächenwert Kompensationsbedarf
+	-0,91	- Flächenwert Kompensationsleistung
=	0,18	Kompensation erbracht

	> 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation)
X	0 (Kompensation erbracht)
	< 0 (Überkompensation)

Da sich die Eingriffsintensitäten innerhalb der Eingriffsgrundstücke nicht wesentlich unterscheiden, wird das Prinzip der Sammelzuordnung vorgenommen (Gleichbehandlung).

Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen und Eingriffsflächen

Die Anwendung unterschiedlicher Bewertungsverfahren führt zu teilweise erheblichen Unterschieden im Ergebnis. Somit sind die festgesetzten Größen der Kompensationsflächen und -maßnahmen an den rechnerisch ermittelten Größenordnungen orientiert und nicht am rechnerischen Ergebnis selbst. Ebenso hat der der Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zugrundeliegende Versiegelungsanteil insofern Hilfscharakter, als der Anteil versiegelter Flächen zur Gesamtfläche nicht zwangsläufig gleichbedeutend mit der Eingriffsintensität ist.

Abwägung

Der Stadtrat hat die Begründung in seiner Sitzung am 24.02.1999 gebilligt.

Salzwedel, 09.03.1999.....



.....
(Bürgermeister)

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

innerhalb des Bebauungsplans Gardelegener Straße - Windmühlenbreite
der Stadt Salzwedel

Altmarkkreis Salzwedel

Allgemein

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Standort in einer gewachsenen, städtebaulichen Struktur. Von der Entstehung her ist das Gebiet Teil eines ehemaligen Vorortes mit teilweise dörflichem Charakter, der stark von der Kirche St. Georg beeinflusst ist. Die Kirche ist ein Einzeldenkmal und stellt mit dem Pfarrhaus und dem umgebenden Großgrün ein stadtbildprägendes Ensemble dar, das zudem einen hohen Identitätswert für den Stadtteil Perver besitzt. Die Dominanz dieses Ensembles ist zu wahren.

Der im Plan enthaltene Abschnitt der St. Georg-Straße, einschließlich Pohl, hat Einfluß auf das Stadtbild, da es sich um eine ehemals wichtige Stadtausfahrt handelt und bis zum jetzigen Zeitpunkt viel genutzt ist.

Beachtenswert ist außerdem die vorhandene Bebauung auf der Südseite der Gardelegener Straße. Da diese ein einheitliches Bild vermittelt, ist sie bei der Bebauung der Nordseite zu beachten.

Einen Schutzanspruch vor Verunstaltungen, z.B. durch unangemessene Einfriedungen, hat ferner der öffentliche Bereich, in diesem Fall die öffentlichen Verkehrsflächen.

Um eine wesentliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter zu vermeiden ist die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen unerläßlich.

Beeinträchtigungen können vor allem aus der Form und dem Material der Dächer und Außenwände resultieren, sowie durch Einfriedungen und Werbeanlagen hervorgerufen werden.

Die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift beschränken sich auf die Allgemeinen Wohngebiete, da in ihnen eine Gefährdung der Schutzgüter (Denkmalensemble, Stadtbild, Umgebung) in besonderer Weise gegeben ist. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist diese Gefährdung nicht in gleicher Weise gegeben, dabei evtl. erforderlich werdenden Bauaufgaben die Einflußnahme auf die äußere Gestaltung durch den Denkmalschutz und die kirchliche Bauverwaltung vorausgesetzt werden kann. Daher ist sie von den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Zu § 1.1

Räumlicher
tungsbereich

Gel-

Die gestalterischen Anforderungen an das Baugebiet leiten sich, wie bereits erwähnt, aus der Bestandsbebauung, der angrenzenden baulichen Umgebung sowie dem Ensemble der Kirche ab. Das hat vor allem Auswirkungen auf die bauliche Gestaltung der Ränder des Plangebietes. Sie grenzen an die Bestandsbebauung und beeinflussen das Stadtbild. Daher sind an die Gestaltung der Randzonen des Plangebietes höhere gestalterische Forderungen zu stellen als an den inneren Bereich. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird daher in zwei Zonen gegliedert, die Gestaltungszonen 1 und 2.

Die größten Gefährdungen der genannten Schutzgüter gehen aufgrund ihrer Wirkung nach außen von den Dächern, den Außenwänden, den Einfriedungen und den Werbeanlagen aus. Daher sind Vorschriften zur Gestaltung der genannten Gebäudeteile und baulichen Anlagen erforderlich.

Zu § 1.2

Sachlicher
tungsereich

Gel-

Die Dachflächen machen bei Eingeschossigkeit in der Regel den größten Teil der Gebäudeansicht aus. Ihr Einfluß auf die Gebäudegestaltung ist daher erheblich. Noch größer ist der Einfluß auf das Gesamtbild der Anlage. Daher ist ein gewisser Grad der Vereinheitlichung erforderlich, der aus der ortstypischen Bauweise und insbesondere aus der Bestandsbebauung in der unmittelbaren Umgebung abzuleiten ist.

Zu § 2

Dächer

Charakteristisch für Salzwedel sind geneigte Dächer in der Form von Satteldächern. Daneben sind aber auch Krüppel- und Schopfwalmdächer sowie Walmdächer durchaus typisch und innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes anzutreffen. Daher soll die Gestaltung der Dachformen innerhalb des Gebietes auf Sattel- und Walmdächer sowie deren Unterformen beschränkt sein. Flach- und Pultdächer sind dagegen unzulässig. Eine Ausnahme bilden höhenversetzt aneinander stoßende Pultdächer, die wie Satteldächer wirken. Sie sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zulässig sein.

Dachform

Für eine gute Anpassung des Gebietes an den Bestand und die Umgebung ist eine Homogenität der Dachlandschaft anzustreben. Diese wird in besonderer Weise auch durch die Dachneigungen der Hauptgebäude beeinflusst. Aus diesem Grund wird der zulässige Rahmen innerhalb der Zone 1 auf 34° bis 48° eingeschränkt. Diese Bandbreite läßt aber noch einen erheblichen Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche offen.

Dachneigung

Innerhalb der Zone 2 ist aufgrund der geringeren Bedeutung für das Stadtbild und die Umgebung eine größere Spanne der zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude möglich. Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 48°. Hierdurch sind fast alle üblichen Bauformen erfaßt. Auch Hauptgebäude im Bungalow-Stil können errichtet werden.

Da von glasierten Dachsteinen eine erhebliche Blendwirkung ausgehen kann ist ihr Einsatz innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift unzulässig. Eine störende Beeinflussung ist insbesondere für den Blick auf das Kirchenensemble und das Stadtbild in der St. Georg – Str. und in der Gardelegener Straße zu befürchten. Die stark glänzenden Dächer würden im starken Kontrast zu den bestehenden Gebäuden im Gebiet und im Umfeld stehen. Matt glänzende Dächer, wie sie z.B. durch die Verwendung engobierter Dachsteine entstehen, sind nicht so störend und daher zulässig.

Dacheindeckung und -oberfläche

Die nach den Dachflächen nächstgrößere „Störquelle“ für die genannten Schutzgüter können die Außenwände der Hauptgebäude darstellen. Für Salzwedel und die Umgebung des Plangebietes gleichermaßen typisch sind geklinkerte und geputzte Fassaden sowie Fachwerkhäuser. Untypisch sind dagegen Holzhäuser. Ihr Einsatz ist daher in Zone 1 unzulässig. Im Inneren des Gebietes können sie errichtet werden.

Zu § 3

Außenwände

Der Anteil der Außenwände, der auch innerhalb der Zone 1 eine Holzoberfläche aufweisen kann (35 %), soll den begrenzten Einsatz des Baustoffes Holz ermöglichen, z.B. zur Verkleidung des Giebeldreiecks. Die Begrenzung soll aber sichern, daß Außenwände überwiegend aus einem anderen Material bestehen.

Gestalterisch wünschenswert wäre der Verzicht auf Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße und Wege innerhalb des Gebietes. Hierdurch könnte der auf Kommunikation und Nutzungsvielfalt angelegte Charakter des Gebietes eine angemessene bauliche Ausdrucksform finden. Auf eine entsprechende Festsetzung wird jedoch verzichtet, um dem Sicherheitsbedürfnis der späteren Bewohner gerecht zu werden. Um jedoch auszuschließen, daß übermäßig hohe Einfriedungen das Bild der öffentlichen Straßenverkehrsräume zu sehr bestimmen, ist die zulässige Höhe der Einfriedungen dort auf maximal 1,20 m beschränkt.

**Zu § 4
Einfriedungen**

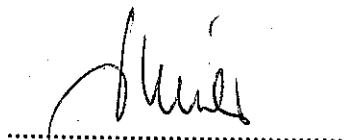
Störungen des Stadtbildes sowie des Denkmals sind zu erwarten, wenn Werbeanlagen in diesem Bereich übermäßig in Erscheinung treten. Die Wahrnehmung der Werbeanlagen wird wesentlich durch die Höhe der Anbringung bestimmt. Da die Zielgruppe der Werbung nicht stadtweit, sondern innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu suchen ist, reicht es aus, wenn sie in diesem räumlich begrenzten Bereich wahrgenommen wird. Daher sind Werbeanlagen im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift nur zulässig, wenn sie sich bei Gebäudeanbringung unterhalb der Trauflinie des jeweiligen Gebäudes befinden oder bei freier Aufstellung eine Höhe von 2,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

**Zu § 5
Werbeanlagen**

Da sich Werbeanlagen mit beweglichem Licht störend auf die Schutzgüter sowie auf die Wohnqualität innerhalb des Gebietes auswirken, ist ihr Einsatz innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

Der Stadtrat hat die Begründung der örtlichen Bauvorschrift in seiner Sitzung am 24.02.1999 gebilligt.

Salzwedel, 09. März 1999....



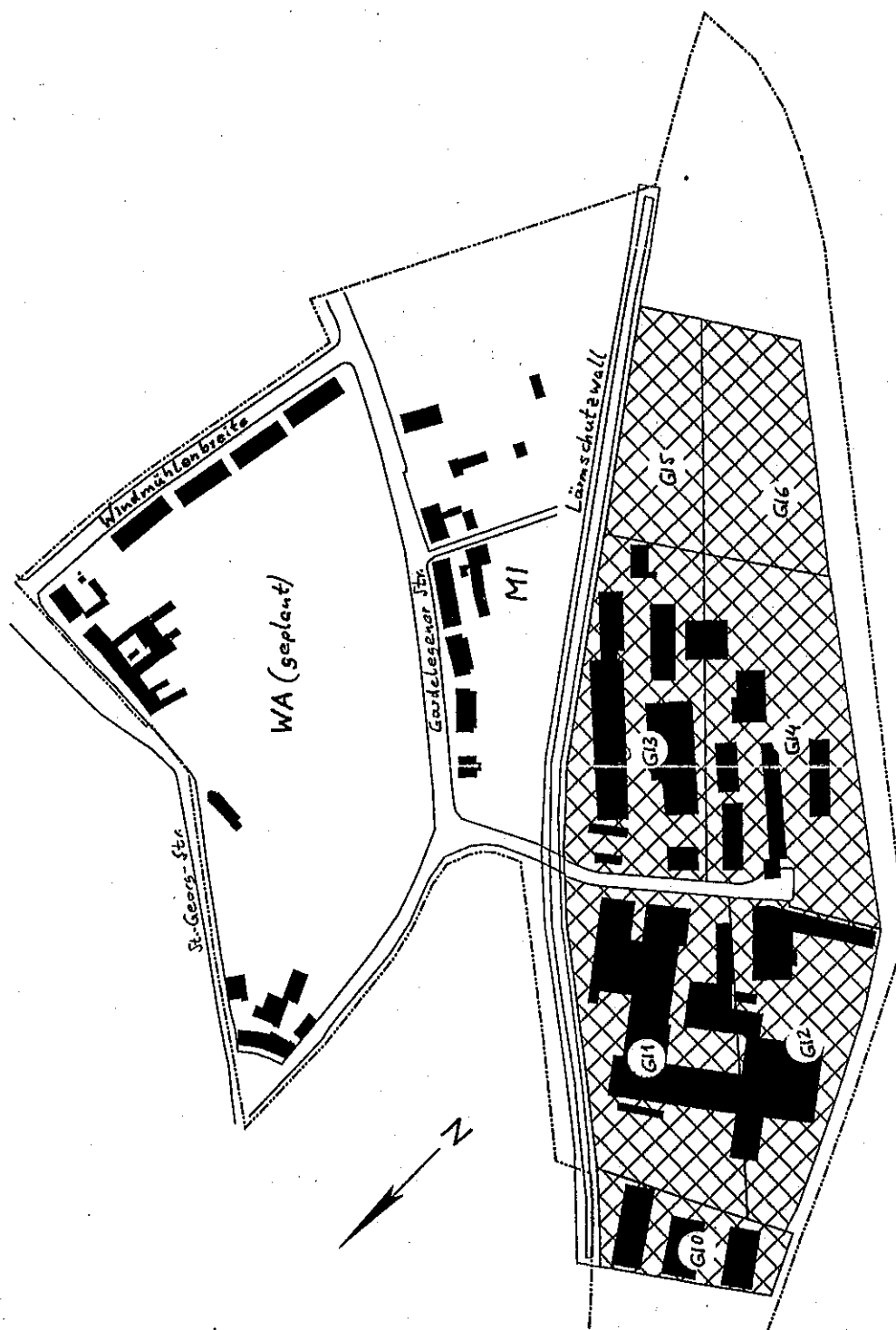
(Bürgermeister)

Anlage 1 : Flächenübersicht

Art der Flächen	Zweckbestimmung (bezieht sich auf Planung, ist im Bestand abweichend)	Bestand (ha)	Planung (ha)	Gesamt (ha)	Anteil (%)
Plangebiet insgesamt: (Teilfläche 1 und 2)		1,674	3,137	4,81	100
Bauflächen	Allgem. Wohngebiete 1-12 Fläche für den Gemeinbedarf	0,716 0,421	1,968 0	2,684 0,421	
Summe Bauflächen:				3,105	64,54
Straßenverkehrsfläche, öff.		0,32	0,25	0,57	
Summe Straßenverkehrsfl.:				0,57	11,85
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Fuß- und Radweg, Versor- gungsfahrzeuge, Nachtweidenweg	0 0,187	0,032 0	0,032 0,187	
Summe Verkehrsflächen besonderer Zweckbest.				0,219	4,55
Grünflächen	Spielplatz Parkanlage Biotopschutzfläche		0,056 0,119 0,712	0,056 0,119 0,712	
Summe Grünflächen				0,89	18,44
Wasserflächen		0,03		0,03	
Summe Wasserflächen				0,03	0,62

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, Auszug

Das Schalltechnische Gutachten vom 19.09.1995 sowie der Anhang vom 23.07.1996 sind in vollem Umfang bei der Stadt Salzwedel, Stadtplanungs- und Entwicklungsamt, einzusehen.



Salzwedel, B-Plan Gardelegener Str., Beurteilungspegel, ohne Wall, $h_e = 5 \text{ m}$, $LW'' = 55 \text{ dB/m}^2$, nachts

WA (geplant)

MI

GI 1

GI 0

GI 2

GI 4

GI 3

GI 5

GI 6

Flächen gleicher

Klassen des

Beurteilungspegels

- $\leq 35 \text{ dB(A)}$
- $\leq 40 \text{ dB(A)}$
- $\leq 45 \text{ dB(A)}$
- $\leq 50 \text{ dB(A)}$
- $\leq 55 \text{ dB(A)}$
- $\leq 60 \text{ dB(A)}$
- $\leq 65 \text{ dB(A)}$
- $\leq 70 \text{ dB(A)}$
- $\leq 75 \text{ dB(A)}$
- $\leq 80 \text{ dB(A)}$
- $> 80 \text{ dB(A)}$

GI/ GE	L_{WA} in dB(A)/m^2	S in m^2	ΔL_s in dB	L_{WA} in dB(A)
0	55	3893	35,9	90,9
1	55	12422	40,9	95,9
2	55	8588	39,3	94,3
3	55	11020	40,4	95,4
4	55	12794	41,1	96,1
5	55	4926	36,9	91,9
6	55	6775	38,3	93,3

WA: IMR $< 40 \text{ dB(A)}$

MI: IMR $< 45 \text{ dB(A)}$

Salzwedel, B-Plan Gardelegener Str. ..., Beurteilungspegel, ohne Wall, $h_e = 5\text{ m}$, $LW'' = 50\text{ dB/m}^2$, nachts

Flächen gleicher
Klassen des
Beurteilungspegels

- $\leq 35\text{ dB(A)}$
- $\leq 40\text{ dB(A)}$
- $\leq 45\text{ dB(A)}$
- $\leq 50\text{ dB(A)}$
- $\leq 55\text{ dB(A)}$
- $\leq 60\text{ dB(A)}$
- $\leq 65\text{ dB(A)}$
- $\leq 70\text{ dB(A)}$
- $\leq 75\text{ dB(A)}$
- $\leq 80\text{ dB(A)}$
- $> 80\text{ dB(A)}$

WA (geplant)

MI

GI/ GE	L_{WA} in dB(A)/m^2	S in m^2	ΔL_s in dB	L_{WA} in dB(A)
0	50	3893	35,9	85,9
1	50	12422	40,9	90,9
2	50	8588	39,3	89,3
3	50	11020	40,4	90,4
4	50	12794	41,1	91,1
5	50	4926	36,9	86,9
6	50	6775	38,3	88,3

WA: IMR $< 40\text{ dB(A)}$
MI: IMR $< 45\text{ dB(A)}$

Anlage 3: Überschlägliche Berechnung der Lärmimmissionen

Überschlägige Berechnung von Lärmimmissionen an einer langen geraden Straße nach DIN 18005						
Straße, Streckenabschnitt						
Gardelegener Str.						
Ermittlung DTV auf Grundlage der Zählung am 22.10.98						
	Kürzel	Einheit	Quelle		tags	nachts
Ausgangswerte der Emissionsquelle						
Straßengattung				G		
Verkehrsmenge	DTV	Kfz/24h		1107		
Stundenwert	M	Kfz/h	Tab. 4		66,4	15,5
LKW-Anteil	p	%	Zählu.		2,2	3
Lärm-Mittelungspegel (Bezugspegel unter festgelegten Bedingungen)	Lm ⁽²⁵⁾	dB(A)	Gleich. 5		56,22	50,1
Korrekturen und Zuschläge für						
Steigung	Lstg	dB(A)	Tab. 3	< 5%	0	0
Straßenoberfläche	LStrO	dB(A)	Tab. 2		0	0
zulässige Höchstgeschwindigkeit	Lv	dB(A)	Bild 4	50	-5,5	-5,3
Emissionspegel für die konkreten Bedingungen	LmE	dB(A)	Summe		50,72	44,8

Berechnung des Immissionspegels am vorgegebenen Ort						
Lage: Grenze WA						
Orientierungswert		dB(A)	Beiblatt		55	45
Emissionspegel	LmE1	dB(A)	s.o.		50,72	44,8
Zuschlag für ampelgeregelte Kreuzungen	LK	dB(A)	Tab. 6		0	0
horizontaler Abstand	s.o	m		7,0 / 10,0		
Höhe	H	m		1 / 2,3		
Lärmabschwächung durch Abstand	Ls	dB(A)	Gleich. 26		6,4	4,8
Lärmabschwächung durch Lärmschutz	Lz	dB(A)	Bild 10 ff			
Immissionspegel der Emissionsquelle						
für den konkreten Immissionsort	Lr	dB(A)	Summe		57,12	49,6
Differenz zum Orientierungswert		dB(A)			2,12	4,6

Anlage 4: Teilfläche 2 "Nachtweidenweg", Herleitung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

Die Teilfläche 2 ist direkt an der Jeetze gelegen, südlich der Brückenstraße. In diesem Bereich hat sich aufgrund der Auensituation im Verlauf der Siedlungsentwicklung eine starke Verzahnung von Bebauung und freier Landschaft entwickelt. Entlang der Jeetze ist unter der Brückenstraße hindurch ein „Landschaftskeil“ bis zur Altstadt unbebaut geblieben. Bestand

Die Fläche wird im Süden begrenzt durch Kleingärten, im Osten durch den Fuß- und Radweg „Nachtweidenweg“, im Norden durch ein aufgehöhhtes Gelände mit Rasen-/Grünlandnutzung und 2 Lagerhallen, und im Westen durch den Verlauf der Jeetze.

Der gegenüberliegende Auenbereich ist durch Grünlandnutzung geprägt, ca. 50 bis 100 m von der Jeetze entfernt befindet sich eine Schilffläche.

Östlich des Fuß- und Radweges verlaufen zwei Bahngleise, östlich davon befinden sich Lagerflächen, z.T. mit Ruderalfluren und Schilfflächen eingestreut.

Das Gelände der Teilfläche 2 steigt von der Jeetze zum Fuß- und Radweg überwiegend kontinuierlich an, im nördlichen Bereich ist der Geländeanstieg durch Böschungen geprägt.

BIOTOPSTRUKTUREN

Die Fläche stellt insgesamt eine Grünlandbrache dar, kleinflächig läßt der hohe Anteil an nährstoffliebenden Ackerwildkräutern auf eine ehemalige Nutzung als Acker oder Grabeland schließen. Zeitweilig wird die Fläche als Schaf- und Pferdegrünland genutzt.

Im Süden der Fläche, zu den Kleingärten hin, befindet sich ein Graben mit z.T. typischer Feuchtgebietsvegetation. Am Jeetzeufer befindet sich ein Lagerplatz für Gehölzschnittgut. Entlang des Uferbereiches überwiegen Ruderalfluren, dominant sind hier Brennessel und Ackerkratzdistel.

Eine nördliche Teilfläche besteht aus Fragmenten von seggen-, binsen- und hochstaudenreichen Naßwiesen, eingestreut sind Blutweiderich, Schwertlilie und Beinwell. Diese Strukturen sind kleinflächige Ausprägungen von nach § 30 NatG LSA geschützten Biotopen.

Lage und Abgrenzung der erfaßten Biotopstrukturen sind in Abbildung 5: Biotoptypenkarte Teilfläche 2, dargestellt.

Die Jeetze ist ein Gewässer erster Ordnung, der Graben ist ein Gewässer zweiter Ordnung nach Landeswassergesetz. Dadurch ergeben sich für die Jeetze ein 10 m breiter und für den Graben ein 5 m breiter Gewässerschonstreifen.

Wasserflächen (nachrichtlich)

Der Landschaftsplan (Stand Nov. 1997) enthält für die Teilfläche 2 folgende Signaturen:

Aussagen des Landschaftsplanes

- Dünger- und Pestizideintrag in die Jeetze,
- Böden mit hoher Wertigkeit,
- wertvolle Flächen zur Klimaregelung und Durchlüftungsraum,
- Sanierung/Entwicklung ökologisch wertvoller Bereiche.

Im allgemeinen Leitbild (S. 92) des Landschaftsplanes sind folgende Hinweise enthalten:

„Die Grünlandflächen sollen mit Solitärbäumen oder kleineren Gehölzgruppierungen, mit gepflegten Kopfweiden und Feuchtgebüschsen besetzt werden. In den Grünlandbereichen ist eine teilweise extensive Nutzung artenreicher Wiesen und Weiden anzustreben.“

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet innerhalb eines Komplexes bis zur Brückenstraße und jenseits der Bahngleise als Grünfläche dargestellt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Bestandsaufnahme ergibt folgende Konkretisierung bestehender Konfliktsituationen:

Konflikte

- Fichtenjungwuchs an der Grenze des Grabens zum Kleingartengebiet könnte langfristig die Biotopstruktur Graben beeinträchtigen.
- Der Lagerplatz am Jeetzeufer stellt eine Beeinträchtigung des Bodens und einer möglichen Biotopentwicklung dar.
- Die Artenzusammensetzung der Ruderalfluren zeugt von hohen Nährstoffeinträgen.
- Von den Lagerflächen jenseits der Gleisanlage ist mit Stoffeinträgen in den Graben und damit in die Jeetze zu rechnen.
- Die von Norden heranrückende gewerbliche Nutzung gibt Hinweise auf den hohen Siedlungsdruck auf die Flächen. Zur Umsetzung des Flächennutzungsplanes ist eine langfristige Sicherung der Flächen erforderlich.
- Unterbleibt eine Nutzung/Pflege, wird sich Verbuschung und Sukzession einstellen. Eine künftige Nutzung/Pflege muß in Einklang mit zu schützenden und zu entwickelnden Biotopstrukturen erfolgen.

Aus der Bestandsaufnahme und der Konfliktsituation ergeben sich landschaftspflegerische Ziele mit entsprechendem Handlungsbedarf. Die Ziele sind in die Kategorien Erhaltung, Entwicklung und Sanierung unterteilt.

Ziele

Erhaltungsziele sind:

- langfristige Sicherung der Fläche als Teil der freien Landschaft, damit verbunden ist die Erlebbarkeit des Jeetzeufers und die Gewährleistung von breiten Gewässerrandstreifen,
- Erhaltung schützenswerter Vegetationsstrukturen, hier der Relikte von seggen-, binsen- und hochstaudenreichen Naßwiesen.

Entwicklungsziele sind

- die Ausweitung der Pflanzengesellschaften des Feucht- und Naßgrünlandes bei gleichzeitigem Zurückdrängen von nährstoffliebender

Ruderalvegetation, damit verbunden ist ein Aushagern der Böden und die Vermeidung von weiterem Nährstoffeintrag,

- die optische Einbindung des Nachtweidenweges in die Auenlandschaft

Sanierungsziele sind

- Beseitigung vorhandener Reste baulicher Anlagen innerhalb der Fläche (Zäune, abgebrannte Hütte), Einstellen der Nutzung der Lagerfläche am Jeetzeufer, Beseitigung der Ablagerungen,
- Minderung von Störungen durch angrenzende Nutzungen,
- Vermeiden weiteren Nährstoffeintrags in die Flächen und die Gewässer.

Mit folgenden Handlungsansätzen und Pflegemaßnahmen lassen sich die oben aufgeführten Ziele umsetzen:

Handlungsansätze, Maßnahmen

Sanierung

- Beseitigen der Zäune und Fundamente,
- Beseitigen des gelagerten Gehölzschnittgutes (dadurch ergeben sich möglicherweise nasse Mulden zur Biotopentwicklung),
- Beseitigen des Fichtenjungwuchses am Grabenufer,
- Überprüfen der Problematik Einleitung von Stoffen in den Graben (von jenseits der Gleisanlage).

Entwicklung

- Geländemodellierungen im Zuge des Rückbaus des Lagerplatzes, dadurch Entwicklung vernähter Standorte mit dem Vorbild der seggen-, binsen- und hochstaudenreichen Naßwiesen,
- Umwandlung der Brennesselflur durch geeignete Pflegemaßnahmen, häufige Mahd in den ersten drei bis vier Jahren, dann stufenweise Extensivierung der Pflege,
- Baumpflanzungen entlang des Nachtweidenweges, Entwicklung von Kopfweiden,
- Entwicklung einer Gehölzstruktur zur optischen Abgrenzung der Fläche gegenüber dem benachbarten Gewerbebetrieb.

Erhaltung

Die Fragmente von seggen-, binsen- und hochstaudenreichen Naßwiesen innerhalb der Fläche bedürfen zu ihrer Erhaltung bestimmter Maßnahmen. Hierzu gehören das Einstellen der Beweidung der schützenswerten Biotopstrukturen und das Zurückdrängen der benachbarten Brennessel- und Ackerkratzdistelbestände. Eventuell sich einstellender Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen oder im voraus zu verhindern. Dies kann durch gelegentliche Mahd der Fläche, z.B. alle zwei Jahre im Spätsommer erfolgen. Bei Ausdehnung der Seggen- und Binsenbestände und starker Vernässung der Flächen sollte der Mahdturnus auf vier bis fünf Jahre verlängert werden und der Mahdtermin in Frostperioden verlegt werden.