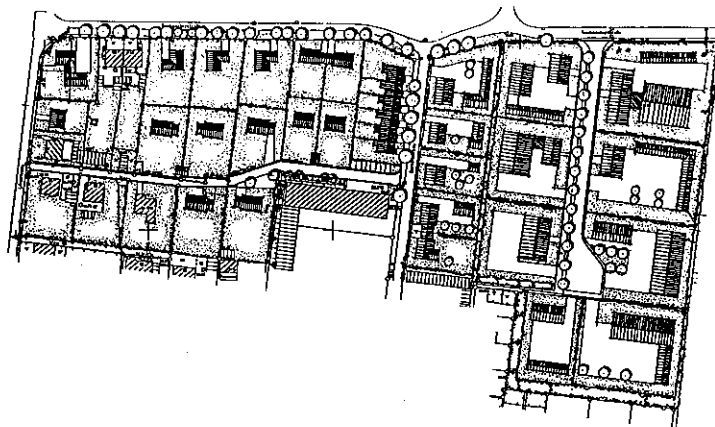


Begründung zum
Bebauungsplan Nr.12-93

**Siedlung Ost
Stadt Salzwedel**



Stadt Salzwedel unter Beteiligung des
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung

Dipl. Ing. Jaqueline Funke
06712 Zeitz, August-Bebel-Straße 12
30163 Hannover, Slicherstraße 3
Tel./Fax Nr. Hannover (0511) 393138

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	4
2. Veranlassung	4
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Ober- flächenentwässerung	6
3.2. Bodenbeschaffenheit	6
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.4. Freiflächen und Landschaftsbild	7
3.5. Nutzungen und bebaute Fläche	7
3.6. Rahmenbedingungen durch umgebende Bebauung	7
4. Generelle Planungsziele	8
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
5.1. Art der baulichen Nutzung	8
5.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
5.1.2. Mischgebiete	9
5.1.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.2.1. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl	10
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	10
5.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
6. Erschließung der Grundstücke	11
6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
6.2. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	11
7. Durchführung des Bebauungsplanes	11
7.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	11
7.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12

8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
8.1.	Erschließung	12
8.1.1.	Verkehrerschließung	12
8.1.2.	Ver- und Entsorgung	12
8.2.	Wirtschaftliche Belange	13
8.3.	Belange der Landwirtschaft	13
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	14
9.1.	Belange des Umweltschutzes	14
9.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	14
9.1.2.	Abfallbeseitigung	14
9.1.3.	Lärmschutz	15
9.1.4.	Bodenschutz	15
9.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
9.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	16
9.2.2.	Landschaftsbild	16
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
11.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16

VERZEICHNIS DER PLÄNE UND KARTEN

-	Bebauungsplan	(Maßstab 1: 1000)
-	Lage in der Stadt	(Maßstab 1:10000)
-	Auszug aus der Flurstückskarte	(Maßstab 1: 2500)
-	Bestandsaufnahme	(Maßstab 1: 1000)
-	Bebauungsvorschlag	(Maßstab 1: 1000)
-	Straßenquerschnitte (Empfehlung)	(Maßstab 1: 100)

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 28.04.1993 (BGBl.I.S.461) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt.

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

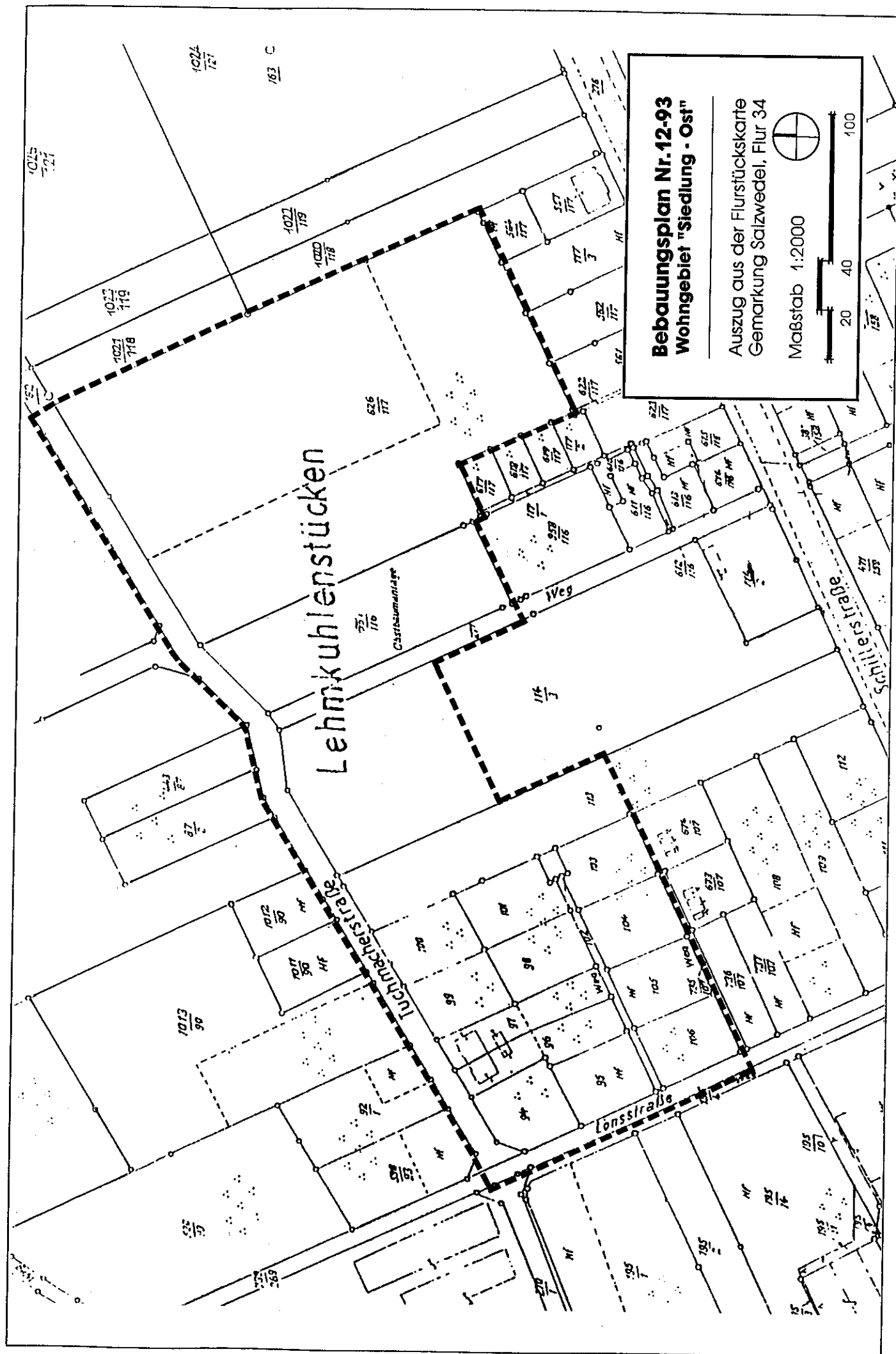
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel entsprechend der im Plan dargestellten Nutzungsarten ausgewiesen. Die derzeitige Nutzung ist hauptsächlich Garten mit Wohnnutzung durchmischt. Im Ostteil befindet sich eine innerörtliche Brachfläche.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine geordnete Verdichtung des bestehenden Baugebietes zu ermöglichen. Es sollen Wohnbaulandreserven und Gewerbeflächenreserven in innerörtlicher Lage erschlossen werden. Ziel der Stadt Salzwedel ist es, die zentrale Funktion Salzwedels, das im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum eingeordnet ist, zu stärken und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 Metern zum Zentrum Salzwedels. Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine sich in die Umgebung einfügende Nachnutzung des Geländes zu ermöglichen und die vorhandene Wohnbebauung auch im Umfeld des Plangebietes vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, daß derzeit für Gärten genutzt wird, als Wohnbau- und Gewerbeland gewidmet. Weiterhin ist zu erwarten, daß mehrere Architekten unabhängig voneinander im Plangebiet tätig werden. Ein städtebauliches Gesamtkonzept muß durch den Bebauungsplan garantiert werden.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.



Bebauungsplan Nr.12-93
Wohngebiet "Siedlung - Ost"

Auszug aus der Flurstückskarte
Gemarkung Salzwedel, Flur 34

Maßstab 1:2000



100

40

20

In den räumlichen Geltungsbereich werden die Flächen folgender Flurstücke einbezogen: Gemarkung Salzwedel

Flur 34 Flurstücke: 1165/94, 1166/94, 1167/94, 95, 96, 1168/97, 1169/97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 1039/113, 1170/114, 957/116, 626/117, 273/1, 271 (teilweise), 739/269 (teilweise), 171/114 (teilweise)

(siehe Flurstückskarte)

Als rechtsverbindlicher Bauleitplan existiert im Nordosten des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 1-91 Gewerbegebiet Schillerstraße.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Nordwesten ein Einfamilienhausgebiet und Kleingärten
- im Nordosten ein Garagenhof und Gewerbegebiet
- im Osten ein Gewerbebetrieb
- im Südosten Wohngebäude
- im Süden an der Gartenstraße die DEU-GmbH
- im Südwesten Wohnbebauung und Kleingärten und
- im Westen das Gelände des ehemaligen Schlachthofes und das eines Baubetriebes

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzung sind zu erwarten von:

- der Großbäckerei Baumkuchen GmbH
- der an der Gartenstraße befindlichen DEU-GmbH (Deponie-, Entsorgungs- und Umwelttechnik GmbH)
- der Gewerbefläche Schlachthof/Baubetrieb an der Lönnsstraße

2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt. Da die Stadt Salzwedel noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan gemäß §246a BauGB i.V.m. §8 Abs.4 BauZVO vorgezogen.

Salzwedel ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte in ländlich geprägten Räumen sollen entsprechend den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes Sachsen-Anhalt gestärkt werden und Schwerpunkte der Entwicklung sein.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER STADT, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Salzwedel im östlichen Stadtgebiet. Es wird westlich von der Lönnsstraße und südöstlich von der Gartenstraße erschlossen. Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Planunterlage. In ihr sind einzelne Höhenpunkte eingetragen. Das Gelände ist relativ eben und weist nur Höhenunterschiede von ca. 80 cm im gesamten Plangebiet auf. Das Oberflächenwasser wird derzeit über die Ortskanalisation abgeführt bzw. versickert im östlichen Teil.

3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

Folgender genereller Aufbau der Bodenoberschichten ist im Plangebiet gemäß der Stellungnahme des geologischen Landesamtes zu erwarten:

- bis zu 2,0 m Aufschüttungen, lokal Moorerde bis 0,5 m
- ≤ 5,0 m Feinsand schluffig
- < 10 m Geschiebemergel

Die Gründungsbedingungen können aufgrund der Aufschüttungen im Plangebiet unterschiedlich sein. Grundsätzlich ist von einem inhomogenen Bodenaufbau der Oberschichten auszugehen. Die lokal anstehenden Moorerden weisen eine sehr geringe Tragfähigkeit auf. Insgesamt sind die Gründungsbedingungen als schwierig einzuschätzen. Es können ungleichmäßige Setzungen unterschiedlicher Dauer auftreten.

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld für untertägige Erdölförderung der Treuhandanstalt. Diese hat die Erdöl-Erdgas-Gommern GmbH mit der Durchführung des Bergbaus beauftragt.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 5,3 ha groß.

Folgende Bereiche befinden sich in städtischen Eigentum:

- öffentliche Straßen: 273/1, 271, 739/269
- Kleingärten: 957/116, 1039/113

Das Flurstück 1170/114 befindet sich im Eigentum der DEU-GmbH, die restlichen Grundstücke sind verschiedenes Privateigentum.

Bebauungsplan Nr.12-93
Wohngebiet "Siedlung - Ost"

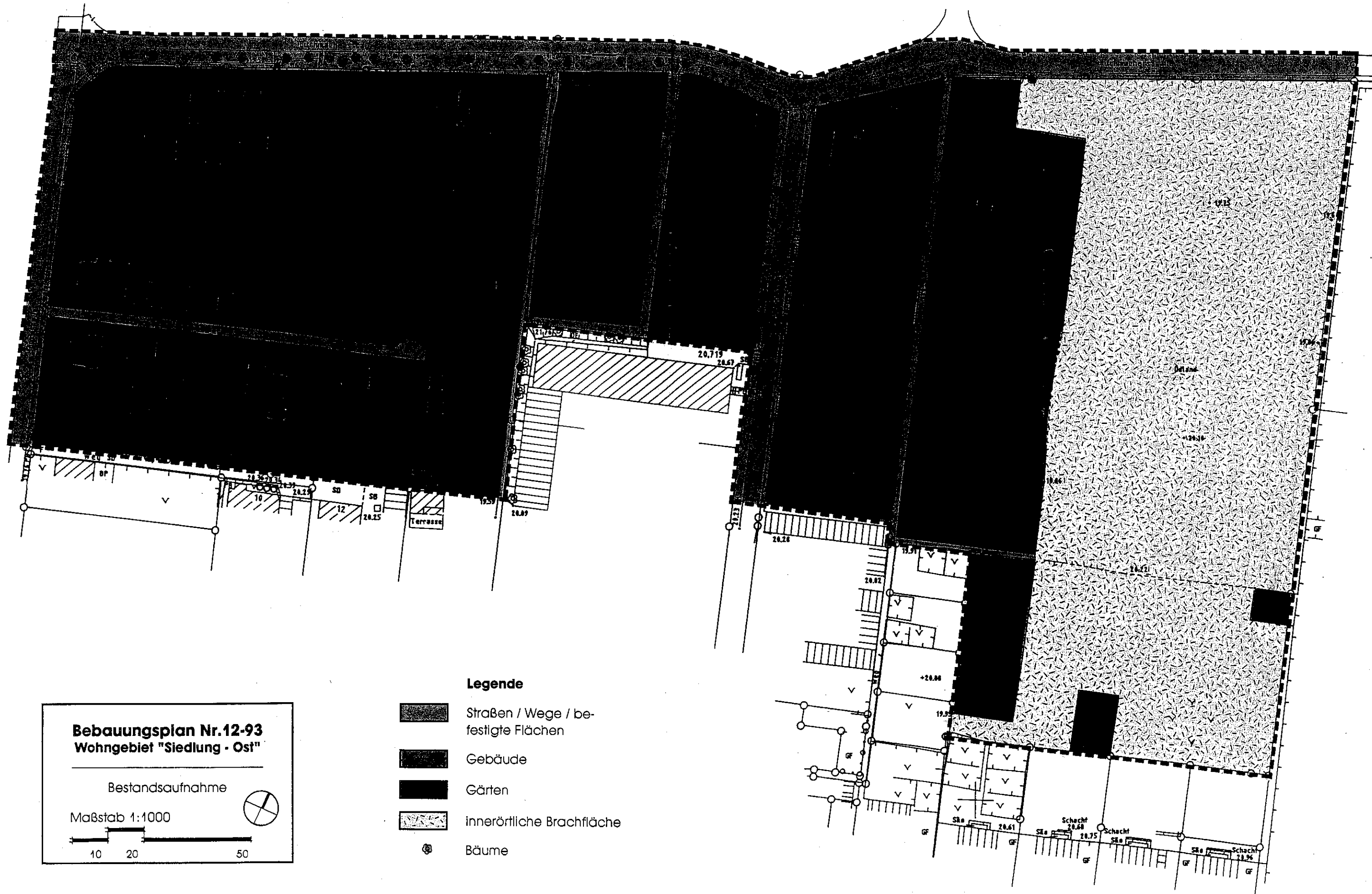
Bestandsaufnahme

Maßstab 1:1000



Legende

-  Straßen / Wege / befestigte Flächen
-  Gebäude
-  Gärten
-  innerörtliche Brachfläche
-  Bäume



3.4 FREIFLÄCHEN UND LANDSCHAFTSBILD

Bodenwertigkeit:

Die Bodenwertigkeit im östlichen Teil des Plangebietes ist als sehr gering einzustufen. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Bodenwertigkeit von geringer Bedeutung.

Wasser:

Das gesamte Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Jeetze. Eine künstliche Entwässerung ist erforderlich. Der Grundwasserstand lag vor der Aufschüttung von Boden in Oberflächennähe. Jetzt liegt er höher als 2,0 Meter unter Gelände. Die generelle Abflußrichtung ist von Südost nach Nordwest. Die Geschütztheit ist sehr ungünstig, zum Teil ist das Grundwasser geogen versalzen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur in geringem Umfang möglich.

Vegetation:

Als schützenswerte Vegetation im Plangebiet sind die Alleeebäume (Linden) entlang der Gartenstraße und der Tuchmacherstraße aufzuführen. Sie sind zum Teil erheblich geschädigt und müssen erhalten bleiben. Schützenswerte Bereiche existieren im Plangebiet nicht.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist von der Planung nicht betroffen, da es sich um eine innerörtliche Verdichtung handelt.

3.5. NUTZUNGEN UND BEBAUTE FLÄCHE

Nutzung	Flur	Flurstücke
Kleingärten	34	98, 99, 100, 101, 103, 1039/113, 1170/114, 957/116, 626/117 (teilweise)
Wohnnutzung	34	1165/94, 1167/94, 96, 95, 1169/97, 104, 105, 106
ungenutzte Flächen	34	626/117 (teilweise)
Straßen und Wege	34	739/269, 102, 273/1, 271

(vgl. Bestandsaufnahme)

3.6. RAHMENBEDINGUNGEN DURCH UMGEBENDE BEBAUUNG

Das Plangebiet ist allseitig von Bebauung umgeben. Die Bebauungsstrukturen sind sehr heterogen. Sie reichen von einem mehrgeschossigen Gewerbebetrieb im Osten des Baugebietes bis zu Einfamilienhäusern. Aufgabe für das Plangebiet ist es, zwischen den einzelnen Baustrukturen zu vermitteln und die Wohnqualität auch in den angrenzenden Bereichen zu sichern.

4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Der Bereich nördlich der Schillerstraße ist gekennzeichnet durch eine starke Durchmischung von Wohnnutzung, Kleingärten, Gewerbebetrieben und Garagenhöfen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete Verdichtung des Plangebietes, die sowohl dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnbebauung als auch der ungehinderten Entwicklung des Gewerbegebietes östlich des Plangebietes Rechnung trägt. Dies soll durch eine Abstufung des Störgrades von Osten nach Westen erfolgen. Westlich schließt an das Plangebiet die Baumkuchen GmbH (Großbäckerei) an, die vom Störgrad als Gewerbegebiet einzustufen ist. Dies trifft ebenso für die Teile des Gewerbegebietes Schillerstraße (Bebauungsplan Nr.1) zu, die nordöstlich des Plangebietes liegen. Im östlichen Teil soll nun eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um eine erste Abstufung des Störgrades zum Wohngebiet im Süden und Westen des Plangebietes hin zu schaffen. Entlang der Gartenstraße bildet ein Mischgebiet den Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet zwischen Gartenstraße und Lönsstraße. Die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der derzeitigen überwiegenden Nutzung dieses Bereiches. Diese Einstufung hat allerdings auch die Konsequenz, daß das ehemalige Schlachthofgelände westlich der Lönsstraße maximal den Störgrad eines Mischgebietes erreichen dürfte.

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet sollen entsprechend der beabsichtigten Nutzung unterteilt werden. Die Erschließungsstraße im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde so gelegt, daß größere Grundstücke 2000 - 6000 m² im Osten des Grundstückes entstehen. Westlich der Erschließungsstraße sollen kleinere Grundstücke für Kleinbetriebe mit 800 - 2000 m² entstehen.

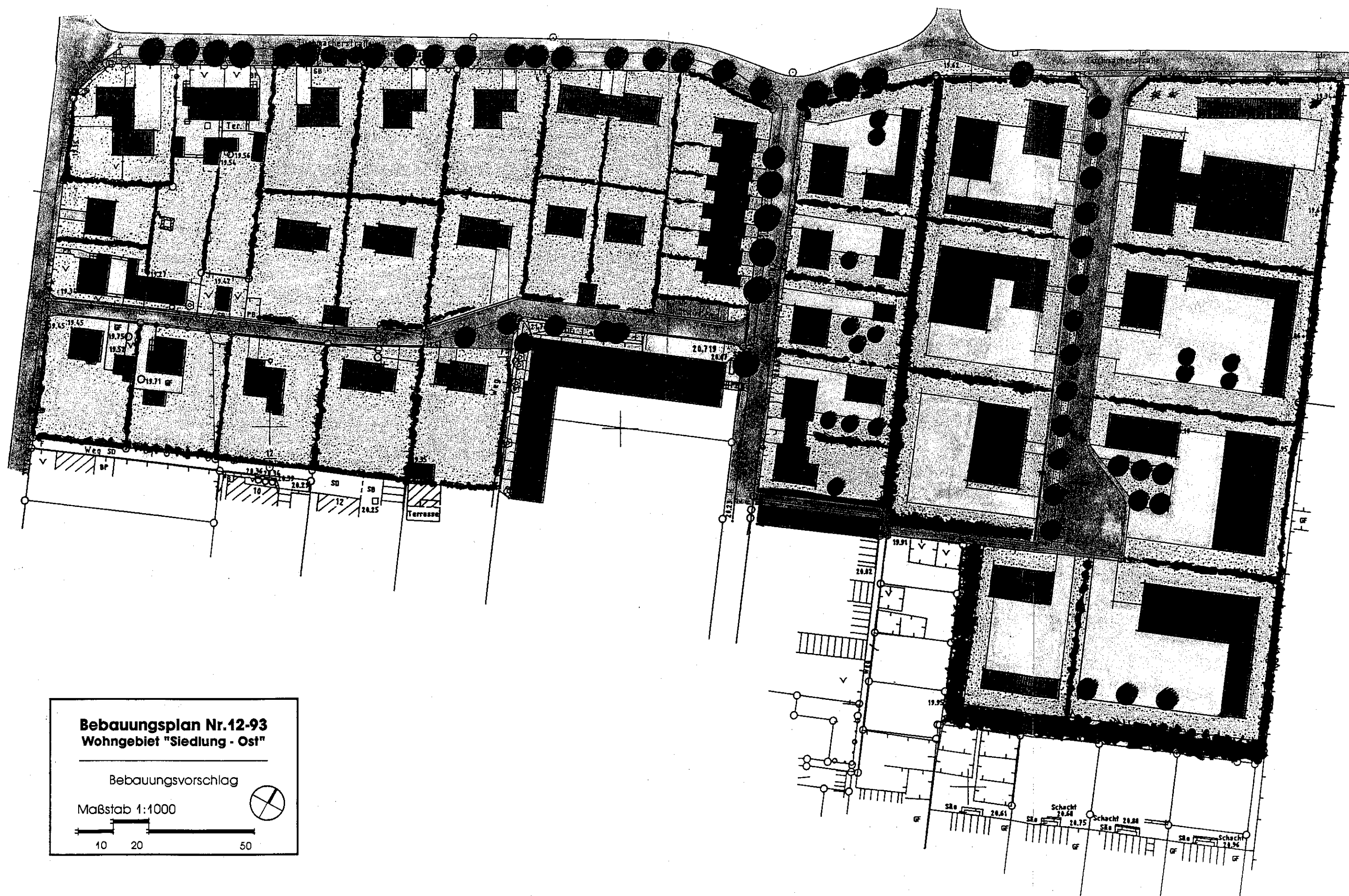
Das Mischgebiet eignet sich vornehmlich für Handwerker, die das Arbeiten mit dem Wohnen verbinden möchten. Die Grundstücksgrößen können hier ab ca. 700 m² betragen.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Eine geordnete Verdichtung des Plangebietes bedeutet, die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und ihr Schutzbedürfnis zu berücksichtigen. Da der westliche Teil des Plangebietes bereits jetzt durch überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet ist, soll daher die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete für eine hohe Wohnqualität sorgen. Die Ausweisung reiner Wohngebiete ist aufgrund der



vorhandenen Mischung mit Gewerbe nicht möglich. Der östliche Teil des Plangebietes hingegen grenzt an das Gewerbegebiet Schillerstraße an. Hier soll eine Abstufung zur Wohnnutzung durch eine Einschränkung des Störgrades erfolgen. Zwischen den beiden Nutzungen vermittelt ein Mischgebiet, daß sowohl ein Wohnen (unter Hinnahme der gebietstypischen Störungen) als auch ein nicht wesentlich störendes Gewerbe ermöglicht.

5.1.1. ALLGEMEINE WOHNGBIETE

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Allgemeine Wohngebiete wurden im westlichen Teil des Plangebietes festgelegt. Sie wurden, um den Charakter des Gebietes zu wahren, in der Zulässigkeit von Nutzungen eingeschränkt. So sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Sie würden dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen.

Auch im allgemeinen Wohngebiet gelten Immissionsrichtwerte der DIN18005. Auf den unmittelbar die Gewerbebetriebe angrenzenden Grundstücken können die Werte von 55 dB(A) Tagwert und 45 dB(A) Nachtwert nicht vollständig eingehalten werden.

5.1.2. MISCHGBIETE

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mischgebiete sollen nur in begründeten Ausnahmefällen neu ausgewiesen werden, da sie ein störungsfreies Wohnen nicht ermöglichen. Im Plangebiet sind sie aufgrund der gewachsenen gemischten Nutzung des Plangebietes als Übergang von einer reinen Wohnnutzung zur Gewerbenutzung erforderlich. Sie sollen hier vor allem Handwerksbetrieben dienen, die das Arbeiten mit dem Wohnen verbinden möchten.

5.1.3. EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund des Angrenzens von Wohnnutzung an der Schillerstraße und von gemischten Nutzungen an der Gartenstraße wurde die Zulässigkeit weiter auf nicht wesentlich störende Betriebe eingeschränkt. Damit ist eine Verträglichkeit mit dem angrenzenden Mischgebiet an der Gartenstraße garantiert. Gegenüber der Wohnnutzung an der Schillerstraße ist zusätzlich eine Fläche für Maßnahmen des Immissionsschutzes ausgewiesen. Dort kann ein Schallschutzwall bzw. eine Schallschutzmauer entstehen. Dafür wurde eine Mindesthöhe von 3 Meter festgesetzt. Zweck dieser Schallschutzmaßnahme ist auch eine optische Trennung der beiden Gebietsarten.

5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale Trauf- und Firsthöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und in den Wohn- und Mischgebieten die Bauweise angegeben.

5.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich wird mit 0,6 in den Gewerbe- und mit 0,4 in den Misch- und Wohngebieten festgesetzt. Sie entspricht damit in den Wohngebieten dem in §17 BauNVO angegebenen Wert. Allerdings ist diese Ausnutzung nur bei einer Bebauung mit Reihenhäusern bzw. Geschößwohnungsbau erzielbar. Die tatsächliche Überbauung innerhalb der Baugrenzen wird geringer sein. In den Gewerbe- und Mischgebieten bleibt die GRZ mit 0,6 bzw. 0,4 unter der in §17 BauNVO angegebenen Höchstgrenze. Dies soll eine Auflockerung und Angleichung der Baustrukturen bewirken.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 0,8 und 1,2 und entspricht damit meist der GRZ multipliziert mit der Geschossigkeit. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist trotzdem möglich.

5.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Dachtraufe von 6,5 Meter im Wohngebiet und 7 Meter im Gewerbegebiet, der maximalen Firsthöhe von 12 Meter sowie die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von 0,8 Meter dienen der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines einheitlichen Charakters des Baugebietes. Sie werden ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Dachneigung und Einfriedungen in der gleichzeitig beschlossenen Ortssatzung für die Wohn- und Mischgebiete. Die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante Erdgeschoßfußboden soll einen oberirdischen Kellerbau verhindern, der sowohl der Ortstypik widerspricht, als auch zu einer Umgehung der vorangegangenen Festsetzungen für die Wohnfläche usw. führen kann.

5.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden: An den Straßen soll ein Streifen für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Die rückwärtigen Bereiche in den Wohngebieten sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Die Bebauungsstruktur soll durch Platzbildung und Aufweitung von Straßenteilen aufgelockert werden.

Die Bauweise ist nur in den Wohn- und Mischgebieten festgesetzt. Die Festsetzung von offener Bauweise bzw. Einzel- oder Doppelhausbebauung soll der Wahrung des Charakters des Baugebietes dienen.

6. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Gartenstraße und die Lönsstraße. Als Haupteerschließungsnetz sind die bestehenden Straßen ausreichend. Sie werden ergänzt durch einen Wohnweg zwischen Gartenstraße und Lönsstraße und eine Erschließungsstraße im Gewerbegebiet.

Für die Straßen werden die abgebildeten Querschnitte empfohlen. Die geringe Straßenbreite garantiert ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren.

Die Straßen sollen für 30km/h ausgebaut werden und der Wohnweg für Schrittgeschwindigkeit.

Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an Einmündungen ist nicht erforderlich, da es sich im Plangebiet um keine klassifizierten Straßen handelt.

6.2. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist die weitgehende Beibehaltung des derzeitigen Versickerungsgrades erforderlich. Regenwasser und Schmutzwasser werden im Trennsystem abgeführt.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über die Kanalisation der Lönsstraße und der Gartenstraße an die Ortskanalisation angeschlossen. Das Gebiet kann mit Freispiegelleitungen entwässert werden.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Freilegung der Flächen für den Straßenbau
- den Bau der Erschließungsstraße für den Gewerbegebietsteil und den Bau des Wohnweges
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene

Die Kosten werden im Erschließungsprojekt ermittelt.

7.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches werden eventuell im westlichen Bereich erforderlich. Um eine geordnete Erschließung der Wohngrundstücke zu ermöglichen, war es erforderlich teilweise Privatflächen öffentlich zu widmen. Die Grundstücke können auf Grundlage der im Plan informativ dargestellten Grundstücksgrenzen parzelliert werden.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

8.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
 - den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
 - die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
 - eine geordnete Oberflächenentwässerung und
 - einen ausreichenden Feuerschutz.
- Dies ist gewährleistet.

8.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien des Wohnweges im Wohngebiet ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Im Gewerbegebiet wurde für den Wendehammer ein Wendekreis von 20 Meter Durchmesser gewählt. Fahrzeuge, die einen größeren Wendekreis haben (größere Sattelschlepper) müssen unter Aufsicht zurückstoßen. Aufgrund der vorrangigen Ansiedlung von Kleinbetrieben ist dies jedoch ausreichend.

8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

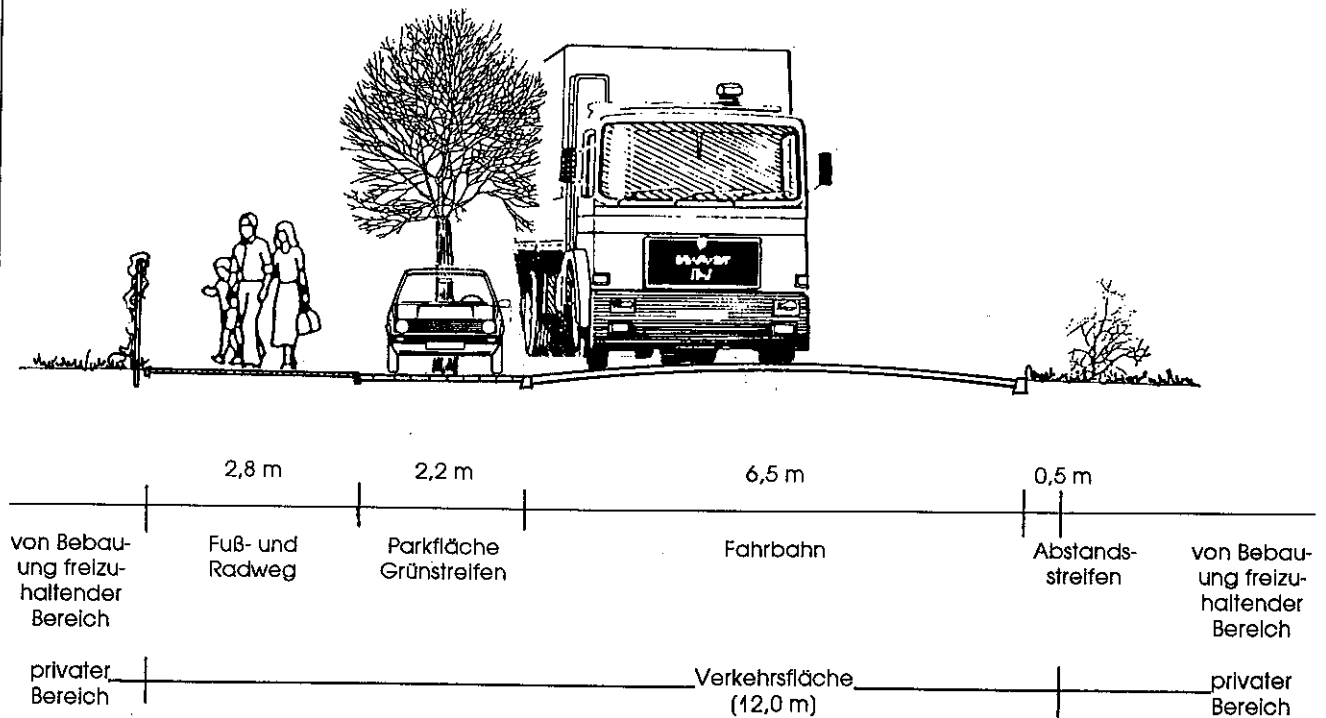
Bebauungsplan Nr.12-93 **Wohngebiet "Siedlung - Ost"**

Straßenquerschnitte
(Empfehlung)

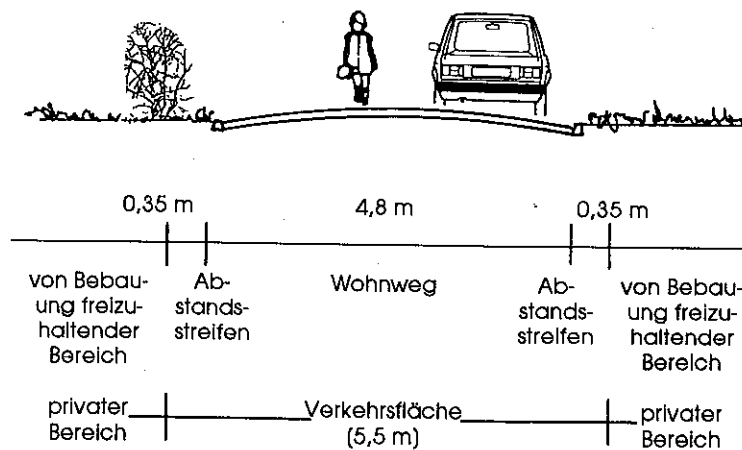
Maßstab 1:100



Gewerbeerschließungsstraße



Wohnweg



Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg AG. Eine Übernahme der Elektroenergieversorgung durch die Stadtwerke Salzwedel AG ist vorgesehen. Das Gebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Eine Erweiterung des Netzes ist nur in den neu zu bebauenden Straßen erforderlich.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel. Das Plangebiet ist an die zentrale Erdgasversorgung der Stadt Salzwedel angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg mindestens 9 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Salzwedel. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird das Kanalnetz erweitert. Das Oberflächenwasser von den Straßen, die neu gebaut werden müssen, wird im Trennsystem gesammelt. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

8.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch den Bebauungsplan werden neue Gewerbeflächen in Salzwedel ausgewiesen. Dies ermöglicht die Ansiedlung vor allem von Klein- und Handwerksbetrieben auf diesen Flächen. Damit ist auch eine Verlagerung von Kleinbetrieben aus dem Stadtzentrum möglich, wo sie keine Erweiterungsflächen besitzen.

8.3. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Der Bebauungsplan hat das Ziel einer Verdichtung in bereits bebauten Bereichen. Dadurch wird landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich erhalten. Die Belange der Landwirtschaft sind daher berücksichtigt worden.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

9.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz
- den Bodenschutz.

9.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Gebiet hat eine ungeschützte Grundwasserführung. Aufgrund der Einschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe auf nicht wesentlich störende Betriebe ist die Gefährdung des Grundwassers gering.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Wohngebiet und auch als eingeschränktes Gewerbegebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

9.1.2. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Salzwedel gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, ist nicht zu rechnen.

9.1.3. LÄRMSCHUTZ

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Lärm kann im Plangebiet den eingeschränkten Gewerbebetrieben, vom benachbarten Gewerbegebiet, von der DEU-GmbH und vom Schlachthofgelände ausgehen. Durch eine Abstufung des Störgrades im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des Wohnens innerhalb des Plangebietes nahezu auszuschließen. Auch eine Belästigung durch das östlich anschließende Gewerbegebiet besteht nicht. An das Allgemeine Wohngebiet grenzt im Westen das ehemalige Schlachthofgelände an. Das Gelände soll im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen werden. Um dem Schutzbedürfnis der Allgemeinen Wohngebiete gerecht zu werden, dürfen hier nur nicht wesentlich störende Nachnutzungen geplant werden. An der Gartenstraße grenzt eine Gebäude auf dem Grundstück 1171/114 an, daß mehreren Handwerksbetrieben als Betriebsstätte dient. Von diesem Grundstück gehen bisher keine wesentlichen Störungen aus. Südlich davon befindet sich das Grundstück der DEU-GmbH, die eine Erweiterung auf das Flurstück 1170/114 im Plangebiet plant. Diese Erweiterung für den Fuhrpark würde eine erheblich belästigende Nutzung näher an die vorhandene Wohnbebauung bringen. Sie ist daher auf dieser Fläche nicht möglich.

9.1.4. BODENSCHUTZ

Eine Belastung des Bodens im Plangebiet ist bisher nicht bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen kontaminierte Flächen angetroffen werden, so sind diese dem Umweltamt (Untere Abfall- / Altlastenbehörde) des Landkreises Salzwedel anzuzeigen.

9.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

9.2.1. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Eine ökologisch wertvolle Vegetation im Plangebiet stellen die Alleebäume entlang der Gartenstraße und der Tuchmacherstraße dar. Sie sind zu erhalten.

Der Bebauungsplan sieht eine Verdichtung der Nutzung im bisher unbeplanten Innenbereich vor. Damit wird eine Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich vermieden. Die Vorhaben im Plangebiet wären im wesentlichen auch gemäß §34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan verursacht damit keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß §8a Abs.6 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht als Eingriff anzusehen.

9.2.2. LANDSCHAFTSBILD

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich Salzwedels. Es hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

11. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr.12-93 "Siedlung Ost" Stadt Salzwedel steht die Verdichtung von Nutzungen im Innenbereich im Vordergrund. Für den Wohnungsbau werden im Plangebiet 2,6 ha Fläche und für Gewerbebetriebe ebenfalls 2,6 ha Fläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 16 Einfamilienhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 50 Einwohner. Der Bebauungsplan fördert wirtschaftliche Belange durch die Ausweisung von Gewerbeland. Die Umweltbelange werden durch eine Verdichtung der Nutzungen im Innenbereich nicht beeinträchtigt.

Zeitz, im September 1993