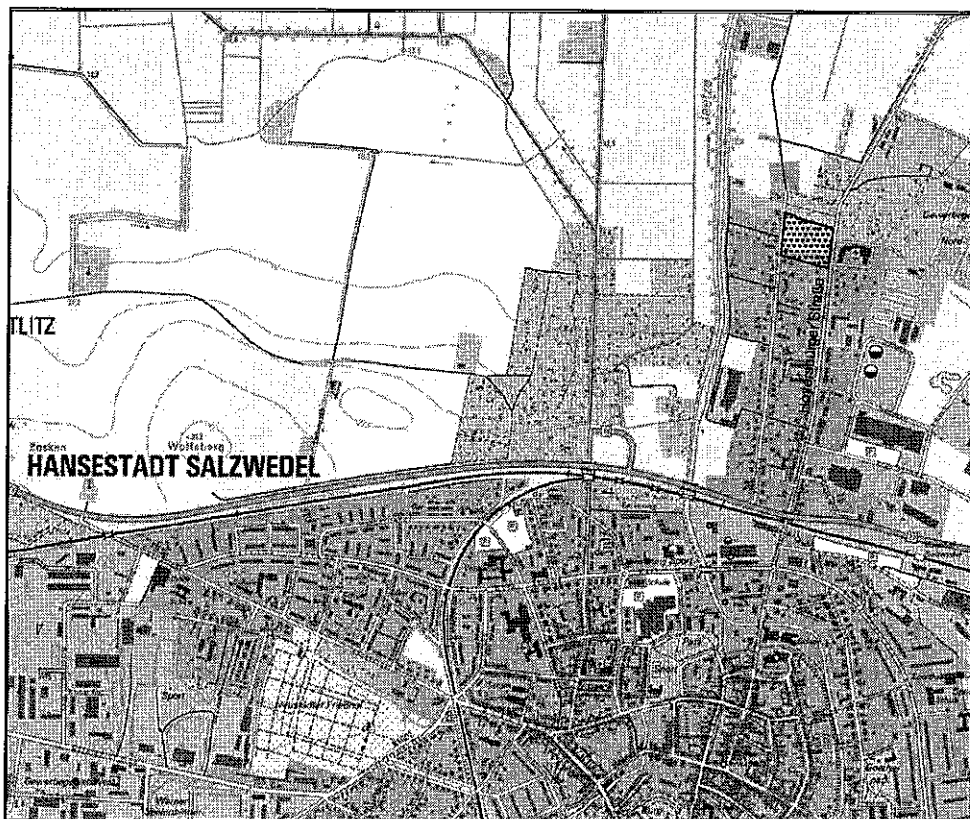


Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 19-96 (Teil 1A) "Hoyersburger Straße / Feldstraße"

1. Änderung
im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – Oktober 2011



Lage des Plangebietes: Topografische Karte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-P35.431 10

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a / Telefon Nr. 039204/911660 Fax 911670

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19-96 (Teil 1A) "Hoyersburger Straße / Feldstraße" - Hansestadt Salzwedel

	Inhaltsverzeichnis	Seite
0.	Rechtsgrundlage	3
1.	Allgemeines	3
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3.	Abgrenzung des Plangebietes der Änderung	5
1.4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.5.	Bodenbelastungen/ Kampfmittelverdacht	6
2.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
3.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	8
4.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
4.1.	Erschließung	8
4.2.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	10
5.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	11
6.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	12
7.	Flächenbilanz	12
	Anlage	
	Bebauungsplan Nr. 19-96 (Teil 1A) Teilbereich der Änderung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung	13

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.01.2011 (GVBl. LSA S.14,18)

1. Allgemeines

Einführend sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die 1. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen, nicht aber die bereits bisher im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, die nur übernommen werden.

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 19-96 (Teil 1A) "Hoyersburger Straße / Feldstraße" der Hansestadt Salzwedel wurde 1996 erarbeitet und erlangte nach Bekanntmachung der Satzung am 20.03.2002 Rechtsverbindlichkeit. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4,55 Hektar und ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung beinhaltet eine zusätzliche Erschließung durch eine Querstraße zwischen der Feldstraße und der Hoyersburger Straße und einen dazu senkrecht verlaufenden Erschließungsweg entlang einer mittig gelegenen öffentlichen Grünfläche. Die Gestaltung war auf eine Gesamtkonzeption für den Bereich bis zum Feldweg zwischen der Feldstraße und der Hoyersburger Straße nördlich des Plangebietes abgestellt und umfasste nur einen Teilbereich dieser Gesamtkonzeption.

Aufgrund des fortgesetzten Bevölkerungsrückgangs in Salzwedel ist der Bedarf an neuen Wohnbauflächen gesunken. Weiterhin wurden durch die Änderung des Wohngebietes an der Arendseer Straße Flächen, die bisher für den Geschosswohnungsbau vorgesehen waren, für Einfamilienhäuser festgesetzt. Hinzu kommt, dass die Hoyersburger Straße aufgrund der neuen Verkehrsführung der Bundesstraße B71 für den Kraftfahrzeugverkehr schlechter an die Innenstadt Salzwedels angebunden ist als zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Eine Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist für das Plangebiet zwischen der Hoyersburger Straße und der Feldstraße in einem mittelfristigen Zeitraum nicht mehr absehbar. Es ist daher sinnvoll, für den Teilbereich eine in sich abgeschlossene planerische Lösung zu finden.

Neben der Orientierung auf eine abschließende Erschließungslösung innerhalb des Geltungsbereiches ist auch eine Reduktion des Erschließungsumfanges erforderlich, da die bisher vorgesehene Erschließung aufgrund des in den letzten Jahren gesunkenen Grundstückspreisniveaus in Salzwedel nicht mehr finanzierbar ist. Dies hat dazu geführt, dass der Bebauungsplan bisher nicht umgesetzt wurde und in der bisherigen Fassung nicht realisierbar ist. Dies ist der wesentliche städtebauliche Grund für die Änderung des Bebauungsplanes.

Planungsziel der Änderung ist es durch größere Grundstücksgrößen auf die geänderte Nachfrage zu reagieren und den Erschließungsumfang zu minimieren. Die gesunkenen Grundstückspreise haben gleichzeitig die Nachfrage nach größeren Baugrundstücken gefördert. Hierfür

sollen auf den Flurstücken 38/1 und 39 (Flur 21) nur noch jeweils vier Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.200 m² entstehen, von denen die Hinterliegergrundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Feldstraße bzw. die Hoyersburger Straße angeschlossen werden. Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.200 m² werden derzeit in Salzwedel nur in geringem Umfang angeboten. Die Baugebiete an der Arendseer Straße und in Siebeneichen weisen in der Regel Grundstücksgrößen von maximal 800 m² auf. Insofern wird mit der Änderung die bestehende Nachfrage nach größeren Einfamilienhausgrundstücken befriedigt.

Auf die zusätzliche Verbindungsstraße zwischen der Hoyersburger Straße und der Feldstraße wird verzichtet. Diese war vor dem Hintergrund der Entwicklung eines größeren Wohngebietes gemäß der Gesamtkonzeption erforderlich. Die nunmehr deutlich geringere Anzahl von Baugrundstücken kann über das bisherige Straßennetz ausreichend erschlossen werden.

Hierbei wird durchaus erkannt, dass die bisherige Planfassung höhere städtebauliche Qualitäten aufzuweisen hatte als die geänderte Fassung. Durch die Änderung bleibt der Anschluss der Feldstraße an die Hoyersburger Straße auf die vorhandene Anbindung im südlichen Abschnitt der Feldstraße beschränkt. Auch die Durchquerung für Fußgänger und Radfahrer ist über die südliche Anbindung und über den nördlichen Feldweg möglich. Durch den Entfall der öffentlichen Grünfläche als zentrales Gliederungselement geht dem Wohngebiet Hoyersburger Straße / Feldstraße die städtebauliche Identität als eigenes Wohngebiet verloren. In der geänderten Fassung wirkt die Bebauung als Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung der Hoyersburger Straße und der Feldstraße. Dies ist vor dem Hintergrund der im Stadtentwicklungskonzept prognostizierten demografischen Entwicklung erforderlich. Der Bau und die Erhaltung neuer öffentlicher Straßen zur Erschließung von Baugebieten ist bei den zu erwartenden weiter rückläufigen Einwohnerzahlen nicht zu verantworten, da der mit der Unterhaltung von zusätzlichen Straßen verbundene Aufwand bei sinkenden Einnahmen der Stadt nicht mehr finanzierbar ist. Insofern folgt die Änderung des Bebauungsplanes den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes, Siedlungsentwicklungen auf bereits erschlossene Bereiche zu begrenzen. Die Gewährleistung einer Umsetzbarkeit der städtebaulichen Planung erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

1.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 19-96 (Teil 1A) "Hoyersburger Straße / Feldstraße" der Hansestadt Salzwedel trat am 20.03.2002 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Das Plangebiet der Änderung befindet sich überwiegend auf den Flächen einer ehemaligen Gärtnerei und einer Gartenanlage innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt. Es ist durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 19-96 (Teil 1A) als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet überplant. Aus der Gärtnereineinutzung resultiert eine flächenhafte Versiegelung durch Gewächshäuser auf dem Flurstück 39 (Flur 21). Inwieweit die Flächen am Bauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB teilnehmen, ist für die Beurteilung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB nicht entscheidend, da im Plangebiet ein Bebauungsplan vorliegt. Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar zum BauGB Rn. 34 stellt darauf ab, ob nach Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zu zurechnen ist oder nicht. Eine Zuordnung zum Siedlungsbereich ist aufgrund der in der Stadt integrierten Lage und aufgrund der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr.19-96 (Teil 1A) gegeben. Die allgemeinen Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a BauGB liegen damit vor.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug der vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen wurden. Dies ist der Geltungsbereich im Umfang von ca. 15.467 m². Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt 4.531 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen, da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt.

In Auswertung der vorstehenden Sachverhalte ist die Hansestadt Salzwedel zu dem Ergebnis gekommen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-96 (Teil 1A) "Hoyersburger Straße / Feldstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

1.3. Abgrenzung des Plangebietes der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstück 38/1 und 39 der Flur 21 und die Flurstücke 122, 141 und 142 der Flur 65 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks 41/1 (Flur 21) der Gemarkung Salzwedel. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 15.467 m².

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 41/1 (Flur 21), dieses teilweise im Nordwesten mit einbeziehend
- im Osten durch die Westgrenze der Hoyersburger Straße
- im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 122, 141 und 142 der Flur 65, Gemarkung Salzwedel
- im Westen durch die Ostgrenze der Feldstraße

An das Plangebiet grenzen im Süden und Westen Wohngrundstücke an. Im Osten befindet sich ein Alten- und Pflegeheim und im Norden eine Gartenanlage.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Beibehalt der Art der baulichen Nutzung sind Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.



Lage des Plangebietes

Topografische Karte 1: 10000 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-P35.431 10

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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche und gemischte Baufläche an der Hoyerburger Straße dar. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß der vorläufigen planerischen Einschätzung der Stadt nicht raumbedeutsam.

1.5. Bodenbelastungen/ Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet wird durch den Altmarkkreis Salzwedel als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Der Landkreis weist darauf hin, dass bei neuen Erdaufschlüssen der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen ist. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen.

2. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. der Entfall der öffentlichen Erschließungsstraßen auf den Flurstücken 38/1, 39 (Flur 21) und 142 (Flur 65) und der Ersatz durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Hinterlieger sowie ein Leitungsrecht für eine das Grundstück querende Brauchwasserleitung
2. der Entfall der öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 38/1 und 39 (Flur 21) einschließlich der textlichen Festsetzung und der Ersatz durch eine private Grünfläche auf dem Flurstück 142 (Flur 65)
3. die Anpassung der Baugrenzen an die geänderte Erschließung
4. die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse, der zulässigen Traufhöhe auf 7 Meter und der Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,6 auf den Flurstücken 38/1 und 39 (Flur 21)

Begründung

zu 1.

Wie bereits unter Punkt 1.1. der Begründung Allgemeine Planungsziele angeführt, ist das wesentliche Planungsziel die Änderung der Erschließung für das Plangebiet. Auf den Flurstücken 38/1 und 39 (Flur 21) und 142 (Flur 65) waren bisher 14 Grundstücke mit einer Größe zwischen 600 m² und 700 m² vorgesehen. Gemäß einem geänderten Parzellierungsvorschlag sind nunmehr acht Grundstücke auf den Flurstücken 38/1 und 39 (Flur 21) und eine private Grünfläche auf dem Flurstück 142 (Flur 65) vorgesehen. Hierdurch kann der Erschließungsaufwand für das Plangebiet deutlich reduziert werden. Auf eine öffentliche Erschließung soll im Teilgeltungsbereich der Änderung verzichtet werden. Dies ist zur Vermeidung neuer Erschließungsstraßen und aus Gründen der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes erforderlich. Der in Salzwedel zu erzielende Grundstückspreis für Einfamilienhausgebiete beträgt derzeit ca. 30 bis 35 EUR/m². Die Baukosten für die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung betragen ca. 25 EUR/m². Hinzu kommt der Erwerb der öffentlichen Flächen. Der Bebauungsplan ist daher in der bisherigen Fassung nicht umsetzbar. Das Plangebiet liegt seit der Planaufstellung brach. Weiterhin war der Entwurf des Bebauungsplanes auf eine Fortführung nach Norden orientiert. Hierfür fehlt derzeit der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken, da aufgrund des demografischen Wandels zukünftig eine geringere Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu erwarten ist. Zusätzlich bestehen im Bereich Arendseer Straße Angebotsreserven.

Die im geänderten Bebauungsplan festgesetzte Erschließung beinhaltet ausschließlich Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung jeweils eines Hinterliegergrundstückes. Eine Straßenverbindung zwischen der Feldstraße und der Hoyersburger Straße ist nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglichen bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.200 m² eine ausreichende Erschließung. Für die Verlegung einer bestehenden Brauchwasserleitung, die einen Gartenbaubetrieb mit Gießwasser versorgt und die das Grundstück quert, wurde an der Nordgrenze ein Leitungsrecht festgesetzt. Gemäß den bisherigen Festsetzungen befand sich die Leitung im geplanten Straßenraum und hätte dort durch den Leitungseigentümer neu verlegt werden müssen. Entsprechend den geänderten Festsetzungen muss sie nun an der Nordgrenze des Flurstücks 39 durch den Gartenbaubetrieb neu verlegt werden. Die Festsetzung von Wohngebiet auf dem Flurstück 142 wurde zu Gunsten einer privaten Grünfläche zurückgenommen.

zu 2.

Eine öffentliche Grünfläche sollte das Plangebiet von Nord nach Süd queren und den zentralen Identitätspunkt für das neue Wohngebiet bilden. Da eine Umsetzung dieses Planungszieles insgesamt nicht in Aussicht steht, soll auf diese öffentliche Grünfläche im Umfang von 540 m² verzichtet werden. Als Ersatz dafür wird auf dem Flurstück 142 (Flur 65) eine private Grünfläche im Umfang von 1.253 m² festgesetzt. Diese Fläche ist bisher nicht erschlossen. Sie soll als private Gartenfläche in der bisher ausgeübten Nutzung verbleiben.

zu 3.

Die Anpassung der Baugrenzen erfordert die Einbeziehung der Flurstücke 122 und 141 (Flur 65) und des Randbereiches des Flurstücks 41/1 (Flur 21) in den Geltungsbereich der Änderung. Die bisher grundstücksübergreifend festgesetzten überbaubaren Flächen auf den vorgenannten Flurstücken wurden im Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze auf den Flurstücken abgeschlossen. Der Abstand von 3 Metern ist der bauordnungsrechtliche Mindestabstand für Gebäude, die nicht in Abstandsflächen zugelassen werden können. Soweit nach landesrechtlichen Vorschriften bauliche Anlagen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind sie gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Änderung der Festsetzung hat somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Zulässigkeit auf den vorgenannten Grundstücken. Die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 38/1 und 39 (Flur 21) wurden so angeordnet, dass sie eine zweckmäßige Bebauung ermöglichen. Die Gebäude sollen dabei im Norden der Grundstücke angeordnet werden, um eine Südausrichtung zu ermöglichen. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde mit 5 Metern festgesetzt. Er ist damit um 2 Meter größer als der bauordnungsrechtliche Mindestabstand. Dies verfolgt das Ziel, eine zu starke Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke bzw. Gartenanlagen zu verhindern.

Die überbaubaren Flächen weisen eine Tiefe von 22 Metern auf. Hierdurch sind der Grundstücksgröße angemessene größere Gebäude möglich. Die Abstände zur Feldstraße und zur Hoyersburger Straße orientieren sich an denen der Nachbargrundstücke.

zu 4.

Die Festsetzung einer zulässigen Zweigeschossigkeit verfolgt das Ziel im Plangebiet Stadtvillen zu zulassen. Gerade im Mischgebiet an der Hoyersburger Straße wird eine Mischung aus Wohnen und gewerblicher bzw. freiberuflicher Nutzung angestrebt. Diese Gebäude erstrecken sich in der Regel über zwei Vollgeschosse. Auch für die anderen Bereiche soll eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Durch die Festsetzung in § 3 der textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass der Einfamilienhauscharakter der Bebauung gewahrt bleibt, indem die Zulässigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten auf Gebäude mit maximal zwei Wohnungen beschränkt wird. Die Änderung umfasst neben der Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit die damit verbundenen Werte der Geschossflächenzahl und der zulässigen Traufhöhe.

3. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet, dass keine öffentliche Erschließung der Bauflächen auf den Flurstücken 38/1 und 39 mehr vorgesehen ist. Hierdurch entstehen der Hansestadt Salzwedel keine Kosten. Die Planänderung wird durch die begünstigten Grundstückseigentümer finanziert. Die Verlegung der Gießwasserleitung des Gartenbaubetriebes wird durch den Gartenbaubetrieb finanziert.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

4.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für die Änderung 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 Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 4 Metern ist bauordnungsrechtlich ausreichend. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Feldstraße und der Hoyersburger Straße gewährleisten eine ausreichende öffentliche Erschließung. Der Entfall der Straßenverkehrsverbindung zwischen der Feldstraße und der Hoyersburger Straße beinhaltet zwar eine Verschlechterung der Anbindungsqualität der Feldstraße, ein ausreichender Anschluss ist jedoch durch die vorhandene Verbindungsstraße gegeben. Die zusätzliche Erschließungsstraße war vom Umfang auf eine Besiedelung des Gesamtgebietes abgestimmt. Durch den Verzicht auf die Gesamtentwicklung ist sie zur Erschließung nicht mehr erforderlich. Die Hansestadt Salzwedel strebt aufgrund der rückläufigen Einwohnerentwicklung an, den Umfang neuer Erschließungsstraßen auf Ausnahmefälle zu begrenzen. Eine Notausfahrt ist über den Feldweg im Norden möglich.

Im Rahmen der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde auch geprüft, ob die Erschließung der Feldstraße durch einen zusätzlichen Rad- und Fußweg auf der Fläche, für die ohnehin Leitungsrechte festgesetzt wurden, verbessert werden kann. Grundsätzlich würde sich die fußläufige Erreichbarkeit der Feldstraße durch einen zusätzlichen Weg verbessern, die hierfür entstehenden laufenden Unterhaltungskosten und die mit der Wegeführung verbundene Verschlechterung der Wohnlage der angrenzenden Grundstücke haben die Stadt bewogen, hiervon Abstand zu nehmen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 39 (Flur 21) eine Gießwasserleitung zur Versorgung des Gartenbaubetriebes. Die Leitung muss an die Nordgrenze des Flurstücks 39 verlegt werden. Die Grunddienstbarkeit hierfür wurde im Juni 2011 bestellt und notariell beurkundet.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an der Hoyersburger Straße und der Feldstraße an das E-Netz angeschlossen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Elektroenergie ist gewährleistet.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist in der Hoyersburger Straße und der Feldstraße an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann nach Erfordernis erweitert werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist nicht erforderlich.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Die Hinterliegergrundstücke haben ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag im Straßenraum der Hoyersburger Straße und der Feldstraße bereitzustellen. Eine Befahrung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Raum.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Hansestadt Salzwedel. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird durch die Kanalisation gesammelt abgeleitet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

4.2. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-96 (Teil 1A) der Hansestadt Salzwedel ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten oder die Verdichtung des Innenbereiches bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion in den Mittelpunkt der Überlegungen gestellt werden.

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den vorstehenden Zielen. Durch die Änderung bereits bisher für bauliche Nutzungen festgesetzter Flächen entsprechend dem geänderten Bedarf wird eine angemessene Innenentwicklung gefördert.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft im Bauleitplanverfahren keine Berücksichtigung finden sollen. Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde anhand der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 beziffert.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bemisst sich das Ausgleichserfordernis am Unterschied zwischen den bisherigen Planfestsetzungen und den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

	<u>Biotoptyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
1. Allgemeine Wohngebiete				
GRZ 0,3 - überbaubare Fläche	BW	2.877 m ²	0	0
9.591 m ² x 0,3				
sonstige versiegelbare Fläche	VS	1.439 m ²	0	0
9.591 m ² x 0,15				
private Gartenfläche	AK	5.275 m ²	6	31.650
9.591 m ² x 0,55				
2. Mischgebiete				
GRZ 0,5 - überbaubare Fläche	BM	1.686 m ²	0	0
3.372 m ² x 0,5				
sonstige versiegelbare Fläche	VS	843 m ²	0	0
3.372 m ² x 0,25				
private Gartenfläche	AK	843 m ²	6	5.058
3.372 m ² x 0,25				
3. verkehrsberuhigte Bereiche				
Straßen	Vs	1.964 m ²	0	0
4. öffentliche Grünflächen				
sonstige Parkanlage, noch	PYC	540 m ²	10	5.400
nicht hergestellt (Planzustand)		15.467 m ²		42.108

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

	<u>Biotoptyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
1. Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete				
GRZ 0,3 - überbaubare Fläche	BW/BM	3.781 m ²	0	0
12.604 m ² x 0,3				
sonstige versiegelbare Fläche	VS	1.891 m ²	0	0
private Gartenfläche	AK	6.932 m ²	6	41.592
2. Mischgebiete				
GRZ 0,5 - überbaubare Fläche	BM	805 m ²	0	0
1.610 m ² x 0,5				
sonstige versiegelbare Fläche	VS	402,5 m ²	0	0
1.610 m ² x 0,25				
private Gartenfläche	AK	402,5 m ²	6	2.415
1.610 m ² x 0,25				
3. private Grünflächen	AK	1.253 m ²	6	7.518
		15.467 m ²		51.525

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes um 9.417 Wertpunkte. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes verursacht somit keinen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

5. Auswirkungen der Änderung 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.

Betroffen hiervon sind insbesondere die Belange des Gartenbaubetriebes an der Erhaltung der Gießwasserleitung zur Versorgung des Betriebes. Durch die getroffene Vereinbarung und die Eintragung der Grunddienstbarkeit werden diese Belange berücksichtigt. Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

6. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-96 (Teil 1A) "Hoyersburger Straße / Feldstraße" Hansestadt Salzwedel steht die Zielsetzung, das Baugebiet an die geänderte Nachfrage anzupassen und eine unter den geänderten demografischen Rahmenbedingungen umsetzbare Planungslösung zu finden, im Vordergrund. Hierfür ist der Entfall einer Erschließungsstraße vorgesehen. Geprüft wurde deren Ersatz durch einen Fußweg. Die mit einer Fuß- und Radwegeverbindung verbundenen Unterhaltungskosten und die mit einem Weg verbundene Verschlechterung der Wohnlage begründen jedoch den Verzicht auf eine Wegeführung. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist auch mit den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keinen Eingriff in den Naturhaushalt. Wesentliche Beeinträchtigungen von privaten oder öffentlichen Belangen sind somit nicht erkennbar.

7. Flächenbilanz

	<u>Flächenbilanz vor der Änderung</u>	<u>Flächenbilanz nach der Änderung</u>
<u>Gesamtfläche des Änderungs- bereiches</u>	15.467 m ²	15.467 m ²
<u>Bauflächen</u>		
- Allgemeine Wohngebiete	9.591 m ²	9.695 m ²
- Mischgebiete	3.372 m ²	4.519 m ²
<u>Straßenverkehrsflächen</u>		
- verkehrsberuhigte Bereiche	1.964 m ²	0 m ²
<u>Grünflächen</u>		
- öffentliche Grünflächen	540 m ²	0 m ²
- private Grünflächen	0 m ²	1.253 m ²

Hansestadt Salzwedel, 17.Oktober 2011

gez. Danicke
Oberbürgermeisterin

L.S.

Anlage

Bebauungsplan Nr.19-96 (Teil 1A)

Teilbereich der Änderung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung

