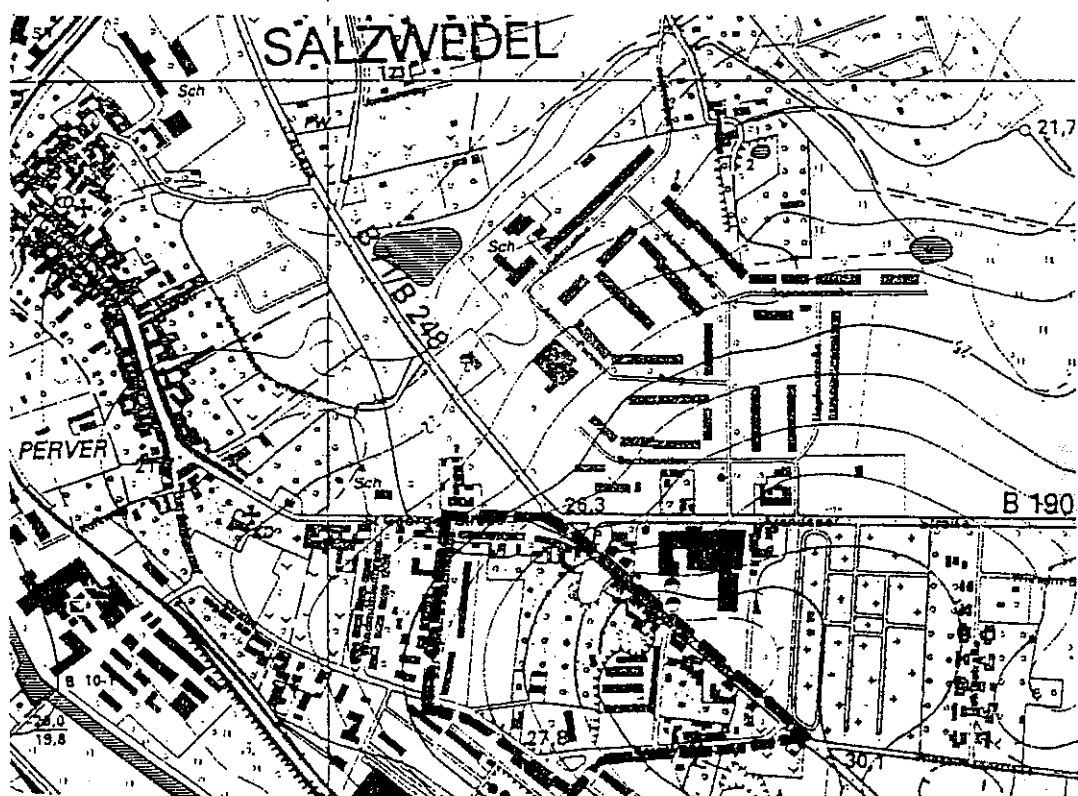


Begründung zum Bebauungsplan
Stadt Salzwedel
Nr. 20-96 (Teil 1)
"Am Windmühlenberg"



unter Mitarbeit von:

afn

architekturbüro

&

Planungswerkstatt M-T-L

frank nun

Dipl.-Ing. Frank Nun
Altperverstr. 59
29410 Salzwedel
Fon: 03901 / 33135
Fax: 03901 / 33136

Dipl.-Ing. Dieter Obermaier
Goethestr. 17
29410 Salzwedel
Fon: 03901 / 38203
Fax: 03901 / 33136

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Planungsanlaß	1
1.1	Planungsziele	1
1.2	Planungsauftrag	1
1.3	Rechtsgrundlage	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
2.1	Unterteilung des Bebauungsplans	2
2.2	Größe des Plangebietes	3
2.3	Eigentumsverhältnisse	3
3	Rahmenbedingungen des Plangebietes	4
3.1	Beziehungen zum umgebenden Landschaftsraum	4
3.2	Historische Entwicklung	4
3.3	Stadträumliche Situation	6
4	Heutige Situation im Plangebiet	7
4.1	Landschaftsökologische Verhältnisse	7
4.1.1	Geologie und Topologie	7
4.1.2	Bodenverhältnisse	8
4.1.3	Wasserhaushalt	8
4.1.4	Vegetation und Fauna	9
4.1.5	Immissionen	9
4.1.6	Altlasten	10
4.2	Stadträumliche Verhältnisse	11
4.2.1	Nutzungsstruktur	11
4.2.2	Gebäudebestand	12
4.2.3	Wohnumfeld	12
4.2.4	Straßen, Wege u. Kfz-Stellplätze	12
4.2.5	Ver- und Entsorgung	13
4.2.6	Denkmale	14
4.3	Zusammenfassende Bewertung	14
5	Anpassung an die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landesplanung und des Flächennutzungsplans	15
5.1	Ziele der Raumordnung	15
5.2	Ziele der Landesplanung	15
5.3	Ziele des Flächennutzungsplans	15

6	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr 20-96 Teil I	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	16
6.1.2	Mischgebiet (MI)	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	17
6.2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ)	18
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse	18
6.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.3	Bauweise	19
6.4	Verkehrerschließung	19
6.5	Straßenquerschnitte	19
6.5.1	Anliegerstraßen	19
6.5.2	Befahrbarer Wohnwege (Wohnhöfe)	20
6.5.3	Nicht befahrbare Wege für Fußgänger und Radfahrer	20
6.6	Ver- und Entsorgung	21
6.7	Öffentliche Grünräume und Spielplätze	21
6.8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	22
7	Landschaftsökologische Auswirkungen des Bebauungsplanes und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
7.1	Erfassung und Bewertung der Eingriffe	24
7.2	Kompensation der Eingriffe	25
7.2.1	Minimierungsmaßnahmen	25
7.2.2	Erhaltungsmaßnahmen	26
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	26
7.3.1	Flächenausgleichsmaßnahmen	26
7.3.2	Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Struktur	27
7.4	Allgemeine Hinweise zu Bepflanzungsmaßnahmen	28
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und wirtschaftliche Belange	28
9	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange und notwendige Anpassungen an bestehende Fachplanungen	29
10	Abwägung ökologischer, privater und wirtschaftlicher sowie öffentlicher Belange	30
11	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	30

Verzeichnis der Pläne und Karten:

- Karte 1: Lageplan (M. 1 : 10.000)
- Karte 2: Ausschnitt Flurstückskarte (M. ca. 1 : 2.500)
- Karte 3: Landschaftsökologische Verhältnisse (M. ca. 1 : 1000)
- Karte 4: Ausschnitt Topographische Karte aus den 30er Jahren
- Karte 5: Stadträumliche Verhältnisse (M. ca. 1 : 1000)
- Bebauungsvorschlag (M. ca. 1 : 1500)

1 Planungsanlaß

Für die Hansestadt Salzwedel als Kreisstadt des Altmarkkreises und als einem nach dem Landesentwicklungsprogramm ausgewiesenen Mittelzentrum wird auch in Zukunft eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet. Eine daraus resultierende städtebauliche Aufgabe der Stadt Salzwedel ist es, die Wohnfunktion zu stärken und Wohnbaulandreserven in integrierten Lagen zu erschließen.

Das südliche Stadtrandgebiet zwischen Magdeburger Straße, Bergstraße, Gardelegener Straße, Straße der Opfer des Faschismus und St.-Georg-Straße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem städtebaulich ungeordneten Wohngebiet entwickelt. Darüber hinaus fehlt es indessen im Wohnumfeld an öffentlichen Kinderspielflächen sowie Grün- und Freiräumen. Die unbebauten Flächen im Inneren des Wohngebietes bieten die Möglichkeit, sowohl das Wohnumfeld aufzuwerten, als auch das Wohngebiet in städtebaulich geordneter Form nachzuverdichten. Um die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Wohngebiet zu verbessern und zugleich Wohnbaulandreserven im Stadtgebiet von Salzwedel zu erschließen, hat der Stadtrat, auf Anregung von Bürgern der Stadt, am 05.03.96 beschlossen, für das Gebiet "Am Windmühlenberg" einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen.

1.1 Planungsziele

Als Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 20-96 der Stadt Salzwedel "Am Windmühlenberg" wurden von dem Stadtrat formuliert:

- die Erschließung von innerstädtischen Wohnbaulandreserven
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.2 Planungsauftrag

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründungen sowie den Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift wurde das Architekturbüro Frank Nun in Salzwedel beauftragt. Bearbeiter des Bebauungsplanentwurfs ist Dipl.-Ing. Frank Nun unter Mitarbeit von Dipl.-Ing. Dieter Obermaier.

1.3 Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Ausführungen des Allgemeinen Städtebaurechts im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.96) unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung

vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22.04.1993) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet "Am Windmühlenberg" liegt in der Gemarkung Salzwedel am südöstlichen Stadtrand. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wurde so abgegrenzt, daß sowohl die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht, als auch auftretende Konflikte innerhalb des Bebauungsplans bewältigt werden können. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind:

- im Norden die St.-Georg-Straße und Magdeburger Straße
- im Osten die Magdeburger Straße und Bergstraße
- im Süden die Gardelegener Straße und Bergstraße
- im Westen die Straße der Opfer des Faschismus.

2.1 Unterteilung des Bebauungsplans

Aufgrund der Altlastensituation im westlichen Bereich des Plangebietes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans in zwei Bebauungsplanteile untergliedert:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil 1 umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Salzwedel (vgl. Karte 2: Ausschnitt aus der Flurstückskarte):

Flur 54, Flurstücke: 65, 66/1, 66/2, 67 (teilweise).

Flur 53, Flurstücke: 25, 27/1, 28, 29, 32, 33, 36/1, 38/1, 40/1, 42/2, 42/3, 46, 47 (teilweise), 48, 49, 51, 52, 53/1, 54/1, 54/2 (teilweise), 57/2 (teilweise), 57/3, 105/1, 108, 106, 117/31, 125/101, 104/4, 129/24, 130/24, 133/44, 134/44, 135/44.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil 2 umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Salzwedel (vgl. Karte 2: Ausschnitt aus der Flurstückskarte):

Flur 53, Flurstücke: 47 (teilweise), 54/2 (teilweise), 57/2 (teilweise), 59/1, 61/1, 63/1, 65/1, 66/1, 68/1, 72/2, 72/3, 74/1, 75/1, 75/3, 77, 79/1, 79/2, 80/1, 80/2, 81/1, 81/2, 82/1, 82/2, 83/1, 83/2, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2.

Stadt Salzwedel

B-Plan 20-96

"Am Windmühlenberg"

Karte 1:

Lageplan

Maßstab 1 : 10.000

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Topographischen Karte M 1 : 10.000, Stadt Salzwedel

afn

architekturbüro

frank nun

&

Planungswerkstatt M-T-L

SALZWEDEL

PERVER

B 190

Mstr

22,4

28

47

59

21

4254

4254

2.2 Größe des Plangebietes

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfaßt insgesamt 69 Flurstücke und beträgt 9,2 ha. Die Fläche des Plangebietes Teil 1 umfaßt 36 Flurstücke und beträgt 6,4 ha. Die Fläche des Plangebietes Teil 2 umfaßt 33 Flurstücke und beträgt 2,8 ha.

2.3 Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20-96 Teil 1

Flurstücke im Eigentum der Stadt:

Flur 54, Flurstücke: 67.

Flur 53, Flurstücke: 38/1, 40/1, 57/3, 104/4, 105/1, 103, 117/31, 125/101, 135/44.

davon sind öffentliche Straßen und Straßenbegleitgrün:

Flur 54, Flurstücke: 67 (teilweise).

Flur 53, Flurstücke: 103, 117/31, 135/44, 105/1, 125/101, 104/4.

Flurstücke im Eigentum des Bundes:

Flur 53, Flurstücke: 133/44.

Flurstücke im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel:

Flur 54, Flurstücke: 65, 66/1, 66/2.

Flurstücke in Privateigentum:

Flur 54, Flurstücke: 27/1, 28, 29, 32, 33, 36/1, 42/2, 42/3, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53/1, 54/1, 54/2, 57/2, 129/4, 129/24, 134/44.

Stadt Salzwedel

B-Plan 20-96

"Am Windmühlenberg"

Karte 2:

Flurstückskarte

Maßstab 1 : ca. 2.500

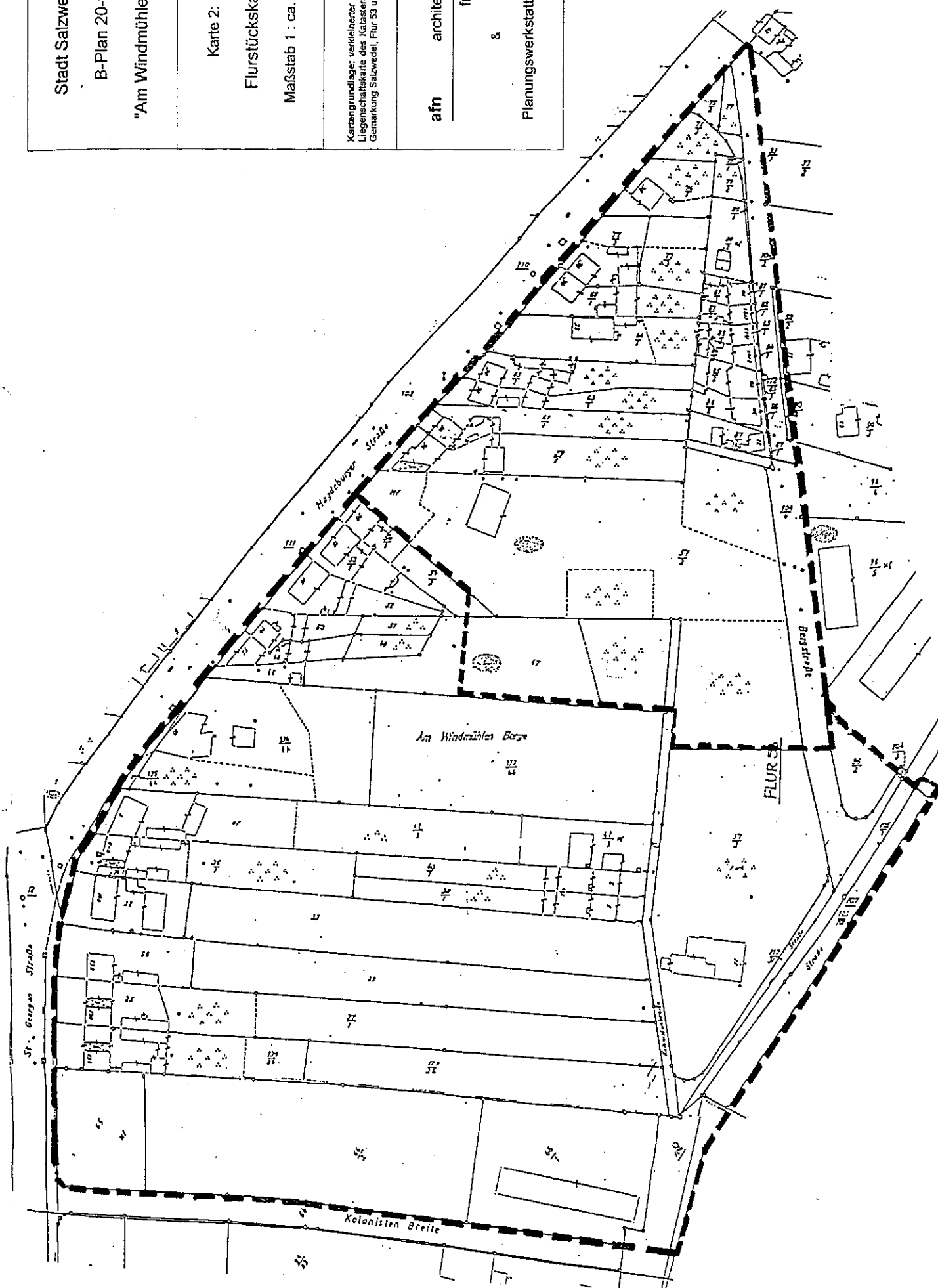
Kartengrundlage: verkleinerter Ausschnitt aus der
Liegenschaftskarte des Katastrales Salzwedel,
Gemarkung Salzwedel, Flur 53 u. 54, M 1 : 1.000.

afn architekturbüro

frank nun

&

Planungswerkstatt M-T-L



3 Rahmenbedingungen des Plangebietes

3.1 Beziehungen zum umgebenden Landschaftsraum

Das Plangebiet am nördlichen Stadtrand von Salzwedel gehört landschaftsräumlich zur ebenen bis schwachwelligen Jungmoränenlandschaft der nordwestlichen Altmark. Die Oberflächenform der als Altmarkplatten bezeichneten Landschaft zeigt ein formenschwaches Jungmoränenrelief mit Höhenlagen zwischen 18 m und 75 m ü. NN.¹ Den geologischen Untergrund stellen pleistozäne Ablagerungen des Quartärs dar, die eine Mächtigkeit von bis zu 300 m erreichen können. Als Böden treten in dieser Gegend vor allem Auen- und Moorböden sowie Parabraunerden und Sandböden auf. Die potentielle natürliche Vegetation dieses Landschaftsraumes stellen Drahtschmielen- und Hainsimsen-Eichen-Rotbuchen-Waldgesellschaften dar.²

Im Landschaftsraum liegt das Plangebiet am westlichen Hang des Perver Windmühlenberges, einer pleistozänen Erhebung von 30,5 m Höhe ü. NN. Diese Erhebung kann einer Rückzugsstaffel der wartheeiszeitlichen Vergletscherung zugerechnet werden. Vom Perver Windmühlenberg fällt das Gelände in westliche und südwestliche Richtung nahezu gleichmäßig bis zur Jeetzeniederung auf eine Höhe von ca. 20 m ü. NN ab. Durch die umliegenden ehemaligen Industrie- sowie bestehenden Gewerbe- und Wohngebiete wird das Plangebiet außer in südöstlicher Richtung vollständig von der freien Landschaft abgeschnitten (vgl. Kapitel 3.3). Wegeverbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer zur freien Landschaft bestehen nur unzureichend. Für die Beziehung des Plangebietes zum umliegenden Landschaftsraum wäre es wünschenswert, wenn solche Wegeverbindungen zur freien Landschaft geschaffen bzw. ausgebaut würden.

Aufgrund der Erdgasvorkommen um Salzwedel liegt das Plangebiet im Bergwerkeigentumsfeld Altmark, das von der Erdöl / Erdgas Gommern GmbH, Standort Salzwedel, bergbaulich genutzt wird. Die zuständige Behörde ist das Bergamt Staßfurt.

3.2 Historische Entwicklung

Die archäologischen Funde im Bereich des Plangebietes aus der vorrömischen Eisenzeit weisen darauf hin, daß es sich hier um vorgeschichtliches Siedlungsgebiet von Elbgermanen, möglicherweise Sueben handelt. Dem Johann-Friedrich-Daneil-Museum liegen insgesamt fünf Fundmeldungen aus den Jahren 1841 bis 1928 vor, die auf ein Brandgräberfeld hindeuten. Die Fund-

¹ Vgl. Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994), Faltkarte 1: Landschaftsgliederung

² Vgl. Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994), Faltkarte 2: Potentiell natürliche Vegetation

stellen liegen alle im Bereich der ehemaligen Sandkuhle. Bei zukünftigen Erdarbeiten in diesem Bereich kann mit weiteren archäologischen Funden gerechnet werden. Es ist daher davon auszugehen, daß im Zuge von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde und Befunde zerstört werden. Den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß § (9) des Denkmalschutzgesetzes LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit dem LfA abzustimmen. Die bauausführenden Betriebe sind außerdem auf die gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist, gemäß § 14 (2) DSchG LSA, 14 Tage vorher der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem LfA Halle anzuzeigen.³

Die Flur des heutigen Plangebietes entstand durch Rodung zwischen 600 und 800 n. Chr. und wurde zunächst als Acker- und Weideland genutzt. Später gehörte die Flur der Gemarkung Perver an. Die historischen Flurbezeichnungen wie *Alter Weinberg* im 15. und 16. Jahrhundert, *Windmühlenbreite* im 17. Jahrhundert oder *Kolonistenbreite* im 18. und 19. Jahrhundert sind Ausdruck der wechselvollen Nutzungsgeschichte dieses Gebietes.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelten sich die südlich und nördlich angrenzenden Fluren zu vorstädtischen Gewerbe- und Industriegebieten, durch die bis heute die landschafts- und stadträumliche Situation des Plangebietes geprägt ist. Auf der südlich gelegenen Flur *Weinbergsbreite* wurde im Jahre 1820 eine Abdeckerei zur Herstellung von Düngemitteln gegründet, aus der sich im weiteren Verlauf des 19. Jahrhunderts die Chemiefabrik Schwefelsäure und Superphosphat Salzwedel entwickelte. Um die Jahrhundertwende ließ sich der damalige Fabrikbesitzer im südlichen Bereich des Plangebietes eine repräsentative Villa mit Parkanlage bauen.

Auf der nördlich gelegenen Flur *Windmühlenberg* entstand im Jahre 1897 durch den Zusammenschluß zweier Brauereien die Bergschloßbrauerei. Doch schon vor Gründung der Bergschloßbrauerei wurde im Jahre 1890 im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Eiskeller für Brauereizwecke gebaut.

Darüber hinaus entstand um die Jahrhundertwende ein großer Teil der straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang der St.-Georg-Straße, Magdeburger Straße und Bergstraße. Seit der Eingemeindung von Perver in das Salzwedeler Stadtgebiet im Jahre 1908 wird auch die Flur *Kolonistenbreite* der Gemarkung Salzwedel zugerechnet. In den 30er Jahren wurden im Plangebiet

³ Vgl. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 12.09.97

entlang der St.-Georg-Straße weitere Wohnbauten errichtet. Zu dieser Zeit entstand auch das vom Plangebiet westlich gelegene Wohngebiet *Windmühlenbreite*.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Chemiefabrik zunächst unter dem Namen Schwefelsäure und Superphosphat Salzwedel weitergeführt und im Rahmen der Kombinatbildung 1964 dem VEB Düngemittel Chemiewerk Coswig angegliedert. Seit Anfang der 60er Jahre wurde das Chemiewerk beständig modernisiert und ausgebaut. Diese Erweiterung des Chemiewerkes brachte auch eine Reihe von Baumaßnahmen im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes mit sich.

Die Villa des ehemaligen Fabrikbesitzers und der dazugehörige Park wurden in den 50er Jahren zu einer Kindertagesstätte für Betriebsangehörige des Chemiewerks umgenutzt. Anfang der 60er Jahre entstanden für Betriebsangehörige ein dreigeschossiger Wohnbau in der Straße der Opfer des Faschismus und ein zweigeschossiger Wohnbau in der Straße Kolonistenbreite. Ende der siebziger Jahre wurde für Betriebsangehörige ein fünfgeschossiger Plattenwohnbau in der Straße der Opfer des Faschismus errichtet und zu Beginn der 80er Jahre ein neues Verwaltungsgebäude des Chemiewerkes im östlichen Teil des Parkes gebaut. In diesem Zusammenhang wurde auch die ehemalige Sandkuhle mit Bauschutt des Chemiewerkes verfüllt, um darauf Parkplätze und eine Garagenanlage bauen zu können. Darüber hinaus wurden in einem Teil der unbebauten Bereiche des heutigen Plangebietes für die Betriebsangehörigen Pachtgärten eingerichtet. Ein kleiner Teil der unbebauten Flächen hinter den Wohnblocks blieb bis zu Beginn der 90er Jahre als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten. Im Jahre 1990 wurde der Betriebsteil Salzwedel des VEB Chemiewerks Coswig stillgelegt.

3.3 Stadträumliche Situation

Stadträumlich liegt das Planungsgebiet am südöstlichen Stadtrand von Salzwedel. Die Entfernung von der Stadtmitte beträgt ca. 2,0 km. Vom Planungsgebiet besteht eine gute Verkehrswegeverbindung zur Stadtmitte, auch für Fußgänger und Fahrradfahrer, so daß die stadträumliche Lage des Plangebietes noch als innenstadtnah bezeichnet werden kann. Die stadträumliche Situation des Plangebietes wird darüber hinaus sehr stark durch die unmittelbar umgebenden Wohn- und Gewerbegebiete, sowie das ehemalige Industriegebiet geprägt. Im einzelnen sind dies:

- im Norden das Einkaufszentrum *Altmarkpassage* und das dahinter liegende Wohngebiet *Arendseer Straße*,
- im Nordosten die Industriebrache *Bergschloßbrauerei* und das dahinter liegende Wohngebiet *Fuchsberg*,

- im Westen das Wohngebiet *Windmühlenbreite* und der dahinter liegende Stadtteil *Perver*,
- im Süden und Südwesten der Altindustriestandort und das Gewerbegebiet *Chemiewerk Salzwedel*

Für die Weiterentwicklung des Planungsgebietes zu einem möglichst attraktiven Wohngebiet stellt die Nähe zum Einkaufszentrum *Altmarkpassage* einen positiven Faktor dar. An diesem Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 71, 190 und 248 entwickelt sich seit Beginn der 90er Jahre ein neues urbanes Subzentrum von Salzwedel. Mittelfristig soll dieses Subzentrum um das Gebiet der *Bergschloßbrauerei* erweitert werden. Hierzu wird von der Stadt Salzwedel 1997 ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die unmittelbare Nähe zu diesem neu entstehenden Stadtraum kann für die Wohnqualität im Plangebiet eine nicht unerhebliche Aufwertung mit sich bringen.

Demgegenüber wirkt sich die Nachbarschaft des Altindustriestandorts und Gewerbegebiets *Chemiewerk* als ein negativer Faktor für die Entwicklung des Wohngebietes aus. Die noch immer städtebaulich ungeordneten Verhältnisse, das Erscheinungsbild sowie die Altlastensituation in diesem Gewerbegebiet könnten zu vermeidbaren Investitionshemmnissen führen. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes besteht daher dringender Handlungsbedarf für die Sanierung des Altindustriestandortes und dessen Umstrukturierung zu einem geordneten Gewerbegebiet (vgl. Kap. 4.1.5).

Um die Verträglichkeit des bestehenden Gewerbegebietes mit der Wohnnutzung im Plangebiet zu gewährleisten, ist eine Staffelung von Gewerbeeinschränkungen gemäß dem Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt (RdErl. des MU vom 26.08.93) notwendig.⁴ Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet *Chemiewerk Salzwedel* wurde von der Stadt Salzwedel 1996 beschlossen. Auch für die westlich angrenzenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete wurde 1992 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Gardelegener Straße" beschlossen.

4. Heutige Situation im Plangebiet

4.1 Landschaftsökologische Verhältnisse

4.1.1 Geologie und Topographie

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Für das Plangebiet liegen für diese Fragestellung weder aussagekräftigen geologische Karten noch Baugrund-

⁴ Vgl. Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg vom 12.09.1996 u. 10.10.1997.

untersuchungen vor. Daher kann im Rahmen dieses Bebauungsplanes nur der Hinweis gegeben werden, daß es sich bei der Oberflächengeologie des Plangebietes um polymorphe pleistozäne Ablagerungen handelt. Um differenziertere Angaben über den konkreten Aufbau der Oberflächengeologie zu erhalten, müßten im Plangebiet zuvor Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Die Topographie des Plangebietes wird vor allem durch seine Westhanglage geprägt. Die natürlichen Höhenverhältnisse im Plangebiet liegen zwischen ca. 30,5 m im Westen und 26 m ü. NN im Osten. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt ca. 1,5 %. Die konkreten Höhenverhältnisse sind in der Karte 1 nachvollziehbar. Als geologische und zugleich topographische Besonderheit ist die glaziale Sandkuhle⁵ im östlichen Teil des Plangebietes zu erwähnen (vgl. Karte 3: Landschaftsökologische Verhältnisse). Die ursprüngliche Mächtigkeit dieser Sandlinse betrug ca. 25 m.⁶ Die Sandkuhle wurde bis zum Beginn des Jahrhunderts als Sand- und Kiesgrube genutzt und seit Ende der 60er Jahre mit Bauschutt des südlich gelegenen Chemiewerkes verfüllt. Durch die Aufschüttung wurde eine fast waagrechte Fläche erzeugt die an ihrem westlichen Rand als steile Böschung 3 - 6 m abfällt.

4.1.2 Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch leichte, schwachhumose sandige Böden geprägt. Allerdings ist davon auszugehen, daß auch hier, wie es für Siedlungsgebiete typisch ist, die naturbürtigen Bodenverhältnisse durch vielfältige menschliche Eingriffe, wie z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenaustausch, Nährstoffeintrag und Versiegelung, in unterschiedlichem Ausmaß klein- und großräumig nachhaltig verändert wurden. Detaillierte Untersuchungen zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet liegen nicht vor.

4.1.3 Wasserhaushalt

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich, mit Ausnahme von zwei künstlichen Gartenteichen, keine Oberflächengewässer. Temporäre Wasseransammlungen treten vereinzelt entlang des Böschungsfußes der o.g. Aufschüttung auf. Die Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann aufgrund der leichten Bodenverhältnisse allgemein als gut betrachtet werden. Die Flurabstände zum Grundwasser liegen zwischen 3 und 15 m.

⁵ Vgl. Fritz WIEGERS (1907) *Neue Beiträge zur Geologie der Altmark*; (1913) *Geologisch bodenkundliche Karte der Gegend westlich von Salzwedel*; (1929) *Über Gliederung und Alter des Magdeburger Diluviums*
⁶ Vgl. Walther PLAETHE (Manuskript 1967; S. 65). Mächtigkeitsangaben nach Fritz WIEGERS (1907)

Das bei Starkregen anfallende Niederschlagswasser von Dächern und versiegelter Flächen wird im Plangebiet entweder dem Kanalnetz oder offenen Gräben zugeleitet. Da der Graben an der Geschwister-Scholl-Schule sowie die nachfolgenden Grabenabschnitte nicht sehr leistungsfähig sind, sollen die durch die Nachverdichtung des Wohngebietes zusätzlich bei Starkregen anfallenden Niederschlagsmengen möglichst über Regenrückhaltung gemindert werden.⁷

Laut den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsprogramms für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30.01.96 befindet sich das Plangebiet am nordwestlichen Rande eines Vorranggebietes für Wassergewinnung. Die Wasserefassung Kricheldorf ist ca. 300 m entfernt.

4.1.4 Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet weist ein Mosaik unterschiedlicher durch die Nutzung bedingter Vegetationsbereiche auf (vgl. Karte 3):

- öffentliche und halböffentliche Grünflächen,
- Hausgärten,
- Kleingärten,
- landwirtschaftliche Brachflächen,
- Ruderalflächen,
- Reste einer ehemaligen Parkanlage.

Im Plangebiet ist vor allem der alte u. wertvolle Baumbestand von landschafts-ökologischer Bedeutung. Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Salzwedel vom 11. 09.96 unter Schutz stehenden Bäume sind in der Karte 3 eingetragen und gekennzeichnet.

Im Rahmen der Grundlagenerhebung des Bebauungsplanes wurde keine faunistische Untersuchung des Gebietes durchgeführt. Ein Bestand von naturschutzrechtlich geschützten Pflanzen oder Tieren konnte nicht festgestellt werden, noch liegen Hinweise für ein solches Vorkommen im Plangebiet vor.

4.1.5 Immissionen

Auf dem Gelände des ehemaligen Chemiewerkes Salzwedel werden technische Anlage betrieben, die gemäß § 4 in Verbindung mit § 10 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG, in der Fassung vom 14.05.90) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Da zu erwarten ist,

⁷ Vgl. Stellungnahme des Unterhaltungsverband "Jeetze" vom 02.09.1996

Stadt Salzwedel B-Plan 20-96 "Am Windmühlenberg"
Karte 3: Landschaftsökologische Verhältnisse Maßstab ca. 1 : 2.500
Kartengrundlage: verkleinerter Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte des Katastrales Salzwedel, Gemarkung Salzwedel, Flur 53 u. 54, M 1 : 1.000.
afn architekturbüro frank nun & Planungswerkstatt M-T-L

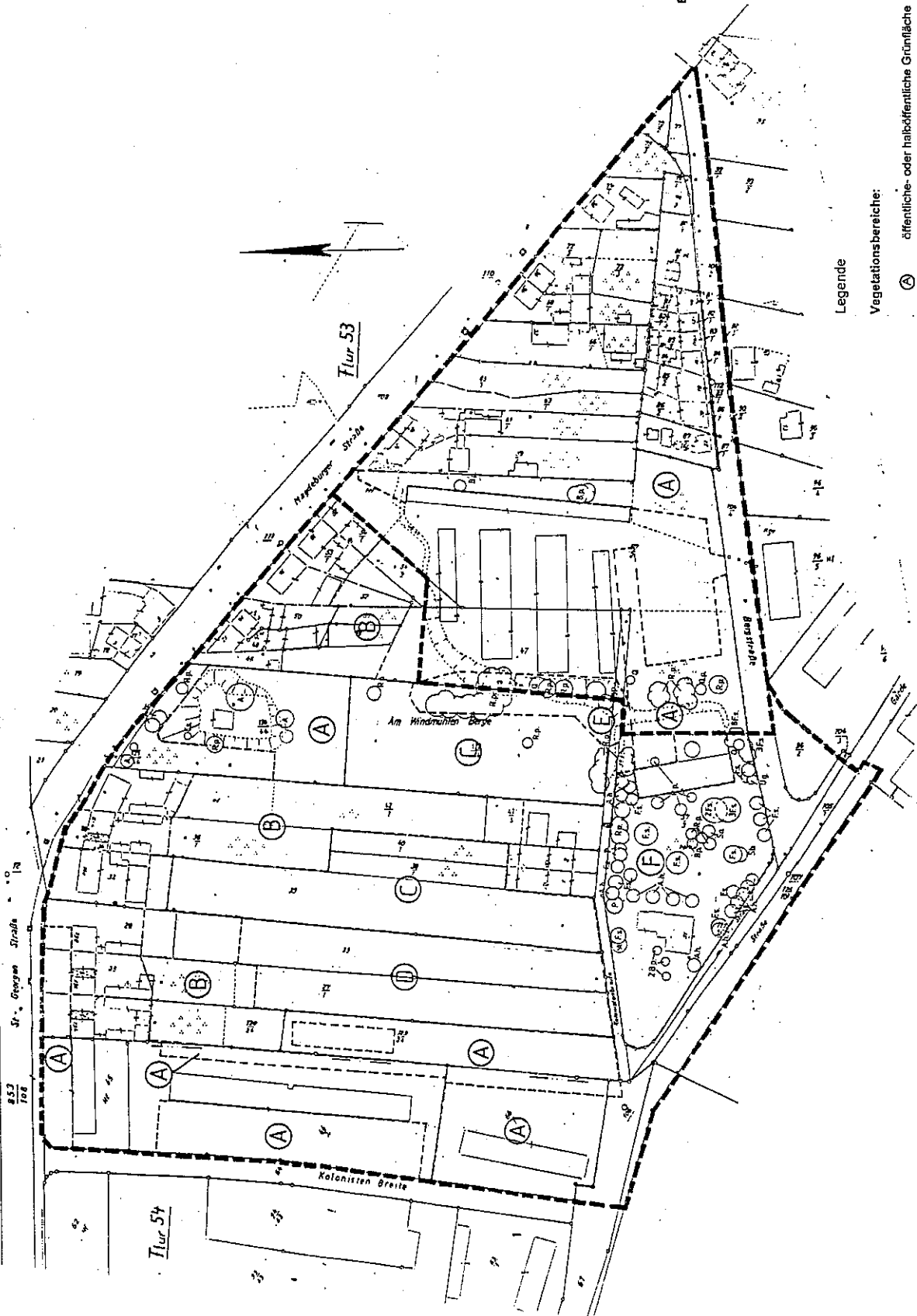
Bäume:

A.	Ahorn (Acer)
A.h.	Robkastanie (Aesculus hippocastaneum)
B.p.	Weißbirke (Betula pendula bzw. verrucosa)
C.s.	Eßbare Kastanie (Castanea sativa)
F.e.	Esche (Fraxinus excelsior)
F.s.	Robbuche (Fagus sylvatica)
J.c.	Chines. Wacholder (Juniperus chinensis)
J.r.	Walnuß (Juglans regia)
P.t.	Zitterpappel (Populus tremula)
Q.	Eiche (Quercus)
Q.p.	Sumpfeiche (Quercus palustris)
R.p.	Scheinakazie (Robinia pseudoacacia)
S.a.	Silberweide (Salix alba)
S.c.	Sal-Weide (Salix caprea)
U.g.	Bergulme (Ulmus glabra)

Legende

Vegetationsbereiche:

- Ⓐ öffentliche- oder halböffentliche Grünfläche
- Ⓑ Hausgärten
- Ⓒ Kleingärten
- Ⓓ landwirtschaftliche Brachfläche
- Ⓔ Ruderalfläche
- Ⓕ Reste einer ehemaligen Parkanlage



daß hinsichtlich dieser Anlage ein Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz eingeleitet wird, kann es zu Konflikten mit der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung kommen. Das staatliche Amt für Umweltschutz hält zur Sicherstellung von wohngebietsvertretbaren Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes eine verbindliche Bauleitplanung des Gewerbegebietes für unabdingbar.⁸ In Bezug auf das Gewerbegebiet ist eine Abstandsfläche von mindestens 50 m Breite erforderlich, die nicht für Wohnzwecke bereitzustellen ist. Neben diesem unbebauten Bereich ist die Einschränkung des Gewerbegebietes in Nachbarschaft der geplanten bzw. bestehenden Wohnnutzungen notwendig. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen im Sinne von § 6(1) BauNVO vertretbar, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die bestehenden Nutzungen würden sich bislang in dieses eingeschränkte Gewerbegebiet einfügen.

Erst in einem Abstand von ca. 150 m vom Wohngebiet ist künftig eine Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO unter Berücksichtigung der gemäß dem Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt (RdErl. des MU vom 26.08.93) gebotenen Abstände realisierbar.⁹

Für das gesamte nördliche Wohngebiet geht ein erheblicher Verkehrslärm von der Magdeburger Straße und Bergstraße aus. Nach der Lärmuntersuchung des Hauptstraßennetzes von Salzwedel durch den TUV Hannover / Sachsen-Anhalt im Jahre 1994 liegen die Lärmpegel entlang der Magdeburger Straße tagsüber bei 65 - 70 dB (A) und nachts bei 60 - 65 dB (A), in der Bergstraße tagsüber bei 60 - 65 und nachts bei 60 dB (A). Der Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm vom 16.07.1968 beträgt für Mischgebiete tagsüber 60dB (A) und nachts 45 dB(A).¹⁰

4.1.6 Altlasten

Am westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich im Bereich der ehemaligen Sand- und Kiesgrube eine Deponie des Chemiewerkes Salzwedel. Vom Umweltamt des Altmarkkreises wird vermutet, daß es sich bei der Deponie im wesentlichen um werkseigenen Bauschutt und Produktionsrückstände handelt. Eine Klassifikation der Input-Stoffe kann jedoch nicht vorgenommen werden, da hierfür die notwendigen Informationen nicht vorliegen. Auch das räumliche Ausmaß, d.h. die konkrete horizontale und vertikale Ausdehnung des Deponiekörpers ist nicht bekannt. 1992/93 wurde im Auftrag des Umweltamtes eine erste Untersuchung des Deponiekörpers durch insgesamt 14 Rammkernsondierungen vorgenommen.¹¹

⁸ Vgl. Stellungnahme d. Staatlichen Amtes für Umweltschutz vom 30.09.1996

⁹ Vgl. Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz vom 12.09.1996

¹⁰ Vgl. TUV Hannover / Magdeburg (1994); Lärmuntersuchung des Hauptstraßennetzes

¹¹ Vgl. IMA GmbH, Zeppelinheim (1993); Altlastenerkundung auf dem Gelände der Anhaltinischen Düngemittel und Baustoff GmbH

Um eine mögliche Gefährdung des Grundwassers untersuchen zu können, wurden im Plangebiet die Grundwassermeßstellen P4, P5 und B1 eingerichtet (vgl. Karte 5). Die Auswertung der Analysen zeigt, daß eine anionische Belastung des Grundwassers durch den Deponiekörper gegeben ist. Eine Belastung des Grundwassers mit Schwermetallen liegt nicht vor. Eine akute Gefährdung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben. An den Grundwassermeßstellen wurden Grundwasserstände zwischen 22,79 und 22,90 m ü. NN gemessen.

Aufgrund der bestehenden anionischen Belastung sind auch weiterhin Grundwasserüberwachungen an den o.g. Meßstellen erforderlich. Von daher müssen diese Grundwassermeßstellen weiterhin erhalten und zugänglich bleiben.

Durch die geschilderte Altlastensituation ist nach der Stellungnahme des Umweltamtes des Altmarkkreises Salzwedel weder eine Bebauung des Deponiekörpers noch dessen Umgestaltung und Nutzung als öffentlicher Grünraum möglich. Das Umweltamt empfiehlt zunächst eine detaillierte Untersuchung und Kartierung des Deponiestandortes durchzuführen, auf deren Grundlage dann ein Sanierungskonzept erarbeitet werden kann. Das Umweltamt schlägt vor, zur Reduzierung der Eluation durch Niederschlagswasser, die sich gegenwärtig auf der Deponiefläche befindende Garagenanlage flächenhaft zu versiegeln, sowie das anfallende Niederschlagswasser zu fassen und abzuleiten. Diese Sicherungsanlage wäre so zu schützen, daß sie in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt wird und eine Zerstörung auszuschließen ist.

Karte 4 zeigt einen Ausschnitt einer topographischen Karte Salzwedels aus den 30er Jahren. Auf der Karte ist die Fläche der damaligen Sand- und Kiesgrube eingezeichnet. Der Kartenausschnitt soll einen Anhaltspunkt für die Lage und flächenhafte Ausdehnung der Deponie vermitteln.

4.2 Stadträumliche Verhältnisse

4.2.1 Nutzungsstruktur

In den Randbereichen des Plangebietes entlang der Magdeburger Straße, der westlichen Bergstraße, der Straße der Opfer des Faschismus und der St.-Georg-Straße liegt überwiegend Wohnnutzung vor. Die über eine unmittelbare Wohnnutzung hinausgehenden Nutzungen in diesen Bereichen sind entlang der Magdeburger Straße der Gastronomiebetrieb Eiskeller sowie verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, in der Bergstraße die Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Chemiewerks als Schulungsräume und in der Gardelegener Straße die Nutzung der Villa als Kindertagesstätte *Villa Zwergenland*. Die Innenbereiche des Plangebietes sind im Westen von landwirtschaftlichen Brachflächen, in der Mitte von Kleingärten und im Osten von einer Garagen-

Stadt Salzwedel

B-Plan 20-96

"Am Windmühlenberg"

Karte 4:

Historische Übersichtskarte

Maßstab 1 : 5.000

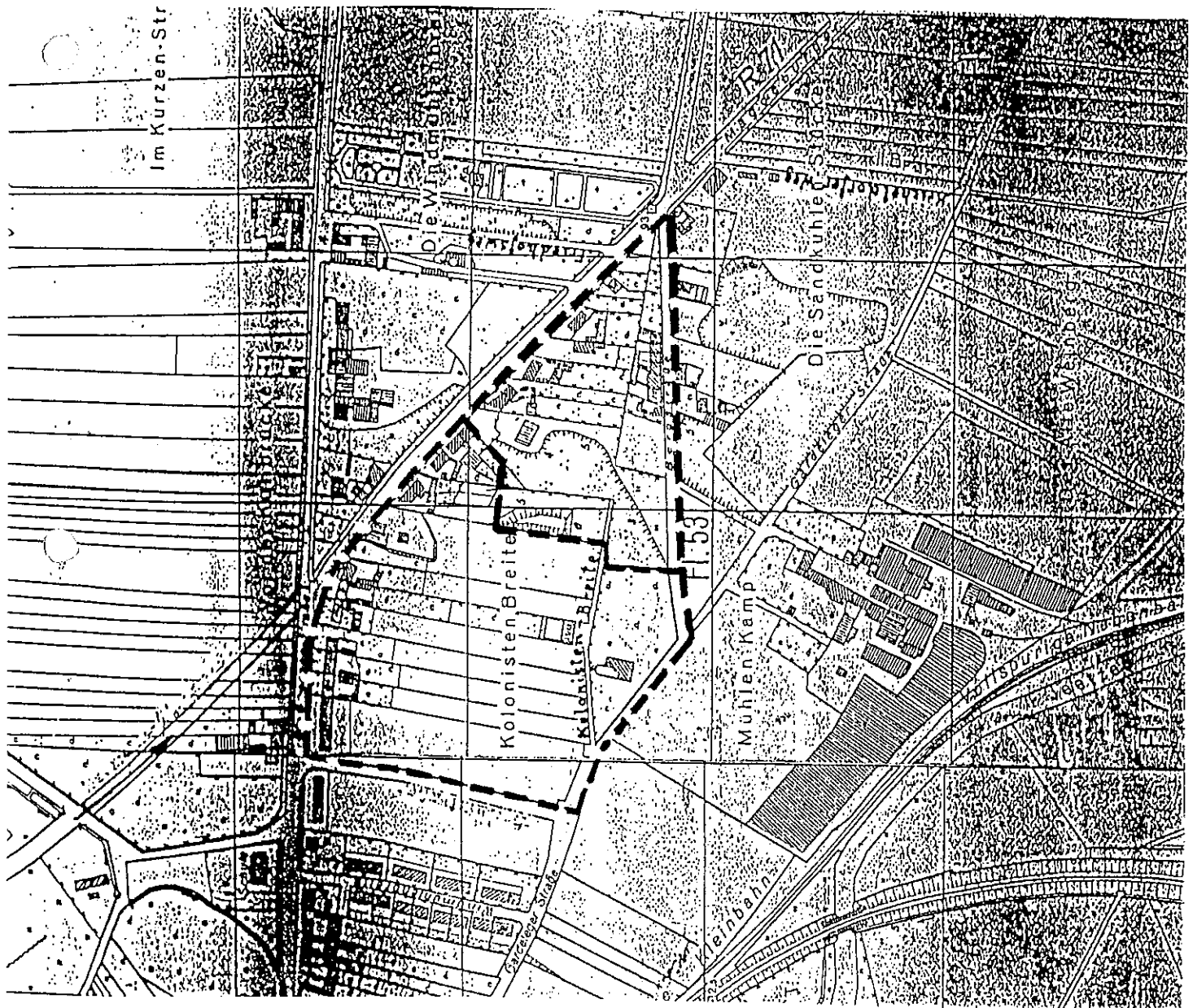
Kartengrundlage: Kopierter Ausschnitt aus einer historischen Übersichtskarte aus den 30er Jahren, Maßstab 1 : 5 000. Die Karte befindet sich im Stadtarchiv Salzwedel.

afn

architekturbüro

frank nun

Planungswerkstatt M-T-L



anlage geprägt. Zwischen den Pachtgärten und der Garagenanlage verläuft entlang der Deponieböschung eine Stadtbrache (vgl. Karte 3 u. 5).

4.2.2 Gebäudebestand

Die Gebäudestruktur des Gebietes im Bereich der Magdeburger Straße, der Bergstraße, der Gardelegener Straße und der St-Georg-Straße weist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auf. Nur im Bereich der Straße der Opfer des Faschismus stehen drei- bzw. fünfgeschossige Wohnbauten. Für die Gebäude im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Auflagen.¹² Als dennoch historisch interessante, architektonisch wertvolle bzw. das Stadtbild des Plangebietes prägende Gebäude sind vor allem der Eiskeller (Magdeburger Str. 10), das Umspannhäuschen neben dem Eiskeller und die Villa der heutigen Kindertagesstätte (Gardelegener Straße 51) hervorzuheben. Ein lebendiges und interessantes städtebauliches Ensemble bilden die Hinterhöfe, Nebengebäude und Hausgärten der Wohnhäuser Magdeburger Straße 12 bis 20. Demgegenüber stellt die südlich davon gelegene Garagenanlage ein städtebaulich eher trostloses Bild dar. Insgesamt 108 Garagen sind hier in 5 eingeschossigen Garagenkomplexen zweckmäßig in Reih und Glied untergebracht. Nicht zu unterschätzen ist die stadtbildprägende Bedeutung der straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang der Magdeburger Straße. Dieses städtebauliche Ensemble stellt durch seine stadträumliche Lage ein wichtiges Entree zum Stadtraum von Salzwedel dar.

Der Gebäudebestand von Wohnhäusern, Nebengebäuden und Garagen ist in Form einer Luftbildauswertung in der Karte Nr. 5 eingezeichnet.

4.2.3 Wohnumfeld

Im Wohnumfeld des Plangebietes fehlt es an öffentlichen Kinderspielplätzen sowie öffentlichen Grün- und Freiräumen. Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet sich erst im Wohngebiet Arendseer Straße.

4.2.4 Straßen, Wege und Kfz-Stellplätze

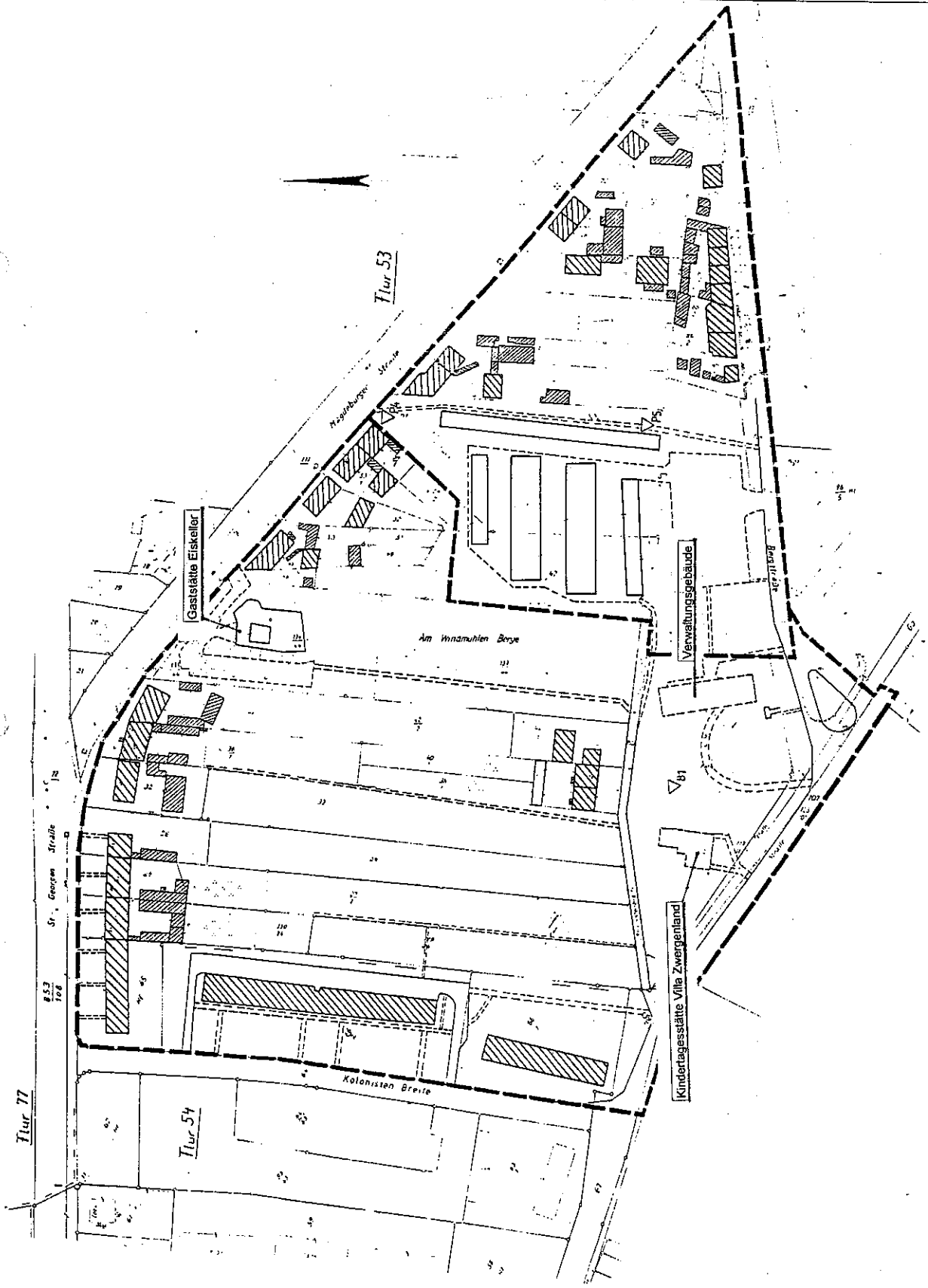
Um das gesamte Plangebiet führen asphaltierte Straßen (Magdeburger Straße, Bergstraße, Gardelegener Straße, Straße der OdF, St.-Georg-Straße), durch die eine gute Verkehrsanbindung gegeben ist. Diese Straßenerschließung ist jedoch vor allem auf die Randlagen des Plangebietes bezogen. Als einzige

¹² Nach telefonischer Auskunft der unteren Denkmalbehörde. Eine schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte nicht.

Stadt Salzwedel B-Plan 20-96 "Am Windmühlenberg"	Karte 5: Stadträumliche Verhältnisse Maßstab 1 : 2.500	Kartgrundlage: verkleinerter Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte des Katastrales Salzwedel, Gemarkung Salzwedel, Flur 53 u. 54, M. 1 : 1.000	afn architekturbüro frank nun & Planungswerkstatt M-T-L
--	---	--	--

Legende

	Wohn- und Gewerbegebäude
	Nebengebäude
	Garagen
	unbefestigte Fußwege
	befestigte Fußwege
	befahrbare unbefestigte Wege
	Straße
	Grundwassermeßstellen
	Denkmal



befestigte Straße führt die ehemalige Kolonistenbreite von der Gardelegener Straße aus bis zu zwei Wohnhäusern im südlichen Innenbereich. Von der ehemaligen Kolonistenbreite führen parallel zwei unbefestigte aber befahrbare Fußgängerwege entlang der Pachtgärten in nördliche Richtung. Der westlich gelegene Weg endet an der Grundstücksgrenze der Wohnhäuser St.-Georg-Straße 140 und Magdeburger Straße 2 - 4, der östliche gelegene Weg führt über das zugängliche Grundstück des Eiskellers bis zur Magdeburger Straße. In Verlängerung der ehemaligen Kolonistenbreite führt ein dritter Weg in westliche Richtung bis zum Parkplatz des Verwaltungsgebäudes an der Bergstraße und der dahinter liegenden Garagenanlage.

Großflächige Kfz-Stellplätze befinden sich darüberhinaus hinter dem Wohngebäude Straße der Opfer des Faschismus 9 bis 23, neben dem Verwaltungsgebäude in der Bergstraße und auf dem Gelände des Eiskellers an der Magdeburger Straße. Ein weiterer großflächiger Kfz-Stellplatz liegt im westlichen Bereich des Plangebietes in einer Baulücke an der Magdeburger Straße und wird als Gebrauchtwagenmarkt genutzt. Der Bestand an Straßen, Wegen und Kfz-Stellplätzen ist in Form einer Luftbilddauswertung in die Karte 5 eingezeichnet.

4.2.5 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Wohngebiet im Bereich der Magdeburger Straße, Bergstraße, Gardelegener Straße, der ehemaligen Kolonistenbreite, Straße der OdF und St.-Georg-Straße ist durch Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel erschlossen. Eine entsprechende Erschließung der geplanten Wohngebietserweiterung ist ohne Probleme möglich. Die Regenwasserbeseitigung hat jedoch im Trennsystem zu erfolgen bzw. ist auf den Grundstücken durch Versickerung zu gewährleisten.¹³

Das Plangebiet verfügt über ausreichend dimensionierte Strom- und Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke Salzwedel, die in den vorhandenen öffentlichen Straßen und Fußwegen verlegt sind. Bei der Planung von Wohn- und Mischgebieten ist entsprechend der DIN 1998 der notwendige Freiraum für neu zu verlegende Strom-, bzw. Gasversorgungsleitungen und für Straßenbeleuchtungskabel in den öffentlichen Flächen bereitzustellen.

Im Bereich des Plangebietes liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die von zukünftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen berührt werden könnten. Die Telekom AG bittet, mindestens 9 Monate vor Baubeginn von den geplanten Baumaßnahmen unterrichtet zu werden.¹⁴

¹³ Vgl. Stellungnahme der VKWA Salzwedel vom 30.08.1996

¹⁴ Vgl. Stellungnahme der Deutsche Telekom vom 19.09.1996

4.2.6 Denkmale

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Chemiewerkes in der Bergstraße ein Mahnmal zu Ehren des Antifaschisten Erich Möhr (geb. 1901 / gest. 1944).

4.3 Zusammenfassende Bewertung

Von den rein stadträumlichen Verhältnissen im Plangebiet betrachtet lassen sich die Ziele des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 1.1) ohne Probleme realisieren. Im Plangebiet sind die notwendigen stadträumlichen Voraussetzungen gegeben die sowohl eine qualitative Verbesserung des bestehenden Wohnumfeldes möglich machen als auch eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Wohngebietes erlauben. Dem gegenüber ergeben sich jedoch Probleme bei der Verwirklichung der Planungsziele aufgrund der stadträumlichen Situation des Plangebietes, d.h. der unmittelbaren Nachbarschaft des städtebaulich ungeordneten Altindustriestandortes und Gewerbegebietes Chemiewerk (vgl. Kap. 4.1.5) und den landschaftsökologischen Verhältnissen im Plangebiet, d.h. der Altlastsituation (vgl. Kap. 4.2.6).

Wie das Staatliche Amt für Umwelt feststellt, ist für die Realisierbarkeit der Nachverdichtung des Wohngebietes im Plangebiet und die Sicherstellung von wohngebietsverträglichen Nutzungen im benachbarten Gewerbegebiet eine rechtsverbindliche Bauleitplanung erforderlich.¹⁵

Nach Stellungnahme des Umweltamtes des Altmarkkreises kann das Deponiegelände im westlichen Bereich des Plangebietes weder bebaut noch als Grün- oder Kinderspielraum genutzt werden. Als Sanierungsmaßnahme schlägt das Umweltamt zur Reduzierung der Eluation durch Niederschlagswasser eine Versiegelung der bestehenden Garagenanlage vor. Für den Bebauungsplan würde dies bedeuten, daß die Nutzung der Deponie als Garagenanlage festgeschrieben werden müßte, was jedoch im Hinblick auf die notwendige Verbesserung des Wohnumfeldes und eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Wohngebietes nicht zu vertreten ist.

¹⁵ Vgl. Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt vom 12.09.96

5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Landesplanung und des Flächennutzungsplans

5.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassung des Bebauungsplanes erfordern bestehen nicht.

5.2 Ziele der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt ist Salzwedel als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes sollen in ländlich geprägten Räumen die Mittelzentren Schwerpunkte der Regionalentwicklung darstellen. Dabei soll in Mittelzentren u.a. die Wohnfunktion gestärkt und entwickelt werden. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Ziele der Landesplanung, die eine Anpassung des Bebauungsplanes erfordern würden.

5.3 Ziele des Flächennutzungsplans

Da die Stadt Salzwedel noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan gemäß § 246 BauGB vorgezogen. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans weist auf der Fläche des Plangebietes Wohnnutzung aus. Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Stadtgebietes entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB ist somit gewährleistet.

6 Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes 20-96 (Teil 1)

6. 1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Wohngebiet zu verbessern und dabei die Wohnfunktionen zu stärken, soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) und in Teilbereichen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Eine Differenzierung zwischen WA und MI ist aufgrund des gegebenen städtebaulichen Umfeldes und den derzeitigen privatrechtlichen Planungsvorhaben im Plangebiet notwendig.

6. 1. 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, Gebäude die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z.B. Läden oder Restaurants, und Anlagen, die für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienen. Ausnahmsweise können Betriebe des kleineren Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten würden nicht dem angestrebten Charakter des allgemeinen Wohngebietes entsprechen und sind unzulässig.

Den Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes stellen der Kernbereich des Plangebietes sowie die Bereiche entlang der Gardelegener Straße, der Bergstraße und der Straße der Opfer des Faschismus dar. Eine reine Wohnnutzung der vorgenannten Bereiche ist aufgrund § 2, Abs. 2 der 18.BImSchV nicht möglich, weil die Immissionsrichtwerte für die Lärmbelästigung am Tage über 50 dB liegen und damit den Grenzwert für reine Wohngebiete überschreiten.¹⁵ Zudem würde die Nutzung als reines Wohngebiet eine erwünschte Ansiedelung von Kleingewerbe im Sinne von § 4 der BauNVO verhindern.

Da das gesamte städtebauliche Umfeld von unterschiedlichen Wohnnutzungen geprägt ist, fügt sich ein WA harmonischer in die gegebene stadträumliche Situation ein. Anlagen für sportliche Zwecke müssen sich auf Grundlage der TA Lärm dem umgebenden Wohngebiet anpassen.¹⁶

¹⁵ Vgl. Lärmuntersuchung Hauptstraßennetz Ausgangszustand 1994; durchgeführt vom TUV Hannover / Sachsen-Anhalt im Auftrag der Stadt Salzwedel

¹⁶ TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 16. Juli 1968.

6. 1. 2 Mischgebiet (MI):

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Ausweisung von neuen Mischgebieten ist nur in Ausnahmefällen möglich. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsgeschäfte, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig in Mischgebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Geltungsbereich für das Mischgebiet stellt der gesamte Bereich entlang der Magdeburger Straße dar. Eine allgemeine Wohnnutzung in diesem Bereich ist aufgrund der 18.BImSchV nicht möglich, weil in diesem Bereich die Lärmbelastung am Tage bei 60 dB bis 65 dB liegt. Da entlang der Magdeburger Straße auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von tagsüber 60 dB überschritten wird, müssen in diesem Bereich Schallschutzmaßnahmen nach DIN 18005 Teil 1 vorgenommen werden.¹⁷ Durch die angestrebte geschlossene Bauweise entlang der Magdeburger Straße können die Immissionswerte für das allgemeine Wohngebiet im Kernbereich des Plangebietes gesenkt werden.

Ferner befindet sich derzeit an der Magdeburger Straße als gastronomische Einrichtung der "Eiskeller". Der Betreiber des Eiskellers beabsichtigt die Erweiterung seines Gastronomiebetriebes durch einen Hotelbau mit einer Bettenkapazität von ca. 70 Betten. Das Hotel soll innerhalb des Mischgebietes liegen, da nach §4 der BauNVO bei dieser Bettenkapazität von einem größeren Beherbergungsbetrieb ausgegangen werden muß.

6. 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. 2. 1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter bebaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes zwischen 0.3 und 0.6 festgesetzt. Während im WA eine GRZ von 0.3 durch freistehende Gebäude, Reihenhäuser-, Doppel- oder Kettenhäuser erzielt werden kann, wird im MI entlang der Magdeburger Straße durch die angestrebte geschlossene Bebauung eine höhere Verdichtung erzielt.

¹⁷ DIN 18005, Teil1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987

6. 2. 2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßfläche gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, innerhalb der festgeschriebenen Grundstücksgrenze, zulässig sind. Die Geschoßflächenzahl im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes ist auf 0.8 festgesetzt und ergibt sich aus der Höchstgrenze der Vollgeschoße multipliziert mit der jeweils festgesetzten GRZ. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Bauvorschriften als Vollgeschosse definiert werden.

6. 2. 3 Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als Bezugspunkte gelten die amtlich eingemessenen Höhenpunkte im Plangebiet in den Bereichen der Erschließungswege- und straßen. Um den städtebaulichen Charakter und die harmonische Einfügung neuer Gebäude in das Plangebiet zu gewährleisten wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Bei Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen wird die Mindesthöhe der Dachtraufe auf 3,00 m und das Höchstmaß auf 4,50 m festgesetzt. Das Mindestmaß der Firsthöhe wird auf 7,00 m und das Höchstmaß der Firsthöhe auf 12,00 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen wird die Mindesthöhe der Dachtraufen auf 6,50 m und das Höchstmaß auf 9,00 m festgesetzt, das Mindestmaß der Firsthöhe hingegen auf 12,00 m und das Höchstmaß auf 15,00 m. Das Höchstmaß für die Oberkante des (Rohbau-) Erdgeschossfußbodens wird auf 0.8 m festgesetzt.

6. 2. 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Diese festgesetzten Baugrenzen dürfen von Gebäude und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ausnahmen hierzu sind nur Gebäudeteile, wie Terrassen, Balkone, Garagen oder Nebengebäude, die nach den landesrechtlichen Vorschriften auch innerhalb von Gebäudeabstandsflächen liegen dürfen.

Die festgesetzte Baulinie entlang der Magdeburger Straße ist zwingend, weil dadurch der städtebauliche Charakter der Blockrandbebauung verstärkt werden soll. Der Verlauf der Baugrenzen und Baulinien im Plangebiet orientiert sich an den vorhandenen und zukünftigen öffentlichen Erschließungswegen

und Erschließungsstraßen. Durch die Festsetzung von Baulinien soll der Straßenraum mit baulichen Anlagen räumlich gefaßt werden und dadurch die Möglichkeit der Trennung von privaten und öffentlichen Bereichen geschaffen werden.

6. 3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die Bauweise entlang der Magdeburger Straße als geschlossene Bauweise und im restlichen Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt.

6. 4 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des WA erfolgt südlich über die Gardelegener Straße. Das Kerngebiet des WA wird durch eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer erschlossen. Von der Stichstraße abzweigend werden durch befahrbare Wohnwege (Wohnhof) und nicht befahrbare Fußgänger- und Radwege die einzelnen Grundstücke erschlossen. Die Größe des Plangebietes und dessen topographische Verhältnisse verhindern eine von Seiten der Flächenbilanz betrachtet wirtschaftlichere Ringstraßenerschließung.

Die Stichstraßenerschließung führt innerhalb des Wohngebietes zu einem reinen Zielverkehr, so daß eine übermäßige Lärmbelästigung der Anwohner weitgehend ausgeschlossen werden kann. Eine weitere Reduzierung der Straßenquerschnitte sollte im Rahmen des Verfahrens geprüft werden. Zur besseren Schallabsorbierung ist ein schalldämmender Straßenbelag zu verwenden. Ferner ist durch die Anordnung von Parkbuchten und Pflanzflächen für Straßenbäume eine verkehrsberuhigende Fahrbahnführung anzustreben. Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wurden die notwendigen Bewegungsflächen von Fahrzeugen für die Ver- und Entsorgung berücksichtigt. Sämtliche notwendigen Kanäle und Leitungen für die Ver- und Entsorgung verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

6. 5 Straßenquerschnitte

6. 5. 1 Anliegerstraße

Die Festlegung der Querschnittselemente richtet sich nach den Erfordernissen des Einzelfalles. Grundsätzlich muß jedoch bei der Festlegung der Gesamtbreite des Querschnittes der Einbau sämtlicher Versorgungsleitungen und

-einrichtungen möglich sein. Auf Grundlage des Begegnungsfalls LKW/PKW im Gegenverkehr muß die Fahrbahn eine Querschnittsbreite von mindestens 5,50 m aufweisen. Das Anlegen von Mehrzweckstreifen, zwecks Fahrbahnverbreiterung nach Bedarf, ist sinnvoll, weil dadurch der Fahrbahnquerschnitt minimiert werden kann (vgl. Detailzeichnungen). Es ist darauf zu achten, daß nicht befahrbare Bereiche von befahrbaren Bereichen durch unterschiedliche Oberflächenfarbgebung differenziert werden. Diese visuelle Maßnahme erhöht nachweislich die Sicherheit für Fußgänger im Straßenverkehr. Eine Abgrenzung beider Bereiche mit halben Hochborden (ca. 5,0 cm hoch) oder Tiefborden ist sinnvoll.

6. 5. 2 Befahrbare Wohnwege (Wohnhöfe)

Der Wohnhof ist ein in das Wohnumfeld integrierter öffentlich-rechtlicher Straßenraum, dessen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten unmittelbar und allein auf die betreffenden Anwohner ausgerichtet sind. Die Anbindung an die Anliegerstraße erfolgt über eine Gehwegüberfahrt. Im Plangebiet ist im südlichen Bereich ein Wohnhof als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit geplant. Die Länge des geplanten Wohnhofes beträgt ca. 20,00 m. Vom Wohnhof aus können bis zu 4 Grundstücke erschlossen werden. Sollten sich Änderungen in der Planung des vorgenannten Beherbergungsbetriebes bezüglich der Bebauung ergeben, ist der Wohnhof so ausgelegt, daß jederzeit ein Ringstraßensystem eingerichtet werden kann. Diese Maßnahme würde die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen ermöglichen.

Im Gegensatz zur Anliegerstraße ist eine visuelle Differenzierung der Oberflächenbeläge nicht notwendig, weil die Trennung zwischen befahrbaren und nicht befahrbaren Bereich nicht vorgesehen ist (vgl. Detailzeichnung). In einzelnen Bereichen sind Pflanzbereiche anzulegen, welche durch Hochbordsteine von der Fahrbahn abzugrenzen sind. Die Gesamtbreite des Querschnittes kann in Abhängigkeit des Platzbedarfes von Versorgungsleitungen zwischen 5,00 m bis 7,00 m betragen.

6. 5. 3 Nicht befahrbare Wege für Fußgänger und Radfahrer

Wege dieser Art sind als Anbindung zum nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die nördliche Anbindung führt von der Straße der Opfer des Faschismus über eine öffentliche Grünfläche in das neue Wohngebiet. Die westliche Anbindung führt vom zukünftigen Wohngebiet hinter der Kindertagesstätte Villa Zwergenland und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Chemiewerkes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Teil 2. Durch diesen Bereich soll zukünftig ein überregionaler touristischer Radfahr- und Wanderweg führen, der zugleich eine nördliche Anbindung des neuen Wohngebietes über das Gewerbegebiet Bergschloßbrauerei zum Wohngebiet Arendseer Straße und eine südliche Anbindung über den Alt-industriestandort Chemiewerk zur Jeetze hin ermöglicht.

Für die beiden nicht befahrbaren Fußgänger- und Radwege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil 1 müßte sich die Stadt Salzwedel Wege-rechte vorbehalten.

6. 6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im städtischen Bereich und ist an die zentrale öffentliche Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgung, sowie an die Abwasser- und Abfall-entsorgung angeschlossen. Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasver-sorgung sind die Stadtwerke Salzwedel GmbH, Träger der Abfallbeseitigung der Altmarkkreis Salzwedel, Träger des Fernmeldenetzes die Deutsche Telekom AG und Träger der zentralen Wasserversorgung und Abwasser-beseitigung die VKWA Salzwedel.

Das Leitungsnetz der Abwasserentsorgung ist im Trennsystem herzustellen. Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muß soweit wie möglich auf den Grundstücksflächen versickert werden. Das Nieder-schlagswasser von neu gebauten öffentlichen Straßen und Wegen wird soweit wie möglich in offenen Rinnen bzw. Gräben abgeleitet und naturnah bewirt-schaftet. Löschwasser wird dem Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung entnommen.

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wurden die notwendigen Be-wegungsflächen von Fahrzeugen für die Ver- und Entsorgung berücksichtigt. Sämtliche notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb von Verkehrsflächen.

6. 7 Öffentliche Grünräume und Spielplätze

Im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei öffentliche Grünräume mit Spiel- und Freizeitangeboten vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil 1 handelt es sich um einen ca. 2.000 qm großen Grünbereich mit Spielmöglichkeiten vor allem für Kleinkinder. Dieser Grün-bereich ist vom Wohngebiet aus über den nördlichen nicht befahrbaren Fußgänger- und Fahrradweg erschlossen. Von außerhalb des Wohngebietes ist dieser Grünbereich über die Straße der Opfer des Faschismus zu erreichen.

Der zweite öffentliche Grünraum mit Spiel- und Freizeitangeboten vor allem für größere Kinder und Jugendliche, ist abseits des Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil 2 geplant. Dieser Grünraum sollte aufgrund des hohen Platzbedarfes von Spiel- und Freizeitanlagen für Jugendliche etwa 10.000 qm betragen.

Ein dritter nur halböffentlicher Grünraum mit Kinderspielplatz ist für die beiden Geschosßwohnungsgebäude entlang der Straße der Opfer des Faschismus vorgesehen. Aufgrund der hohen Wohndichte sollte im hinteren Zwischenbereich beider Wohngebäude ein hausnaher Spielplatz vor allem für Kleinkinder eingerichtet werden.

6. 8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift der Stadt Salzwedel gemäß § 9 (4) BauGB und § 87 (3) - (4) BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen zum Bebauungsplan 20-96 "Am Windmühlenberg" soll dazu beitragen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu gewährleisten und darüber hinaus die Ausprägung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters zu fördern. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift werden im Einzelnen wie folgt begründet:

§ 10 Dächer und Dachneigungen

Die vorhandene Bebauung weist, mit Ausnahme der Plattenbauten an der Straße der ODF, eine Vielfalt von unterschiedlichen gleichschenkligen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° auf. Diese Vielfalt unterschiedlicher Satteldächer soll auch in der Neubebauung des Plangebietes möglich werden. Darüber hinaus sind auch andere Dachformen für die Hauptdächer baulicher Anlagen erlaubt, wie z.B. Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Pultdachvariationen, um einen möglichst breiten Gestaltungsspielraum für Bauherren zu ermöglichen.

Für die Dacheindeckung von Hauptdächern baulicher Anlagen wurde festgesetzt, daß ausschließlich harte Dacheindeckungen aus Dachziegeln bzw. Dachsteinen zulässig sind, die keine glasierten oder glänzenden Oberflächen besitzen. Bei den Dachdeckungen vorhandener Hauptgebäude handelt es sich, mit Ausnahme der Plattenbauten an der Straße der Odf, um Dachziegel und Dachsteine. Auch die Neubauten sollten sich hinsichtlich Ihrer Dacheindeckung am Bestand orientieren. Eine solche Einschränkung bei der Auswahl der Dachdeckungen ist notwendig um bei der Vielzahl von möglichen Dachformen einen einheitlichen Charakter der Dachlandschaft im Plangebiet wahren zu können.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können nur bei baulichen Nebenanlagen gemacht werden, da diese in der Regel nicht so stark wie Hauptgebäude den Charakter einer Dachlandschaft prägen. So können bauliche Nebenanlagen auch mit weichen Dachdeckungen, wie z.B. Bitumenbahnen oder Bitumenschindeln ausgestattet werden, wie dies bei einzelnen Nebengebäuden des Plangebietes schon der Fall ist.

Da im Plangebiet die Retention von anfallendem Regenwasser vorgesehen ist, soll auch auf den Dächern die Möglichkeit zur Dachbegrünung und Regenwasserretention bestehen.

Die Anwendung von Technologien zur regenerativen Energiegewinnung und Energieversorgung ist im Plangebiet erwünscht. Daher ist der Einbau von Sonnenkollektoren in Dachflächen ausdrücklich zugelassen.

Um die Dominanz der Hauptgebäude im Straßenraum hervortreten zu lassen, ist es zu vermeiden, daß Dächer von Garagen und baulichen Nebenanlagen mit weniger als 15° Dachneigung mit einem geringeren Abstand als 6,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen in den Straßenraum hineinragen.

§ 11 Einfriedungen:

Um ausreichend große und übersichtliche Straßenräume zu gewährleisten, sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die straßenseitige Hauptgebäudefassade mindestens 6,00 m Abstand von öffentlichen Straßen und Wegen hat. Da im Bestand vorwiegend klassische Einfriedungselemente wie Holzzäune mit senkrechter Lattung, Mauerwerk und Hecken vorhanden sind, sollen sich zukünftige Einfriedungen an den vorhandenen Einfriedungsformen orientieren. Die maximale Höhe der Einfriedungen von 1,20 m soll eine ausreichende Übersicht im Straßenraum gewährleisten. Die Querschnitte von aufgemauerten Pfeilern darf 0,25 m² nicht überschreiten, um zu vermeiden, daß die Pfeiler zu massiv in das Straßenbild wirken.

Die Wertstoffsammelstellen sollen als freiraumgestalterische Elemente in das Straßenbild integriert werden. Um eine direkte Einsicht auf die Wertstoffsammelstelle zu verhindern, wird diese mit einem Sichtschutz von 1,50 m bis 1,80 m umgeben.

§ 12 Fassaden:

Die vorhandenen Gebädefassaden vorwiegend aus Sichtmauerwerk- und Außenputzflächen. Diese Materialien sollen auch bei neuen Fassaden im Plangebiet Verwendung finden. Darüber hinaus sind auch Holzfassaden zulässig, um eine Bebauung mit Holzhäusern im Plangebiet zu ermöglichen.

7 Landschaftsökologische Auswirkungen des Bebauungsplanes und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 8 u. 8a BNatSchG; §§ 8 - 16 NatSchG LSA)

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde kein eigenständiger Landschaftsplan in Auftrag gegeben. Nach dem § 8a des BNatSchG müssen die nach dem Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts möglichst minimiert und ausgeglichen werden. Das Naturschutzgesetz von Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sieht hierfür kein einheitliches landesweit geltendes Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren vor. Das vorliegende Konzept zur Minimierung von Eingriffen und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch den Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel erstellt.

7. 1 Erfassung und Bewertung der Eingriffe

Durch die Schaffung von Wohnbauland im Plangebiet wird der Naturhaushalt in verschiedener Hinsicht beeinträchtigt:

1. Der Versiegelungsgrad des Bodens im Plangebiet nimmt zu. Durch Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen wird die Grundwasserneubildung stark reduziert. Unter versiegelten Flächen kommt es praktisch zu keiner Grundwasserneubildung mehr.
2. Neben den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führt die Erhöhung der versiegelten Flächenanteile auch zu einer Veränderung des Mikroklimas im Plangebiet. Eine Zunahme des Versiegelungsgrades bewirkt eine mikroklimatische Verschiebung in Richtung des kontinentalen Binnenklimas.
3. Der Einsatz von schweren Baumaschinen zur Gründung von Gebäuden oder bei Tiefbaumaßnahmen kann zu irreparablen Verdichtungen des Oberbodens und des Untergrundes führen. Die Bebauung selbst führt zu einem Verlust an biologisch und landschaftsökologisch aktivem Bodenraum. Weiterhin wird bei Erschließungsmaßnahmen die schützende Schicht des Oberbodens einschließlich der Vegetation entfernt, so daß Schadstoffe ungehindert bis in tiefere Bodenschichten bzw. ins Grundwasser gelangen können.
4. Durch die Bebauung des Plangebietes werden Lebensräume wildlebender Tiere und Pflanzen zerstört bzw. bedroht. Das Vorkommen von naturschutzrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten konnte jedoch nicht festgestellt

werden. Da das Plangebiet am Stadtrand von Salzwedel liegt und es sich dabei um einen extensiv genutzten, ökologisch nur gering strukturierten Stadtraum handelt, ist davon auszugehen, daß von den geplanten Eingriffen im wesentlichen Biotope weitverbreiteter Kulturfolger betroffen sind.

Bei den Flächen, die im Geltungsbereich Teil I des Bebauungsplan als neue Baugebiete im engeren Sinne festgesetzt sind, handelt es sich um ca. 0,4 ha landwirtschaftliche Brachfläche, ca. 0,18 ha Extensivrasen und ca. 1,42 ha Haus- und Kleingärten. Die Gesamtfläche des von der zusätzlichen Bebauung unmittelbar betroffenen Bereichs beträgt ca. 2,03 ha. Als landschafts-ökologische Bewertungsfaktoren der betroffenen Biotope können für strukturarme Haus- und Kleingärten der Wertfaktor 0,2, für Extensivrasen der Wertfaktor 0,3 und für landwirtschaftliche Brachen der Wertfaktor 0,4 zugrunde gelegt werden.¹⁹ Demzufolge kann der rechnerisch quantitativ-ökologische Beiwert, der von zukünftigen Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Biotopbereiche, mit 0,45 Punkten ($1,42 \text{ ha} \times 0,2 + 0,18 \text{ ha} \times 0,3 + 0,4 \text{ ha} \times 0,4$) beziffert werden.

7. 2 Kompensation der Eingriffe

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans absehbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch Minimierungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert. Daher sind nach § 13 NatSchG LSA keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

7. 2. 1 Minimierungsmaßnahmen

Um die Grundwasserneubildung im Untergrund des Plangebietes weiterhin zu gewährleisten, soll im Plangebiet soweit wie möglich das auf Dächern und Wegen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder einer Niederschlagsretentionsanlage zugeführt werden. Wege- und Platzflächen auf den Grundstücken sind zur Verringerung des Eingriffes in den Wasserhaushalt mit einer versickerungsfähigen Belag und Unterbau auszuführen. Durch diese Minimierungsmaßnahme in bezug auf den Wasserhaushalt wird gleichzeitig das Mikroklima des Stadtraumes stabilisiert.

¹⁹ Angaben des Umweltamtes des Altmarkkreises Salzwedel

7.2 Erhaltungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Reihe ökologisch wertvoller Großgehölze. Diese Großgehölze stehen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Salzwedel vom 11.09.96 unter besonderem Schutz und sind im Bebauungsplan eingezeichnet. Dabei handelt es sich vor allem um Großbäume im Bereich des ehemaligen Parks an der Gardelegener Straße und um Großbäume im Bereich des Eiskellers an der Magdeburger Straße (vgl. Kap. 4.1.4 und Karte 3). Der Parkcharakter dieser ökologisch wertvollen Vegetationsbereiche sollte auch weiterhin erhalten und weiterentwickelt werden.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen einerseits Maßnahmen zum Flächenausgleich und andererseits Maßnahmen zur Strukturentwicklung des Plangebietes dar. Durch Maßnahmen zum Flächenausgleich wird versucht die Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch ökologische Aufwertung von Flächen zu kompensieren. Dem gegenüber haben Maßnahmen einer ökologischen Strukturentwicklung das Ziel, die landschafts- und stadträumliche Situation des gesamten Planungsgebietes zu verbessern.

7.3.1 Flächenausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation von Eingriffen sind folgende Flächenausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

1. Schaffung eines strukturreichen öffentlichen Grünraumes mit Kinderspielfeld für Kleinkinder (ca. 2000 qm) im nordwestlichen Bereich des Plangebietes.
2. Schaffung eines zweiten strukturreichen halböffentlichen Grünraumes mit Spielfeld für Kleinkinder (ca. 500 qm) hinter den beiden Geschosswohnungsbauten entlang der Straße der Opfer des Faschismus.
3. Schaffung eines strukturreichen öffentlichen Grünraumes mit Spiel- und Freizeitraum für ältere Kinder und Jugendliche (ca. 10.000 qm) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil 2.

Der landschaftsökologische Faktor für strukturreiche Grünanlagen wird mit 0,8 Punkten angegeben. Durch die o.g. Flächenausgleichsmaßnahmen kann daher

rechnerisch ein Eingriff mit quantitativ-ökologischer Beiwert von 1,00 Punkten (auf Hektar bezogen) kompensiert werden.

7. 3. 2 Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Struktur

Nur mit einem großen Bestand an Gehölzen können die negativen ökologischen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Stadtraum kompensiert werden. Aus diesem Grund werden zur ökologischen Strukturverbesserung im Plangebiet folgende Gehölzpflanzungen festgesetzt:

1. Einseitige Alleebeepflanzung der Magdeburger Straße mit Stieleichen (*Quercus robur*).
2. Einseitige Alleebeepflanzung der Straße der Opfer des Faschismus mit Spitzahorn (*Acer platanoides*).
3. Einseitige Alleebeepflanzung der Gardelegener Straße mit Winterlinden (*Tilia cordata*).
4. Beidseitige Alleebeepflanzung der neuentstehenden Stichstraße mit Rot- und Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*).
5. Bepflanzung des Fußweges von der Straße der Opfer des Faschismus ins neuentstehende Wohngebiet mit Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*).
6. Bepflanzung eines Großgehölzstreifens zwischen den Geschößwohnungsbauten entlang der Straße der Opfer des Faschismus und dem neuentstehenden Wohngebiet mit verschiedenen standortgerechten einheimischen Großbäumen (vgl. Gehölzliste im Anhang).
7. Bepflanzung der beiden Spielplätze mit verschiedenen standortgerechten einheimischen Großbäumen (vgl. Gehölzliste im Anhang).

Insgesamt wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil I die Gehölzpflanzung von 61 großkronigen Gehölzen und 20 kleinkronigen Bäumen festgesetzt.

Durch die o.g. Minimierungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kompensiert werden. Damit ist nach § 11 des NatSchG LSA die Voraussetzung zur naturschutzrechtlichen Genehmigung des Bebauungsplanes erfüllt. Für die Wirksamkeit dieser Kompensationsmaßnahmen ist jedoch von ausschlaggebender

Bedeutung, daß die festgelegten Maßnahmen vollständig und zügig nach Fertigstellung der Straßen und Gebäude erfolgen.

Für die Kompensationsmaßnahmen auf dem Plangebiet des Bebauungsplans Teil 2 wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Realisationszeitraum von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes festgesetzt, da es sich hier um eine Altlastenfläche handelt. Während dieses Zeitraums sind die Fragen der Gefahrenabschätzung und Altlastensanierung sowie Umnutzung der Deponie zu einer öffentlichen Grünanlage zu erörtern und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Sollte im besagten Zeitraum im Plangebiet des Bebauungsplan Teil 2 keine Kompensation des Eingriffes erfolgen, ist im Folgejahr in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Altmarkkreises auf einer gleichwertigen innerstädtischen Fläche die erforderliche Kompensation vorzunehmen.

7.4 Allgemeine Hinweise zu Bepflanzungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes (nach § 25 BauGB in Verbindung mit § 8a BnatSchG)

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden. Der Stammumfang bei neuzupflanzenden großkronigen, mittel- und kleinkronigen Laubbaumarten muß mindestens 12 - 14 cm betragen.

2. Alle festgesetzten Gehölze sind von den Grundstückseigentümern zu unterhalten und bei Abgängen gleichartig zu ersetzen.

3. Die Standorte von Straßenbäumen sind entsprechend den erforderlichen Abständen zu Versorgungsleitungen, Straßenbeleuchtungsmasten, Einfahrten und sonstigen stadträumlichen Einrichtungen anzupassen. Je Straßenbaum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 qm einzuplanen.

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und wirtschaftliche Belange

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

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

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurden von vornherein bestehende private und wirtschaftliche Planungen der betroffenen Nutzungsberechtigten und Eigentümer, soweit bekannt, im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des BauGB berücksichtigt. Am 27. Mai 1997 erfolgte eine öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Von den anwesenden Bürgern wurden keine Beschwerden oder Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes geäußert.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange und notwendige Anpassungen an bestehende Fachplanungen

Die öffentlichen Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Ver- und Entsorgung nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 des BauGB, sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 des 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.

Im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 des BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes den bestehenden Fachplanungen angepaßt. Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden und werden soweit wie möglich im Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt.

10 Abwägung ökologischer, privater und wirtschaftlicher sowie öffentlicher Belange

Im vorliegenden Bebauungsplan steht die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Erschließung von innerstädtischen Wohnbaulandreserven im Vordergrund. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt Interessen der Anwohner des heutigen Wohngebietes. So werden einerseits durch die Bebauung Kleingarten- und Hausgartenflächen verloren gehen, andererseits wird das Wohnumfeld des Wohngebietes durch öffentliche Grünräume und Kinderspielplätze aufgewertet. Mit der Bebauung des Plangebietes sind deutliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Diese Eingriffe können jedoch durch Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kompensiert werden.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet ist für die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen der Bodenordnung eine Umlegung nach §§ 80 ff. des BauGB erforderlich. Im Rahmen der Bodenordnung könnten auch die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Gegenstand einer Umlegung werden.

Salzwedel, den 21.01.1998

Der Bürgermeister


Stadt Salzwedel
Der Bürgermeister