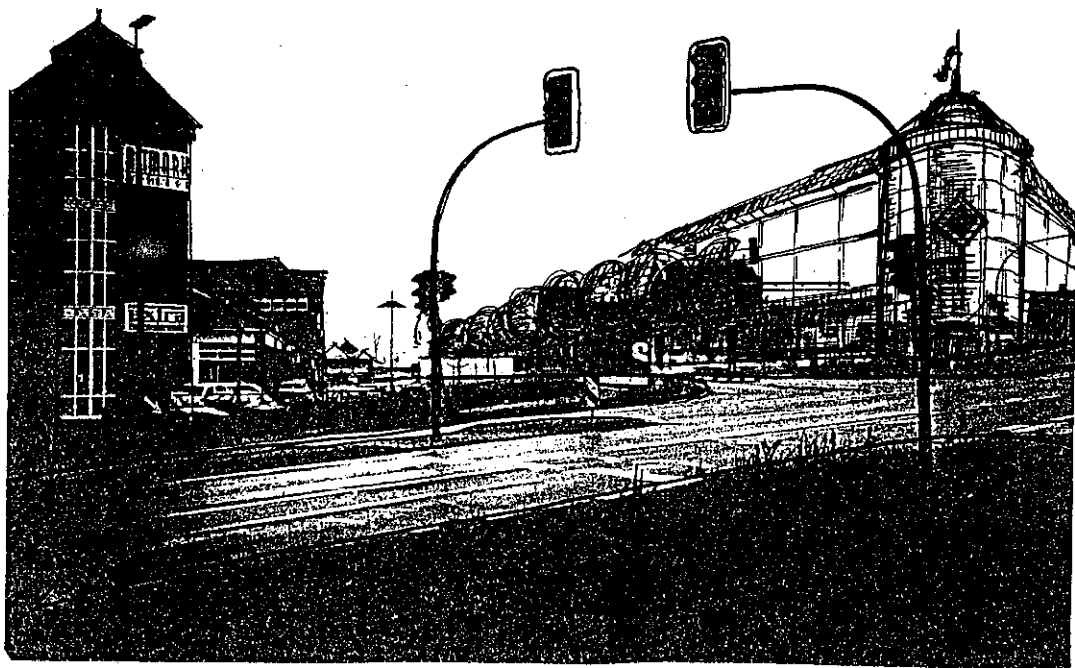


ALTMARKKREIS SALZWEDEL
STADT SALZWEDEL

BEBAUUNGSPLAN **BERGSCHLOSS - AREAL**



BEGRÜNDUNG

AUGUST 1997

EKKE WITT STADTPLANUNG, Hauptstr. 19, 29456 Hitzacker, Tel.: 05862/1646, Fax: 05862/7877

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. VERANLASSUNG, ZIEL	1
2. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BAUMSCHUTZSAT- ZUNG	5
3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS	6
4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
6. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	11
7. VERKEHR	12
8. EMISSIONEN / IMMISSIONEN	14
9. VER- UND ENTSORGUNG	18
10. FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN UND - STRÄUCHERN	18
11. NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG	19
12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Stadtteilzentrum Perver Berg, Entwicklung der Misch- und Kerngebiete	7
Abbildung 2: Schnitt durch die Arendseer Straße, schematisch, M 1:50	10

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 : Flächenübersicht	22
-----------------------------	----

1. Veranlassung, Ziel

Das Plangebiet umfaßt im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen Bergschloßbrauerei, die hier von 1897 bis 1990 produziert hat. Seit der Schließung der Brauerei liegt das Gelände brach und befindet sich in einem Stadium zunehmender Verwahrlosung. Das Plangebiet wird ergänzt durch die, dem Bergschloß-Gelände westlich vorgelagerten kleineren Grundstücke, die das spitzwinklige Dreieck der hier zusammentreffenden Bundesstraßen (B 190 und B 71/248) bilden. Die Nutzung dieser Grundstücke durch Wohnen und Autovermietung sowie die stadtgestalterische Wirkung der darauf befindlichen Gebäude wird nicht der Bedeutung des Standortes im Stadtgefüge gerecht. **Planungserfordernis**

Auf der gegenüberliegenden Seite der Arendseer Straße (B 190) ist seit 1991 mit der Altmarkpassage und den umliegenden Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ein attraktiver und lebendiger Einkaufs- und Geschäftsbereich entstanden, der über die Zentrumsfunktion für das dort befindliche Wohngebiet *Arendseer Straße* hinaus auch Bedeutung für die Gesamtstadt hat. Die Nutzung dieses Bereiches umfaßt neben großflächigem Einzelhandel auch Gastronomie, Verwaltung (darunter auch Behörden des Landes Sachsen-Anhalt, wie Katasteramt, Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung, Finanzamt), Arztpraxen, nicht störendes Gewerbe, Büros für freie Berufe usw.. Der Bereich wird außerdem tangiert von Bildungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit dem zu DDR-Zeiten geplanten, aber nicht mehr verwirklichten Wohngebietszentrum entstanden sind (Jahngymnasium, Grundschule).

Obwohl das Wohngebiet *Arendseer Straße* mit etwa 3700 Bewohnern (mit Stand vom 31.12.1996 genau: 3726) eine beträchtliche Bevölkerungskonzentration innerhalb der Stadt darstellt (ca. 17,3 %) und zur Zeit noch erweitert wird, geht der Einfluß des Bereiches um die Altmarkpassage doch weit über den eines Wohngebietszentrums hinaus und hat die Bedeutung eines Stadtteilzentrums erlangt; durch die ansässigen Behörden und den großflächigen Einzelhandel teilweise sogar mit regionaler Bedeutung. Die Zentralität des Gebietes wird durch das im Bau befindliche Kino noch gesteigert und im Nutzungsspektrum um den Bereich der Kultur erweitert. Der Einzugsbereich dieses Stadtteils (südöstlich des historischen Zentrums) erfaßt mit den Gebieten Neubaugebiet *Arendseer Straße*, Fuchsberg, Siebeneichen, Windmühlenberg, Arendseer Straße und dem östlichen Teil des Pervers bei steigender Tendenz mindestens 6.250 Einwohner, das sind ca. 29 % der Gesamtstadt.

Das verwahrloste Gelände der Bergschloßbrauerei beeinträchtigt das Umfeld dieses Stadtteilzentrums erheblich und hat negative Auswirkungen auf das Stadtbild an zwei wichtigen Stadteinfahrten, der B 71/248 aus Richtung Gardelegen und der B 190 aus Richtung Arendsee. Eine Wiederaufnahme der Brauereiproduktion ist aus verschiedenen Gründen nicht mehr möglich. Die Stadt Salzwedel hat daher ein großes Interesse an einer Umgestaltung, die der Bedeutung und Lagegunst des Standortes gerecht wird. Mit dem Kauf des Bergschloß-Geländes durch einen Investor sind für den größten Teil des Plangebietes die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Da auf der Fläche eine grundlegende Nutzungsänderung und daraus bedingt eine vollkommen neue Bebauung zu erwarten ist, kann nicht von dem Tatbestand des Bauens im Innenbereich nach § 34 BauGB ausgegangen werden. Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der oben beschriebenen Situation ist es Ziel der Stadt Salzwedel, in den bereits laufenden Prozeß der Festigung und Arrondierung des **Planungsabsicht, Ziele der Gemeinde**

Stadtteilzentrums am Perver Berg planerisch bestimmend einzugreifen. Ziel ist die Entwicklung eines in sich stimmigen und lebensfähigen Teilzentrums zum Nutzen der Gesamtstadt. Andererseits soll weiterer Schaden für das historische Stadtzentrum abgewendet werden. Hierbei stellt sich nicht mehr die grundsätzliche Frage, ob ein Teilzentrum für Salzwedel erforderlich ist oder nicht. Es ist bereits Realität und das Ergebnis einer Entwicklung, die nicht erst seit der Wende begonnen hat. Die Entwicklung Salzwedels in südöstliche Richtung ist durch den Siedlungsbau (Siebeneichen) und die Kaserne am Fuchsberg bereits vor dem 2. Weltkrieg eingeleitet worden. Eine wesentliche Verstärkung hat dieser Trend durch den Bau des größten Wohngebiets Salzwedels in den 80-er Jahren erhalten. Begünstigt durch diese Bevölkerungsverschiebung mit einer Schwerpunktbildung im Bereich des Perver Berges und die gute Verkehrslage erfolgte seit der Wende die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die wiederum den Bau weiterer Geschäfts- und Verwaltungsgebäude nach sich zogen. Im Ergebnis ist eine echte Funktionsmischung entstanden. Beide Entwicklungen (Konzentrierung der Wohnbevölkerung, Neuansiedlung des Einzelhandels) gingen eindeutig zu Lasten des historischen Zentrums. Dieses hat durch das Stadtteilzentrum zwar Konkurrenz erhalten, seinen Vorrang bisher aber nicht eingebüßt.

Neben den durchaus bestehenden Gefahren und negativen Auswirkungen gilt es jedoch, die positiven Möglichkeiten zu erkennen. So bietet das bestehende Stadtteilzentrum die Chance, innerhalb des doch relativ kleinstädtischen Gefüges der Stadt Salzwedel Einrichtungen anzusiedeln, die sich im historischen Zentrum negativ auf die Belange Stadtbild, Denkmalpflege und Tourismus auswirken würden. Außerdem konnte und kann weiterhin verhindert werden, daß entsprechende Einrichtungen auf die „grüne Wiese“ ausweichen. Der daraus resultierende Schaden für die Stadt und insbesondere das Zentrum wäre weitaus größer.

Es wird daher eine maßvolle Entwicklung des Stadtteilzentrums am Perver Berg zu einer leistungsfähigen Einheit gefördert. Zu diesem Zentrum zählt zweifellos auch das Gelände der ehemaligen Bergschloßbrauerei. Da eine Wiederaufnahme der rein gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten ist und sich auch störend für den Bereich um die Altmarkpassage und das Wohngebiet auswirken würde, ist eine gemischte Nutzung anzustreben. Die Vermarktungsabsichten des Investors mit dem Kernstück Möbelkaufhaus sowie Tankstelle und Mc. Donald-Restaurant sind mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar und würden im Falle des Möbelkaufhauses bestehende Sortimentslücken füllen (siehe Einzelhandelsgutachten der Stadt Salzwedel vom November 1995).

Weiterhin ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung folgende städtebauliche Ziele für das Plangebiet:

- Einschränkungen der zulässigen, auch großflächigen, Einzelhandelsbetriebe, um den Vorrang des historischen Zentrums, insbesondere als Einkaufszentrum, zu wahren. So sind zentrumstypische Sortimente auszuschließen oder einzugrenzen.
- Mindestanforderungen hinsichtlich der Gebäudehöhen (Traufhöhe), um zu verhindern, daß eine der hohen funktionellen und stadtgestalterischen Bedeutung des Standortes nicht gerecht werdende Bebauung entsteht.
- Der gestalterische Schwerpunkt ist auf die Betonung der Spitze (Kreuzungspunkt der Bundesstraßen) und die bauliche Fassung der Arendseer Straße als Pendant zur Altmarkpassage zu legen.
- Die vorhandenen Großbäume sind zu erhalten. Eine innere Durchgrünung des Gebietes ist erforderlich, um das Entstehen einer voll versiegelten, unbeschatteten Fläche wie im Parkplatzbereich der Altmark-

passage, zu verhindern.

- Beachtung der städtischen Verkehrskonzepte und Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer.

Bei der Umsetzung dieser speziellen Ziele wird in der Bebauungsplanung nach dem Grundsatz verfahren, nur soviel wie erforderlich und nicht so viel wie möglich festzusetzen. Hierdurch sollen zwar schädliche Beeinträchtigungen der „Schutzgüter“ der Stadt vermieden, der Handlungsspielraum für Investoren und Architekten jedoch so groß wie möglich gehalten werden.

Die Stadt Salzwedel erkennt den Wert der alten Brauereigebäude als Zeugnis der Industriearchitektur um die Jahrhundertwende, macht aber die Erhaltung der Gebäude aufgrund des schlechten baulichen Zustands und der (inzwischen) ungenügenden statischen Sicherheit nicht zur Bedingung.

Mit der Umsetzung der Planung können folgende allgemeinen Ziele der Stadtentwicklung Salzwedels gefördert werden:

- die Funktion der Stadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zu stärken,
- das Gewerbe fördern um u.a. Arbeitsplätze zu schaffen,
- die Attraktivität und Angebotsvielfalt des Mittelzentrums zu erhöhen,
- die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu verbessern und
- weitere Akzente für eine auf Wachstum ausgerichtete Stadtentwicklung zu setzen.

Die Fläche der ehemaligen Bergschloßbrauerei zeichnet sich durch eine **Standortalternativen** besonders große Lagegunst aus. Hierzu zählen:

- die gute Erreichbarkeit für den Fahrverkehr,
- der natürliche Einzugsbereich (Bevölkerungskonzentration),
- ein relativ konfliktfreies Umfeld hinsichtlich der Immissionssituation und
- die relative Nähe zum historischen Stadtzentrum, wodurch wechselseitige (positive) Impulse hervorgerufen werden. Die räumliche Trennung ist jedoch so eindeutig, daß die Gefahr einer Vermischung mit der Innenstadt bzw. einer Überdehnung des Zentrums nicht besteht.

Durch die vorherige Nutzung als Brauerei ist das Gelände weitestgehend bebaut bzw. für Verkehrs- und Lagerflächen befestigt. Durch die geplante Neubebauung ist daher keine erhebliche Vergrößerung der Flächenversiegelung zu erwarten. Da ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht stattfindet, entfällt die ansonsten erforderliche Kompensation. Hierin ist ein weiterer Standortvorteil insbesondere gegenüber einem Standort auf der „grünen Wiese“ zu sehen.

Es ist festzustellen, daß die geplante Nutzung auf die Belange des gewählten Standortes abgestimmt ist und keine wesentlichen städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind. Daher erübrigt sich die Frage nach einer Standortalternative.

Die für die Planung relevanten Schutzgüter sind

- das Wohnen, sowohl innerhalb des Gebietes (bestehende Einfamilienhäuser) als auch in den angrenzenden Flächen,
- das Grundwasser; mögliche Beeinträchtigungen des im Südosten angrenzenden Trinkwasserschutzgebietes müssen ausgeschlossen werden,
- das historische Stadtzentrum; dessen Funktionsfähigkeit und Vorrang

**Konflikte,
städtebauliche
Ordnung**

darf nicht gefährdet werden,

- der Durchgangsverkehr auf den Bundesstraßen; die Flüssigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden und
- die vorhandene Vegetation (Großbäume).

Die vorhandenen Schutzgüter dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

An der Errichtung des Kerngebietes als Teil eines lebensfähigen Stadtteilzentrums besteht wegen der damit verbundenen Chancen für die Stadtentwicklung ein großes städtisches, und damit öffentliches, Interesse.

**Abwägung
öffentlicher/ privater
Belange**

Die öffentlichen Belange bestehen vor allem in

- der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des historischen Zentrums,
- dem Schutz des Naturhaushaltes und der Landschaft durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes und
- der Verbesserung des Stadtbildes.

Eine Störung der Innenstadtfunktionen kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eingegrenzt werden. Eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Funktion des Trinkwasserschutzgebietes ist nicht zu erwarten, da die Grundwasserfließrichtung günstig im Sinne des Vorhabens ist. Für die geplante Tankstelle ist zu gewährleisten, daß das System der Belieferung mit Kraftstoffen auf die Bedingungen des Trinkwasserschutzgebietes abgestimmt wird. Entsprechende Auflagen werden Bestandteil der Betriebsgenehmigung sein.

Für das Stadtbild steht eine wesentliche Verbesserung in Aussicht. Konflikte mit anderen öffentlichen Belangen sind derzeit nicht auszumachen.

Dagegen stehen evtl. private Interessen von Einzelhändlern in der Innenstadt, die Umsatzrückgänge befürchten. Durch entsprechende Einschränkungen des Sortiments können jedoch zentrumstypische Sortimente ausgeschlossen oder begrenzt werden. Andererseits stellt sich die Frage, ob die gegenwärtig in der Innenstadt gehandelten Sortimente in jedem Fall zentrumstypisch sind, der Zielvorgabe (gehobener Bedarf) entsprechen und somit standortgerecht sind.

Die im Gebiet und in den angrenzenden Grundstücken befindliche Wohnnutzung unterliegt bereits einer erheblichen Vorbelastung. Dort, wo eine erhebliche Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand eintritt, sind Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes möglich und anzuwenden. Es ist jedoch abzusehen, daß gegenüber der vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Gebiet ein Verdrängungsprozeß einsetzen wird. Dieses ist angesichts der Bedeutung des Gebietes für die gesamtstädtische Entwicklung ausdrückliches Planungsziel.

Da durch das geplante Kerngebiet benachbarte Nutzungen nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden und umgekehrt durch die vorhandene Nachbarschaft keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen des Kerngebietes (großflächiger Einzelhandel, Gastronomie, Tankstelle, Wohnen, ...) zu erwarten sind, fällt die grundsätzliche Abwägung nach § 1 (6) BauGB zugunsten des Vorhabens aus.

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

Im Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30.06.1992, ist die Kreisstadt Salzwedel als Mittelzentrum festgelegt und somit in ihrer Leistungsfähigkeit für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu sichern und zu verbessern. Das setzt eine Konzentration der öffentlichen Mittel für städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie für die Entwicklung von Arbeitsstätten in dem zentralen Ort voraus. Schwerpunkte dieser Entwicklung sind vor allem

Landesentwicklungsprogramm

- der Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur,
- eine auf den zentralen Ort ausgerichtete Versorgungs- und Siedlungsstruktur,
- Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs,
- Bereitstellung von Flächen für Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Naherholung,
- Erweiterung der Angebote für Bildung, Kultur, Sport und Kunst,
- soziale Einrichtungen und Einrichtungen der Krankenhilfe,
- Verbesserung der Verkehrsverbindungen.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, die oben genannten Entwicklungsschwerpunkte zu erfüllen. Die Ziele der Stadt Salzwedel für das Plangebiet stehen somit nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des Landesentwicklungsprogramms.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm 1996 des Regierungsbezirkes Magdeburg werden für Salzwedel folgende Entwicklungsziele festgelegt:

Regionales Entwicklungsprogramm

Mittelzentrum

- bereitzustellen sind Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs,
- Vorranggebiet für Wassergewinnung, südöstlich des Plangebietes.

Hauptverkehrsstraßen (überregional bedeutsam)

- B 71/B190, Stadumgehung,
- Ausbau/Neubau Hauptbahnstrecke (Stendal-Uelzen),
- regional bedeutsamer Radweg (*regionaler Radwanderweg Altmark* in der Arendseer Straße)

Die Ziele des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Aussagen des Regionalen Entwicklungsprogrammes.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan noch im Entwurfsstadium ist, handelt es sich hier um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB.

Flächennutzungsplan

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

Baumschutzsatzung

3. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes Salzwedels, ca 1,5 km südöstlich des historischen Stadtzentrums. Es umfaßt die Flächen der ehemaligen Bergschloß-Brauerei, die angrenzenden Abschnitte der Bundesstraßen B 190 (Arendseer Straße) und B 71/248 (Magdeburger Straße) sowie vier kleinere, im Zwickel der zusammentreffenden Bundesstraßen befindliche Flurstücke in einer Größe von insgesamt etwa 3,1 ha.

Grenzen des Plangebiets, Nachbarschaft

Die Abgrenzung im Norden und Südwesten wird durch den jeweils äußeren Rand der Bundesstraßen gebildet. Die Einbeziehung der angrenzenden Abschnitte der Bundesstraßen ist erforderlich, da die Planung Auswirkungen auf die Gestaltung dieser hat. So wird für die Anbindung des Gebietes an die B 71/248 eine Abbiegespur erforderlich.

Im Osten stellt die Flurstücksgrenze der ehemaligen Brauerei die Plangebietsgrenze dar. Östlich davon befindet sich ein ca. 120 m breiter, städtebaulich ungeordneter Streifen mit vereinzelter Wohnbebauung und Gewerbe, der im Inneren nach der Baurechtssystematik dem Außenbereich zuzuordnen ist. Die Einbeziehung dieses Streifens wäre zwar städtebaulich unbedingt erforderlich, ist zur Zeit aber noch nicht möglich, da wesentliche Fragen ungeklärt sind. Die Fläche hat eine große Bedeutung für die Randgestaltung des Stadtteilzentrums, vor allem auch hinsichtlich des Übergangs zur Grünfläche des Friedhofs und einer möglichen (untergeordneten) Querverbindung zwischen Arendseer und Magdeburger Straße als Verlängerung der Bergstraße. Die auf der Fläche befindliche Windmühle wirkt optisch in das Plangebiet hinein. Die Aufrechterhaltung dieser Blickbeziehung ist für die Bebauung der Plangebiets zu fordern. Eine spätere Wegeführung zwischen Plangebiet und Friedhof (vorbei an der Windmühle direkt auf die Friedhofskapelle zu) darf nicht verbaut werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Tiefe von ca. 100 m ein Einkaufszentrum, dem sich nördlich davon ein Wohngebiet anschließt.

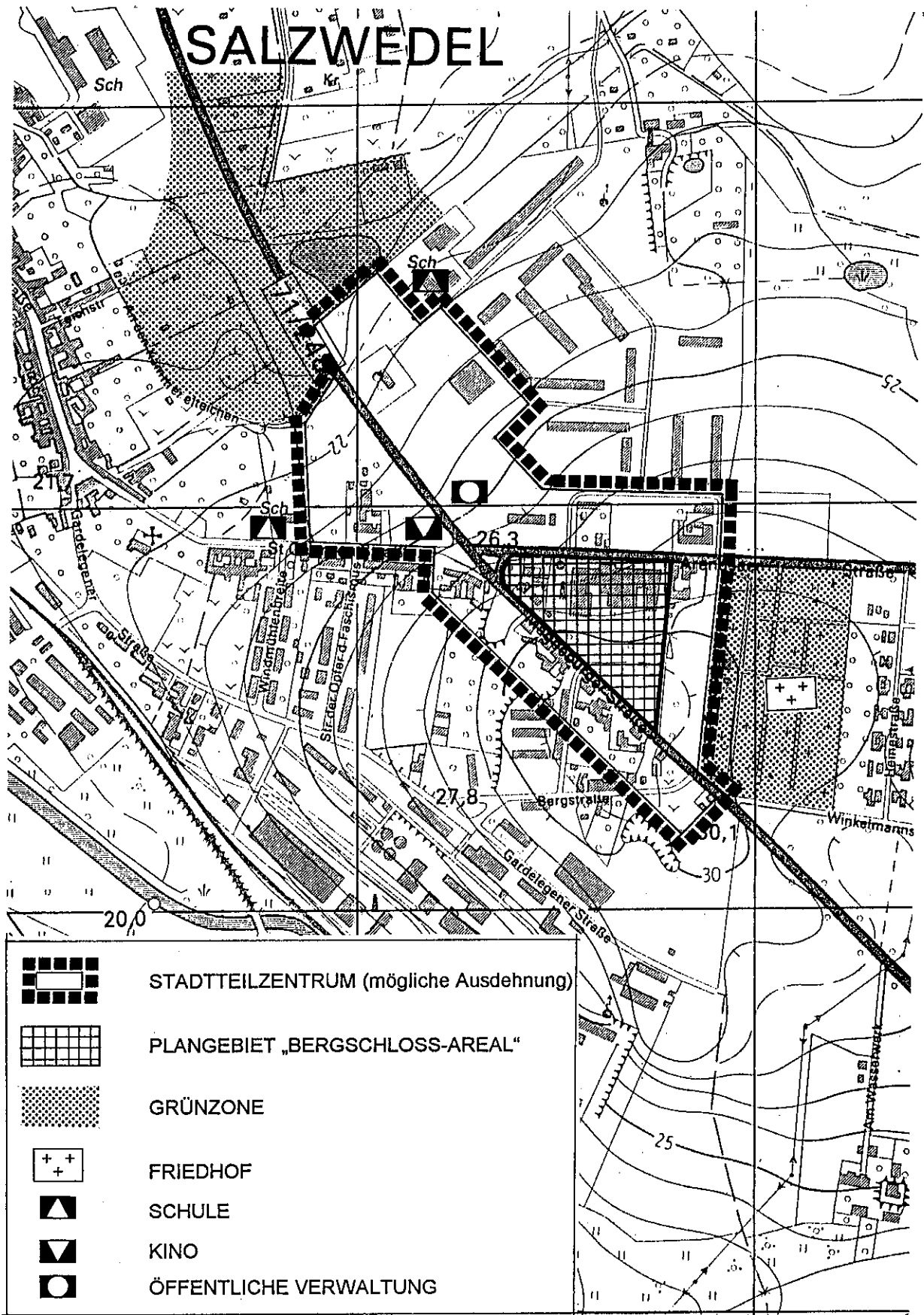
Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine gemischt genutzte, unhomogene Straßenbebauung mit dahinter liegenden Entwicklungsflächen. Für den Bereich (Windmühlenberg) wird gegenwärtig ebenfalls ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete des Bebauungsplans werden als eingeschränkte Kerngebiete MKe₁ bis MKe₃ festgesetzt. Hinsichtlich der Kerngebietsfestsetzung ist zu beachten, daß das Plangebiet nicht losgelöst von dem nördlich angrenzenden Gebiet um die „Altmarkpassage“ betrachtet werden kann. Innerhalb dieses Gebietes ist die für Kerngebiete typische Mischung einschließlich der zentralen Einrichtungen bereits vorhanden. Aufgrund des bestehenden räumlichen und funktionellen Zusammenhanges stellt das Plangebiet eine wesentliche Ergänzung des real vorhandenen Kerngebietes dar. Daher ist es nicht erforderlich, daß innerhalb des Plangebietes alle zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes auch vollzogen werden (können). Dieses ist schon wegen der geringen Flächengröße nicht möglich.

eingeschränkte Kerngebiete

Abbildung 1: Stadtteilzentrum Perver Berg, Entwicklung der Misch- und Kerngebiete
unmaßstäblich



Es ist aber zu erwarten, daß wesentliche Komponenten der für Kerngebiete typischen und gem. § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel (großflächig), Gastronomie und Büros, entstehen werden und sich das Gebiet zu einem Bestandteil des in einem größeren Zusammenhang zu betrachtenden Kerngebietes entwickeln wird.

Die Unterteilung des Gebietes in 3 Teilgebiete, die durch die unterschiedlichen Indizes kenntlich gemacht sind, erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen für die Traufhöhe.

Um zu erreichen, daß Gebäude errichtet werden, die der großen stadtbildgestalterischen Bedeutung des Standorts gerecht werden und der Bebauung der gegenüberliegenden „Altmarkpassage“ in der Raumwirkung ebenbürtig sind, soll der Nutzungsspielraum möglichst groß sein. Daher ist gem. § 7 (2) 7. BauNVO festgesetzt, daß Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig sind. Der mögliche Wohnungsanteil soll zur Lebendigkeit des Stadtteilzentrums beitragen. Hierdurch kann auch eine bessere wirtschaftliche Auslastung der Gebäude erzielt werden.

Aufgrund vorhandener Ansiedlungsabsichten werden Tankstellen, die gem. § 7 (3) 1. BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, für das Gebiet als allgemein zulässig festgesetzt.

Um zu verhindern, daß durch zulässige Einrichtungen des Plangebietes eine wesentliche Schwächung des historischen Zentrums der Stadt Salzwedel, insbesondere in seiner Funktion als Einkaufszentrum, erfolgt, werden die Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich des zulässigen Sortiments eingeschränkt. Insbesondere werden zentrumsrelevante Branchen mit ihren Sortimenten ausgeschlossen oder eingeschränkt. Die Festsetzung stützt sich auf die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 1995 (*Einzelhandelsgutachten der Stadt Salzwedel, Situationsanalyse und Fortschreibung der „Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels der Stadt Salzwedel“ aus dem Jahr 1992, Köln, Nov. 1995*). Darin wird unter 2., Punkt 2. folgende Forderung erhoben:

„Als strategisches Ziel bleibt die funktionale Stabilisierung des zentralen Ortes Salzwedel und die Vervollkommenung des städtischen Zentrums durch Weiterentwicklung und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums Daraus resultiert die Notwendigkeit einer Konzentrationsstrategie, die zu funktionsgerechten, verdichteten Standortstrukturen führt, um eine langfristige Überlebensfähigkeit des städtischen Versorgungssystems zu erlangen.“

Das hat zur Folge, daß im Hauptgeschäftszentrum hinsichtlich Branchenmix und -besatz keine weiteren Lücken entstehen dürfen. Die ausgeschlossenen bzw. eingeschränkten Branchen/Sortimente sind für das Funktionieren des Hauptgeschäftszentrum Salzwedels unverzichtbar.

Hinsichtlich des Zusammenspiels mit den Nebenzentren wird im o.a. Gutachten ausgeführt: „Die Funktionsgliederung muß im allgemeinen so erfolgen, daß eine aufgabengerechte Zuordnung der Versorgungseinrichtungen zu den einzelnen Zentrentypen erfolgt, ohne daß hierdurch rivalisierende Wirkungen nach innen entstehen (oder diese sich vergrößern), nach außen aber deutliche Schwerpunkte und wahrnehmbare zentralörtliche Funktionsgliederungen erkennbar sind. Konzentration der Betriebe auf tragfähige Agglomerationsbereiche und kraftvoll betriebene Umsiedlungsstrategien sind allein überlebensfähig.“

Einschränkungen

Hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels wird festgestellt:

„Großflächiger Einzelhandel in Sonderlagen ist für Salzwedel notwendig. Notwendig ist aber auch, Funktionsstörungen und negative städtebauliche Auswirkungen ... zu vermeiden.“

Salzwedel weist jedoch in fast allen Branchen ein Überangebot an Verkaufsfläche auf, mit Ausnahme der Möbelsortimente. „Im Unterschied dazu“ (gemeint sind Bau- und Gartenmärkte) „besteht für Möbelsortimente noch erheblicher Flächenbedarf.“

Aufgrund dieser Einschätzung richtet sich das Interesse der Stadt vor allem auf die Ansiedlung eines größeren Möbelmarktes. Die Ausnahmen der textlichen Festsetzung zielen daher in der Hauptsache auf die in Möbelmärkten üblicherweise geführten, innenstadtrelevanten Nebensortimente. Diese gänzlich auszuschließen würde bedeuten, die Chancen für die Ansiedlung eines solchen Marktes beträchtlich zu verringern. Nach Aussage der Einzelhandelsuntersuchung können die für Randsortimente vorgesehenen Flächen (in den Möbelmärkten) die der vorhandenen Geschäfte oder der in der Innenstadt noch geplanten wesentlich übersteigen, was eine flächenmäßige Begrenzung jedoch unbedingt erforderlich macht. Die vorgenommene Flächenbegrenzung (max. 10 % der Verkaufsfläche der jeweiligen Einrichtung, insgesamt jedoch nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche im gesamten Gebiet) greift die Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung auf.

5. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der eingeschränkten Kerngebiete MKe₁₋₃ wird eine zulässige GRZ Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, wodurch das nach § 17 (1) BauNVO für Kerngebiete zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) nicht ausgeschöpft wird. Die Gründe hierfür sind:

- Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes, der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Salzwedel geschützt ist, ist eine vollständige Überbauung des Geländes nicht möglich.
- Um zu verhindern, daß besonders im Bereich der Stellplätze „Betonwüsten“ entstehen, sind in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung). Außerdem sind Anpflanzungen in Abhängigkeit von der versiegelten Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im Weiteren besteht eine Festsetzung zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser.

Für die Festsetzungen sind ökologische und stadtgestalterische Gründe ausschlaggebend. Die Gründe der Stadtgestaltung sind vor allem ein verbessertes Stadtbild durch eine äußere und innere Begrünung. Aus ökologischer Sicht gilt es vor allem, eine Verschlechterung des Stadtklimas zu vermeiden bzw. dieses zu verbessern. Hierdurch verbessert sich auch das Wohnumfeld für die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung.

Die Überschreitung der Kappungsgrenze (GRZ 0,8) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO findet hier keine Anwendung, da durch die erfolgte Festsetzung der GRZ von 0,8 der Wert bereits erreicht ist.

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

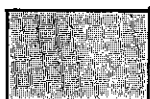
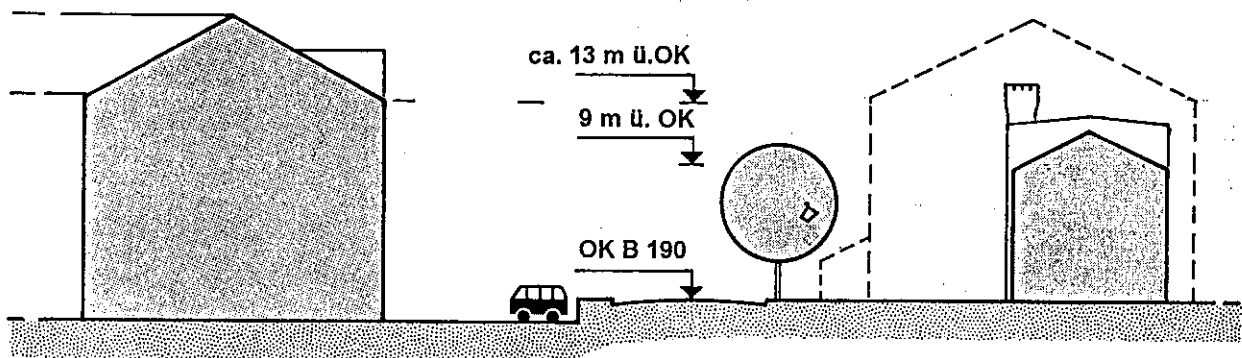
Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, da die Höhe der baulichen Anlagen in diesem Fall besser über die Traufhöhe geregelt werden kann. Gerade bei gewerblichen Gebäuden kann die Geschoßhöhe sehr unterschiedlich sein.

Zahl der Vollgeschosse

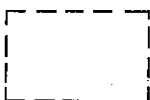
Das städtebauliche Ziel besteht darin, an der Arendseer Straße und im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen raumbildende Baukanten zu erhalten, die gegenüber der Altmarkpassagenbebauung nicht abfallen und der Bedeutung des Standortes gerecht werden. Außerdem gilt es, den Perver Berg als lokale Erhebung zu betonen und so effektiv für die Stadtgestaltung einzusetzen. Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind daher nicht aus einer zu hohen, sondern aus einer zu niedrigen Bebauung zu erwarten.

Höhe baulicher Anlagen

Abbildung 2: Schnitt durch die Arendseer Straße, schematisch, M 1:50



vorhandene Bebauung



geplante Bebauung

Daher werden in zwei Teilgebieten des Kerngebietes, die für die Wirkung nach außen entscheidend sind, Mindesthöhen für die Traufhöhen festgesetzt. Maßstabbildend ist hierfür die vorhandene Bebauung der ehemaligen Brauerei und das gegenüberliegende Gebäude der Altmarkpassage. Abgestuft nach der Bedeutung für die Stadtgestaltung wird die Traufhöhe in dem eingeschränkten Kerngebiet MKe₁ mit 9 m über dem Bezugspunkt und in dem eingeschränkten Kerngebiet MKe₂ mit 6 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Das entspricht im Normalfall (im Erdgeschoß Geschäftsnutzung und in den Obergeschossen Büros, Wohnungen o.ä.) einer mindestens drei- bzw. zweigeschossigen Bebauung. Die Bezugspunkte sind die Oberkanten der Fertigfahrbahnen der jeweils angrenzenden Abschnitte der Straßenverkehrsflächen. Hierdurch findet das insgesamt ansteigende Gelände Berücksichtigung und sichert den Bauplätzen innerhalb eines Gebietes gleiche Bedingungen. Das eingeschränkte Kerngebiet MKe₃ hat keine Höhenfestsetzungen, da hier kein städtebauliches Erfordernis besteht und die uneinheitliche Bebauung an der gegenüberliegenden Seite der Magdeburger Straße keine Rücksichtnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen erfordert.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen und den Gestaltungsspielraum für die zukünftige Bebauung auf B-Plan-Ebene nicht einzuschränken. Dieses ist möglich, da die städtebauliche Ordnung auch ohne Festsetzung einer Bauweise gewährleistet ist. Die Einzelheiten regelt die Bauordnung.

Bauweise

Die überbaubare Fläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen befinden sich an den Rändern der Kerngebiete. Die Abstände zwischen den überbaubaren Flächen und den angrenzenden Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus den funktionalen Randbedingungen.

überbaubare Grundstücksfläche

Der Abstand zur Arendseer Straße ist so gewählt, daß die zukünftige Bebauung zur Erreichung eines städtischen Raumerlebnisses möglichst dicht an den Straßenrand heranrücken kann, die im Straßenraum befindliche Baumreihe jedoch nicht gefährdet wird. Der Abstand zwischen Baugrenze und dem Standort der Baumreihe beträgt 5 m, womit den Bäumen für das Wachstum der Kronen ein ausreichender Entwicklungsraum gelassen wird. Der für die Entwicklung der Bäume erforderliche Abstand wird genutzt, um durch die Festsetzung einer 2 m breiten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg/Radweg ein Angebot für die Verbreiterung des vorhandenen, nur 1,6 m breiten kombinierten Fuß- und Radweges zu machen.

Um auch exklusive Bauformen, wie z.B. Arkaden, zu ermöglichen, darf im eingeschränkten Kerngebiet MKe₁ die Baugrenze ausnahmsweise bis an die Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überschritten werden, wenn die Funktion des Fußweges/Radweges gewährleistet bleibt und die vorhandenen Straßenbäume nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Errichtung von eingeschossigen Vor- oder Anbauten soll die Verlegung der Trasse für Fuß- und/oder Radweg zulässig sein. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, daß sich der Charakter der Arendseer Straße langfristig ändern kann, um verbindend und nicht trennend zwischen den Teilen des Stadtteilzentrums zu wirken. Das setzt natürlich eine andere Verkehrsfunktion voraus; Erschließungsstraße statt Bundesstraße mit Durchgangs-

verkehr.

Angrenzend an die Magdeburger Straße wird zwischen Baugrenze und Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Abstand von 5 m festgesetzt. Dieser Abstand ist erforderlich, um neben der Straßenverkehrsfläche eine 4 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg/Radweg für den Bedarfsfall zu ermöglichen. Gegenwärtig ist kein durchgängiger Weg vorhanden. Nach der Errichtung der geplanten 4. Fahrspur (zu Gunsten der Erreichbarkeit des Kerngebietes für Linksabieger) ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auch kein Platz mehr für die Errichtung entsprechender Wege.

Im Osten ergibt sich der Abstand der Baugrenze zu den Nachbargrundstücken vor allem aus dem erforderlichen Schutzabstand zu den vorhandenen Großbäumen bzw. Sukzessionsgehölzen innerhalb der *Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und den Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern*. Die Aussparung innerhalb des Pflanzstreifens ist erforderlich, um die Errichtung der geplanten Tankstelle mit Waschhalle zu ermöglichen. Ein Verschieben der Tankstelle ist aufgrund der festgesetzten Einfahrt von der B 71 nicht möglich. Die Unterbrechung des Pflanzstreifens geht nicht zu Lasten von erhaltenswertem, durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand. Innerhalb des MKe₁ geht die östliche Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze heran, um zukünftig auch ein Weiterbauen in Richtung Friedhof zu ermöglichen.

Im Westen grenzt die Baugrenze ebenfalls an das benachbarte Grundstück (gleichzeitig Grenze des Plangebietes). Aus städtebaulichen Gründen ist hier kein Abstand erforderlich. Zur Betonung der Spitze ist das möglichst dichte Heranrücken der Bebauung stadtgestalterisch wünschenswert.

7. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Arendseer Straße und die Magdeburger Straße an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Beide Straßen sind gleichzeitig Bundesstraßen; die Magdeburger Straße B 71 und B 248, die Arendseer Straße B 190. Die B 190 endet an der Einmündung in die B 71/248. **übergeordnetes Straßenverkehrsnetz**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Kerngebietes ist erneut die Überlegung anzuregen, ob die Arendseer Straße weiterhin als Bundesfernstraße fungieren soll, oder ob die B 190 aus Richtung Pretzier kommend schon vor dem bebauten Stadtgebiet auf die B 71/248 geführt werden kann, etwa im Bereich des Fuchsberges. Für die Umlegung spräche eine spürbare Verbesserung der Immissionssituation für die zahlreich an die Arendseer Straße grenzenden Wohnbebauungen, z.T. ganze Wohngebiete. Für den Bereich des Stadtteilzentrums wäre mit der Verkehrsreduzierung auf der Arendseer Straße ein wesentlicher Gewinn an Stadtqualität verbunden. Entfiele der Durchgangsverkehr würde sich auch der innere Zusammenhalt, insbesondere zwischen Altmarkpassage und dem Plangebiet, verbessern. Ein teilweiser Rückbau zugunsten der Überquerungsmöglichkeiten, der Straßenrandbegrünung und weiterer Einfahrten wäre möglich.

Die mit dem Straßenbauamt Stendal abgestimmten Anbindepunkte der Kerngebiete an die Arendseer und an die Magdeburger Straße befinden

sich innerhalb der Ortsdurchfahrten.

Der Bereich um die Altmarkpassage wird regelmäßig von der Stadtlinie **ÖPNV** angefahren. Die Haltestellen befinden sich in zumutbarer Entfernung zu dem Plangebiet. Die Standorte der Haltestellen und der Fahrplan können bedarfsabhängig variabel gestaltet werden.

Die in dem Plangebiet befindlichen Flurstücke sind über die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen erschlossen und verfügen zur Zeit über separate Zufahrten. **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung des ehemaligen Brauereigeländes (Flurstück 13/1) werden keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Da sich das Flurstück in einheitlicher Rechtscherrschaft befindet (ein Besitzer) besteht hierfür kein Erfordernis. Es obliegt dem Besitzer, wie er den fließenden und den ruhenden Verkehr auf seinem Grundstück regelt. Er ist hierbei an die entsprechenden Gesetzlichkeiten (z.B. die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, die die Zahl der nötigen Stellplätze je Einrichtung bestimmt) gebunden. Bei Flächenherauslösungen durch Grundstücksteilung sind zwischen den einzelnen Parteien die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vertraglich zu regeln.

Die getroffene Rahmenfestsetzungen sind für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung hinreichend. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Für die Kerngebiete sind drei Einfahrtbereiche festgesetzt. Die Einfahrt von der Arendseer Straße befindet sich gegenüber der vorhandenen Einfahrt zum Wohngebiet Arendseer Straße. Es entsteht ein Kreuzungsbe- **Einfahrtbereiche** reich.

Die Einfahrt von der Magdeburger Straße ist entsprechend der Maßgabe des Straßenbauamtes Stendal festgesetzt. Entscheidendes Kriterium für den Standort der Einfahrt ist der möglichst große Abstand zu der ampelregelten Kreuzung der Bundesstraßen. Um den Fahrverkehr auf der Magdeburger Straße nicht unangemessen zu beeinträchtigen, ist für die Linksabbieger aus Richtung Stadtzentrum im Bedarfsfall eine Abbiegespur einzurichten.

Südöstlich davon befindet sich eine weitere Einfahrt für die hier geplante Tankstelle. Sie soll das Rechtsabbiegen von der Bundesstraße aus Richtung Mahlsdorf zur Tankstelle ermöglichen. Eine Ausfahrt ist hier nicht möglich. Da die genaue Lage der zukünftigen Einfahrten bzw. die Breite der inneren Erschließungsstraßen noch nicht bekannt ist, wird auf die Festsetzung der Sichtfelder verzichtet.

Jeweils auf der den Kerngebieten zugewandten Seite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden *Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg/Radweg* festgesetzt. Sie dienen der Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs an den Bundesstraßen bzw. ermöglichen diesen erst (siehe hierzu 6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche). Die an der Arendseer Straße befindliche Wegekombination ist mit 1,60 m viel zu schmal für eine konfliktfreie Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer. Mit der ermöglichten Verbreiterung um 2 m ist eine Trennung der Verkehrsarten möglich (z.B. separater Radweg von 1,60 m Breite auf vorhandenem Weg und neuer Fußweg von 2,0 m Breite). **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Da an der Magdeburger Straße nach der Errichtung der zusätzlichen Fahrspur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kein Platz mehr für

Wege vorhanden ist, ist eine 4 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg/Radweg festgesetzt. Die Inanspruchnahme und Aufteilung, gegebenenfalls auch Bepflanzung mit einer Baumreihe, ist entsprechend dem Bedarf vorzunehmen.

8. Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet unterliegt bereits einer erheblichen Vorbelastung durch Lärm. Diese Belastung resultiert vor allem aus dem Verkehrslärm (Durchgangsverkehr sowie Quell- und Zielverkehr des Wohngebietes und der Einrichtungen des Stadtteilzentrums) und den Betriebsgeräuschen der gegenüberliegenden Altmarkpassage (Belieferung, Belüftungs- und Kühlaggregate u.ä.). Andere Immissionen, wie z.B. Stäube und Gerüche, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Dieses ist insbesondere darauf zurückzuführen, daß das Chemiewerk seine Produktion nach der Wende eingestellt hat.

Vorbelastung/Immissionen

Für die Ermittlung der tatsächlichen Lärmbelastung sind gegebenenfalls Messungen durchzuführen. Um jedoch einen Anhaltspunkt zu bekommen soll nachfolgend überschlägig die Verkehrslärmbelastung für das Kerngebiet (= Immissionsort) nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, ermittelt werden, ohne dabei Überlagerungseffekte berücksichtigen zu können.

Arendseer Straße

Das verfügbare Zahlenmaterial zur Verkehrsbelegung der Arendseer Straße stammt vom 12.10.1995. Demnach hat die B 190 im Bereich der Arendseer Straße (Zählstelle: Autohaus Mercedes) eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke von 7626 Fahrzeugen in 24 h, darunter 957 Schwerlasttransporte.

In einer überschlägigen Berechnung nach DIN 18005, Abschnitt 6.1.1, lange, gerade Straße, Steigung kleiner 5 %, kann folgender Beurteilungspegel am Immissionsort ermittelt werden:

Ausgangsdaten:

- DTV: 7626 Kfz / 24 h
- Prognosezuschlag (20 %): 1525 Kfz / 24 h
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt,
- Steigung: kleiner 5 %,
- Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h, (innerhalb der Ortschaft),
- Lkw-Anteil (p): 10 % tags, 5 % nachts,
- Abstand des Immissionsortes zur Straßenachse: 12 m,
- Höhenunterschied (H): 5,5 m (Wohnnutzung im 1. Obergeschoß).

Der Lkw-Anteil wurde niedriger gewählt als in Tab. 4 für Bundesstraßen vorgegeben. Die Reduzierung auf 10% bzw. 5 % wurde vorgenommen, da bei der konkreten Verkehrszählung ein fast um die Hälfte niedrigerer Lkw-Anteil ermittelt wurde als in der DIN 18005 angenommen.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M) nach Tabelle 4 unter Berücksichtigung des Prognosezuschlages beträgt 549 Kfz/h tags und 101 Kfz/h nachts. Daraus ergibt sich nach Bild 3 ein Mittelungspegel L_m^{25} von 67,2 dB tags und 59,8 dB nachts.

Aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (50 km/h) ergibt sich nach Bild 4 ein Korrekturwert von tags 4,1 dB und nachts 4,9 dB.

Die Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände (12 m) und Höhenunterschiede (0,5 m) nach Bild 19 beträgt -4 dB.

Der Beurteilungspegel (L_r) am Immissionsort beträgt somit nach Gleichung (24):

tags: $L_r = (67,2 - 4,1 + 4) \text{ dB} = 67,1 \text{ dB}$ und

nachts: $L_r = (59,8 - 4,9 + 4) \text{ dB} = 58,9 \text{ dB}$.

Damit liegen die Beurteilungspegel um 2,1 bzw. 3,9 dB über den Orientierungswerten (Tag bzw. Nacht) für Kerngebiete der DIN 18005.

Magdeburger Straße

Das verfügbare Zahlenmaterial zur Verkehrsbelegung der Magdeburger Straße stammt vom 21.09.1995. Demnach hat die B 71 im Bereich zwischen Mahlsdorf und Salzwedel eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke von 9933 Fahrzeugen in 24 h, darunter 1568 Schwerlasttransporte.

In einer überschlägigen Berechnung nach DIN 18005, Abschnitt 6.1.1, lange, gerade Straße, Steigung kleiner 5 %, kann folgender Beurteilungspegel am Immissionsort ermittelt werden:

Ausgangsdaten:

- DTV: 9933 Kfz / 24 h
- Prognosezuschlag (20 %): 1987 Kfz / 24 h
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt,
- Steigung: kleiner 5 %,
- Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h, (innerhalb der Ortschaft),
- Lkw-Anteil (p): 20 % tags, 10 % nachts,
- Abstand des Immissionsortes zur Straßenachse: 12 m,
- Höhenunterschied (H): 5,5 m (Wohnnutzung im 1. Obergeschoß).

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M) nach Tabelle 4 unter Berücksichtigung des Prognosezuschlages beträgt 715 Kfz/h tags und 131 Kfz/h nachts. Daraus ergibt sich nach Bild 3 ein Mittelungspegel L_m^{25} von 69 dB tags und 62,2 dB nachts.

Aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (50 km/h) ergibt sich nach Bild 4 ein Korrekturwert von tags 4,1 dB und nachts 4,9 dB.

Die Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände (12 m) und Höhenunterschiede (0,5 m) nach Bild 19 beträgt -4 dB.

Der Beurteilungspegel (L_r) am Immissionsort beträgt somit nach Gleichung (24):

tags: $L_r = (69 - 4,1 + 4) \text{ dB} = 68,9 \text{ dB}$ und

nachts: $L_r = (62,2 - 4,9 + 4) \text{ dB} = 62,2 \text{ dB}$.

Damit liegen die Beurteilungspegel um 3,9 bzw. 7,2 dB über den Orientierungswerten (Tag bzw. Nacht) für Kerngebiete der DIN 18005.

Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel tags/nachts der DIN 18005 für Kerngebiete können innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden, wie obige Berechnungen -für den ungünstigsten Abstandsfall und unter Berücksichtigung eines noch ansteigenden Verkehrs - zeigen. Für die Wohnnutzung innerhalb der Kerngebiete (gem. textlicher Festsetzung ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig) hat das zur Folge, daß zumindest Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ergriffen werden müssen. Hierbei sind die

passiver Lärmschutz

zung ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig) hat das zur Folge, daß zumindest Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ergriffen werden müssen. Hierbei sind die Kerngebiete dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB) zuzuordnen. Die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils $R'_{w,res}$ sind nach Bild 2 für bestimmte Raumarten wie folgt festgesetzt:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.: 40 dB
- Büroräume u.ä.: 35 dB.

Damit werden für Fenster in entsprechend genutzten Räumen ab dem 1. Obergeschoß Schalldämmwerte von 30 - 45 dB(A) notwendig. Diese Werte sind bei den heute erforderlichen Wärmedämmmaßen für Wände und Fenster ohne nennenswerten Mehraufwand einzuhalten. Diese Maßnahme gewährleistet bis zu einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) eine zufriedenstellende Luftschalldämmung.

Das Gebiet ist insbesondere hinsichtlich Lärm erheblich vorbelastet. Für bestimmte Nutzungen, die dem in Kerngebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Spektrum zugeordnet werden können, sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da Maßnahmen des aktiven Schallschutzes aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Gebietscharakter (Zentrum) ausscheiden, sind hier nur Verbesserungen durch passiven Schallschutz möglich. Für das Wohnen hat das zur Folge, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Aufenthalt im Freien nicht eingehalten werden können. Das Gebiet ist also für bestimmte Bewohnergruppen, z.B. Familien mit Kindern, relativ ungeeignet. Unter der Annahme, daß der potentielle Bewohner weiß, was ihn in dem Gebiet erwartet, und die Wohnanforderungen im Inneren durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes eingehalten werden können, ist die Wohnnutzung für einen geeigneten Nutzerkreis durchaus zumutbar. Die Nachteile werden u.a. kompensiert durch die entwickelte Infrastruktur im Umfeld und die Lage innerhalb eines Stadtteilzentrums. **Abwägung**

Hinsichtlich des sog. Gebots der Konfliktbewältigung im Bebauungsplan und den daraus von Verwaltungsgerichten hergeleiteten teilweise überzogenen Forderungen hat das Bundesverwaltungsgericht in einer Reihe von Entscheidungen die Möglichkeit der Gemeinden zur „planerischen Zurückhaltung“ betont, wenn ein Konflikt auch noch in einem nachfolgenden Verfahren gelöst werden kann (sinngemäß zitiert nach Dr. A. Schmidt, Immissionsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan). Die Stadt Salzwedel macht hier von der Möglichkeit der „planerischen Zurückhaltung“ Gebrauch. Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans (ähnlich z.B. der Wärmeschutzverordnung, die auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird).

Für den Wohnungsbestand (bestehende Einfamilienhäuser) tritt keine Verschlechterung gegenüber der Ausgangslage ein, da die Beeinträchtigungen überwiegend aus dem Verkehrslärm der Bundesstraßen resultieren und die gegenwärtige Nutzung der Produktionsanlage Brauerei nicht als Maßstab herangezogen werden kann. Vielmehr ist von den Beeinträchtigungen des produzierenden Industriebetriebes, wie dieses bis Anfang der 90-er Jahre der Fall war, auszugehen. Gegenüber dieser Situation ist eine Verbesserung zu erwarten.

Die Emissionen, die aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes zu erwarten sind, bewegen sich in dem für Zentrenbereiche üblichen Rahmen und werden z.B. nicht über die von der Altmarkpassage erzeugte Ge- **Emissionen**

und frühen Abendstunden (in Abhängigkeit z.B. von den Ladenöffnungszeiten). Besondere Spitzen sind nicht zu erwarten.

Schutzbedürftig ist vor allem die innerhalb des Gebietes befindliche sowie die unmittelbar an die Kerngebiete angrenzende Wohnnutzung.

Innerhalb der Kerngebiete befinden sich zwei kleine Wohnhäuser; unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich der Bundesstraßen. Die Belastung dieser Einfamilienhäuser durch den Verkehrslärm ist so groß, daß hier nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen gesprochen werden kann. Zukünftig ist daher mit einer Aufgabe der Wohnnutzung in den Einfamilienhäusern zu rechnen.

Die Auswirkungen der Kerngebiete auf die eingestreute Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Magdeburger Straße können aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebietes durch den Verkehr der Bundesstraße vernachlässigt werden.

Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes Arendseer Straße durch die geplanten Kerngebiete kann ausgeschlossen werden, da dem Wohngebiet noch die Altmarkpassage vorgelagert ist. Für die Erweiterungsflächen sind Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes vorgesehen.

Die drei Wohngrundstücke im Osten der Kerngebiete weisen nach Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans den Schutzanspruch gemischter Bauflächen auf. Damit liegt deren Schutzanspruch entsprechend den Empfehlungen der DIN 18005 um 5 dB höher als innerhalb eines Kerngebietes zulässig.

Das nördliche, unmittelbar an der Arendseer Straße gelegene Wohnhaus wird durch Nebengebäude des Grundstücks weitgehend gegen den Lärm der zukünftigen Nutzer der Kerngebiete geschützt. Die Nebengebäude wirken in diesem Fall wie eine Schallschutzwand.

Das Wohngebäude des dahinter liegenden „Pfeifenkopfgrundstücks“ (Flurstück 7/3) weist einen Abstand zur Baugrenze des Kerngebietes, an der sich eine Emissionsquelle befinden kann, von ca. 28 m auf. Dazwischen liegt ein 7 m breiter Streifen für die Erhaltung von Laubbäumen, in dem sich eine Baumreihe sowie im südlich angrenzenden Teil Sträucher befinden. Die lärmindernde Wirkung dieses Streifens ist vernachlässigbar klein. Der Abstand reicht daher nicht aus, um das Gefälle zwischen den jeweils zulässigen Lärmwerten in den Gebieten von 5 dB auszugleichen. Die erforderliche Lärmreduzierung kann im Bedarfsfall daher nur durch aktive Lärmschutzmaßnahmen auf der Kerngebietsseite erfolgen. Diese können im Bedarfsfall auch innerhalb der Erhaltungs-/Anpflanzstreifen (an der Grundstücksgrenze) vorgenommen werden, wenn dadurch der Gehölzbestand nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Da der Abstand zwischen den Bäumen und der Grundstücksgrenze ca. 4 m beträgt, ist z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze ohne Schwierigkeiten möglich. Die Baumschutzsatzung der Stadt Salzwedel gilt unbeschadet dieser Festsetzung. Die Errichtung von Lärmschutzanlagen innerhalb der Pflanz- und Erhaltungsstreifen oder im sonstigen Bereich der Kerngebiete ist nicht automatisch bei der Ansiedlung zulässiger Nutzungen vorzunehmen, sondern nur im Bedarfsfall.

Lärmschutzanlagen

In gleicher Weise ist mit dem an der Magdeburger Straße gelegenen Grundstück zu verfahren. Die durch den Betrieb der geplanten Tankstelle evtl. erforderliche Lärmschutzanlage kann auch innerhalb des Anpflanz- und Erhaltungsstreifens errichtet werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser und Fernwärme/Gas erfolgt über die jeweiligen Versorgungsträger. **Energie, Wasser**

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Salzwedel angeschlossen. **Abwasser**

Um die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser durch das Vorhaben zu minimieren, ist das anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser in geeigneter Weise zu versickern (siehe textliche Festsetzung). Das geschieht in der Regel über Sickeranlagen, aber auch über Flächenversickerungen, z.B. im Bereich der Stellplätze durch Verwendung von Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster (Ökopflaster) usw.. Die zulässigen Ausnahmen sind in der textlichen Festsetzung genannt. **Oberflächenwasser**

Die Entsorgung des Mülls und der Wertstoffbehälter erfolgt über die Träger der Entsorgung. **Müll**

10. Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern

Der an der östlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Brauereigeländes vorhandene Laubgehölzbestand soll erhalten und ergänzt werden. Aus diesem Grund ist ein 7 m breiter Streifen als Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und als Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt.

Im nördlichen Abschnitt ist zum Schutz der dort befindlichen lockeren Baumreihe aus Kastanien und Linden eine Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen festgesetzt. **Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen**

Südlich anschließen an die Baumreihe befinden sich Sukzessionsgehölze im mittleren Abschnitt (Teilfläche a) sowie eine Sträucherpflanzung aus Ziersträuchern im südlichen Abschnitt (Teilfläche b). **Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern**

Zwischen den Teilflächen a und b ist eine Unterbrechung des Pflanzstreifens erforderlich, um die Funktionsflächen der hier geplanten Tankstelle zu ermöglichen. Da sich in diesem Bereich eine Ziersträucherpflanzung befindet, wäre mit einem Verlust keine wesentliche Beeinträchtigung der Belange Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.

Innerhalb der Teilfläche a ist eine Unterbrechung des Streifens zulässig, um eine Wegeverbindung vorbei an der Windmühle in Richtung Friedhofskapelle auf dem Perver Friedhof zu ermöglichen. Die Bepflanzung ist so anzulegen, daß die Blickbeziehung zur Windmühle erhalten bleibt.

Die textliche Festsetzung regelt die Ersatz- und Neupflanzungen in den Teilflächen. Das zu verwendende Pflanzmaterial ist, sofern nicht für die Teilfläche unmittelbar festgesetzt, der Artenliste zu entnehmen.

Die Artenliste beinhaltet eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze und berücksichtigt die innerhalb der Fläche schon vorhandenen Leitgehölze. Durch die Bindung bestimmter Flächen und Maßnahmen an die Artenliste **Artenliste**

soll erreicht werden,

- daß vorhandene Arten bei Verlust nachgepflanzt werden,
- daß die potentiell natürliche Vegetation des Landschaftsraumes auch innerhalb des Stadtgefüges auftaucht und somit einen Bezug zur umgebenden Landschaft herstellt. Das schließt nicht aus, daß innerhalb des Bebauungsplangebietes auch andere Arten verwendet werden.

Die Verwendung der in der Artenliste enthaltenen Arten schafft außerdem Lebensräume für Vögel und Kleingetier, während fremde Arten von der Fauna oft gemieden werden.

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen und für die Erhaltung sind Lärmschutzanlagen unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Gehölze zulässig (siehe Kap. 8. Emissionen / Immissionen, Lärmschutzanlagen).

Lärmschutzanlagen

11. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

(Natur)räumliche Situation

Das Plangebiet liegt auf einer flachen Kuppe östlich der Jeetzeniederung. Der Höhenunterschied zur Jeetze beträgt ca. 10 m. Den Rahmen des Plangebietes bilden die Bundesstraßen B 190 und B 71/248. Das Gebiet selbst ist wesentlich geprägt von bestehenden baulichen Anlagen, die stillgelegt sind. Östlich des Plangebietes befindet sich der Perver Friedhof, dessen Grünstrukturen innerhalb des Siedlungsgefüges eine hohe Bedeutung für die Faktoren Siedungsklima und Ortsbild haben.

**Bestand
(Beschreibung und
Bewertung)**

Aus den bestehenden und ehemaligen Nutzungen resultieren erhebliche Vorbelastungen des Gebietes.

Boden

Die Böden des Plangebietes sind zum überwiegenden Teil versiegelt, befestigt bzw. verfüllt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind wesentlich gestört bzw. nicht mehr vorhanden.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Landschaftsrahmenplan ca. 2 - 5 m; das Grundwasser fließt nach Nordwesten. Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet.

Klima/Luft

Durch den Verkehr auf den Bundesstraßen wird ein hoher Ausstoß von Stäuben und Schadstoffen verursacht. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen und Flächenbefestigungen sind im Gebiet keine wirksamen Strukturen zur Filterung der Stäube und Schadstoffe vorhanden. Hinsichtlich der Luftqualität ist von einer hohen Vorbelastung auszugehen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Nach der Nutzungsaufgabe der Brauereianlagen haben sich Ruderalfluren und stellenweise junge Sukzessionsgehölze (u.a. Robinie) entwickelt. Die Entwicklung dieser Spontanvegetation ist zeitlich verzögert, verbunden mit der Entwicklung von Kleintierpopulationen. Aufgrund der isolierten Lage des Gebietes -vorbelastend sind hier die Zerschneidungswirkungen der Bundesstraßen- ist die Bedeutung dieser Strukturen relativ gering.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein regelmäßig besetzter Weißstorchhorst. Da das Plangebiet selbst keinen Nahrungslebensraum für

den Weißstorch darstellt und die hinzukommende Belastung im Vergleich zu den Vorbelastungen (Lärmemissionen, bestehende Bebauung) gering ist, ist davon auszugehen, daß durch die Planung die Lebensräume des Weißstorchs nicht gestört werden.

Orts- und Landschaftsbild

Elemente von historischem Wert und somit von hoher Bedeutung für den Erlebniswert von Siedlung und Landschaft sind die dem Plangebiet östlich benachbarte Windmühle und die historischen baulichen Anlagen der Brauerei. Als Vorbelastung wirken die breiten Straßenzüge der Hauptverkehrsstraßen.

Weitere Elemente des Orts- und Landschaftsbildes, die eine hohe Bedeutung für die Gliederung und die Erlebbarkeit von Siedlung und Landschaft haben sind die Großbaumstrukturen im Gebiet (Kastanien und Linden), entlang der Arendseer Straße (Linden) und innerhalb der östlich benachbarten Grünstrukturen. Die Großbaumstrukturen entlang der östlichen Abgrenzung des Plangebietes sind durch die bestehende, benachbarte Bebauung in ihrer optischen Wirkung eingeschränkt.

Durch die Planung können folgende Konflikte mit den Leistungsmerkmalen des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche auftreten. **Konflikte**

Grundwasser

Beim Bau und auch während des Betriebes der geplanten Anlagen und Nutzungen können Schadstoffe ins Grundwasser gelangen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Realisierung der geplanten Nutzungen gehen Ruderalfluren und junge Sukzessionsgehölze verloren.

Orts- und Landschaftsbild

Die bestehenden Großbäume und die benachbarte Windmühle können in ihrer ortsbildprägenden und -gliedernden Wirkung beeinträchtigt werden. Durch die bestehende Bebauung ist bereits eine Beeinträchtigung gegeben.

Durch Einhaltung einschlägiger Vorschriften während der Bauphase und durch Auflagen für Bau und Betrieb solcher Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen zu tun haben (z.B. Tankstellen), ist der Schutz des Grundwassers gewährleistet. **Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen**

Die Beachtung der gültigen Baumschutzsatzung in Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen trägt zum Schutz der bestehenden Großbaumstrukturen bei.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch

- eine geringe Leistungsfähigkeit der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (damit verbunden sind hohe Vorbelastungen), und
- eine ehemals intensive bauliche Nutzung (Gebäude, befestigte Freiflächen).

verbleibende Beeinträchtigungen, Eingriffsregelung, Abwägung

Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Da im Zuge des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG nicht vorbereitet werden, sind Kompensationsmaßnahmen nicht festgesetzt.

turhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Da im Zuge des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG nicht vorbereitet werden, sind Kompensationsmaßnahmen nicht festgesetzt.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer archäologischen Fundstelle. Hierbei handelt es sich um ein eisenzeitliches Gräberfeld. Von besonderem Interesse ist ein parallel zur B 71 verlaufender Streifen, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch unbebaut ist. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Erfordernisse. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchGes LSA) gilt unbeschadet dessen.

**archäologische
Fundstelle**

Der Stadtrat hat die Begründung in seiner Sitzung am 16. 07. 1997 gebilligt.

Salzwedel, 29.08.1997

gez. Schneider

(Bürgermeister)

Anlage 1 : Flächenübersicht

Art der Flächen	Zweckbestimmung (bezieht sich auf Planung, ist im Bestand abweichend)	Bestand (ha)	Planung (ha)	Gesamt (ha)	Anteil (%)
Plangebiet insgesamt:			3,11	3,11	100
Bauflächen	Kerngebiete MKe _{1,3}		2,196	2,196	
Summe Bauflächen:				2,196	70,59
Straßenverkehrsfläche, öff.	Hauptverkehrsstraße	0,772		0,772	
Summe Straßenverkehrsfl...:				0,772	24,82
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Fußweg/Radweg		0,143	0,143	
Summe Verkehrsflächen besonderer Zweckbest.				0,14	4,60

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den eingeschränkten Kerngebieten (MKe_{1,3}) gem. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1 Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe

Innerhalb der Kerngebiete MKe_{1,3} sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Fachmärkte folgender, zentrumsrelevanter Branchen unzulässig:

- Bekleidung/Hüte,
- Stoffe/Wolle/Handarbeitsartikel,
- Schuhe/Lederwaren,
- Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel,
- Spielwaren,
- Sportartikel/Fahrräder,
- Zeitschriften/Papier/Bürobedarf/Bücher,
- Parfüm/Kosmetik,
- Pharmazie/orthopäd. und med. Artikel,
- Gardinen/Dekorationen,
- Haus-/Tisch-/Bettwäsche,
- Elektroartikel (außer Elektrogroßgeräte für Küchen u.ä.), Leuchten,
- Unterhaltungselektronik,
- Foto/Optik,
- Uhren/Schmuck.

Als **Nebensortimente** können folgende zentrumsrelevanten Sortimente ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie maximal 10 % der Verkaufsfläche der jeweils zulässigen Einrichtung beanspruchen:

- Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel,
- Bettwaren,
- Haus-/Tisch-/Bettwäsche,
- Elektroartikel (außer Elektrogroßgeräte für Küchen u.ä.),
- Leuchten und
- Mitnahmeartikel aus anderen Warengruppen, z.B. Papierwaren und Hausrat.

Insgesamt darf die Verkaufsfläche der o. a. Sortimente im Gebiet jedoch nicht mehr als 800 m² betragen.

1.2 Wohnungen gem. § 7 (2) 7. BauNVO

Innerhalb der eingeschränkten Kerngebiete MKe₁ bis MKe₃ sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

1.3 Tankstellen gem. § 7 (3) 2. BauNVO

Innerhalb des eingeschränkten Kerngebietes MKe₃ sind Tankstellen allgemein zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des eingeschränkten Kerngebietes MKe₁ muß die Traufhöhe (= Schnittstelle zwischen Fassaden- und Dachfläche) der Hauptgebäude mindestens 9 m über der Oberkante der Fertigfahrbahn des jeweils angrenzenden Abschnitts der B 190 (Arendseer Straße) liegen.

Innerhalb des eingeschränkten Kerngebietes MKe₂ muß die Traufhöhe der Hauptgebäude mindestens 6 m über der Oberkante der Fertigfahrbahn des jeweils angrenzenden Abschnitts der B 71 (Magdeburger Straße) liegen.

3. Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze

Innerhalb des eingeschränkten Kerngebietes MKe₁ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze bis zur Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen werden, wenn die Funktion der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gewährleistet bleibt und die vorhandenen Straßenbäume in der Arendseer Straße nicht beeinträchtigt werden.

4. Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen

Für ausnahmsweise gefällte Bäume sind Roßkastanien als Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, Abstand untereinander 6 - 8 m, anzupflanzen und zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume die Errichtung von Lärmschutzanlagen zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern
Teilfläche a: Innerhalb dieser Teilfläche sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze Hauptbäume entsprechend der Artenliste als Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, Abstand untereinander 6 - 8 m, anzupflanzen und zu erhalten.

Teilfläche b: Innerhalb dieser Teilfläche sind unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes Sträucher und Nebenbäume als Heister, Pflanzenhöhe jeweils mind. 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1 - 2 m untereinander, anzupflanzen und zu erhalten.

Teilflächen a und b:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern ist unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Gehölze die Errichtung von Lärmschutzanlagen zulässig.

6. Anpflanzen bei Bodenversiegelung

Je vier errichteter Stellplätze ist mindestens ein Baum der in der Artenliste festgesetzten Baumarten mit einem Mindeststammumfang von 12 cm innerhalb der Stellplatzflächen anzupflanzen und zu erhalten.

7. Oberflächenwasserversickerung

Das über Dachflächen und sonstige befestigte Oberflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Versickerung darf nur über Sickeranlagen mit ausreichendem Bodenfilter über dem Grundwasser erfolgen. Ausnahmsweise kann gemäß § 31 (1) BauGB auf Sickeranlagen verzichtet werden, wenn die Untergrundverhältnisse, die Größe sowie der Zuschnitt der Flächen oder die Anordnung der baulichen Anlagen eine Versickerung unmöglich machen (z.B. hoher Grundwasserstand, undurchlässiger Boden, Durchfeuchtungsgefahr von baulichen Anlagen) oder der Zweck auf andere Weise erreicht wird (z.B. Flächenversickerung). Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 9 des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis und Bewilligung.

ARTENLISTE

Deutscher Name	Botanischer Name
Hauptbaumarten:	
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
gem. Esche	Fraxinus excelsior
Scheinakazie	Robinia pseudoacacia
Flatterulme	Ulmus laevis

Nebenbaumarten

Feldahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

HINWEIS:

Für das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet Salzwedels gilt die Baumschutzsatzung vom 11.09.1996.

HINWEIS:

Bei Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoß ist passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 erforderlich. Die Kerngebiete sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.