

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22-97 "Bergschloss-Areal"

Inhalt:

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Veranlassung und Ziel**
- 3. Begründung der Änderungen**
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung - Sortimentseinschränkungen**
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung - Traufhöhe**
- 4. Auswirkungen der Planänderung**
 - 4.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange**
 - 4.2. Auswirkungen auf private Belange**
- 5. Abwägung der Belange**

Stadt Salzwedel
Amt 60.3
Schillerstraße 2
29410 Salzwedel

September 2001

1. Gesetzliche Grundlage

Baugesetzbuch vom 27. August 1997, BGBl. I, S. 2141 in der zz. gültigen Fassung
(Änderung entsprechend § 2 Abs. 4)
Baunutzungsverordnung vom 23. 1. 1990, BGBl. I S. 127

2. Veranlassung und Ziel

Die Situation des Plangebietes hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1997 grundlegend geändert. Das damals noch verwahrloste und die Umgebung beeinträchtigende Bergschlossgelände wurde vollständig beräumt und teilweise neu bebaut.

Die westlich vorgelagerten kleinen Grundstücke, die das spitzwinklige Dreieck der zusammentreffenden Bundesstraßen B 190 und B 71/248 bilden, werden nach wie vor durch Wohnen und die Autovermietung genutzt. Nach Umbau von vorhandener Bausubstanz ist ein Bestattungsinstitut hinzugekommen, womit sich Nutzung und Gebäudebestand weiter verfestigt haben.

Nach dem Abriss der alten Brauereigebäude ist eine von der B 190 bis zur B 71 reichende, insgesamt 6700 m² große Fläche unbebaut. Ein Betreiber für ein größeres Möbelkaufhaus, wie seitens der Stadt und nach Einzelhandelsgutachten von 1995 und 2000 wünschenswert, wurde bisher nicht gefunden.

Es gibt nunmehr einen Interessenten, der auf dieser Fläche einen Unterhaltungselektronikmarkt (UE-Markt) bauen möchte.

Elektro- und Elektronikartikel gehören jedoch zu den zentrumsrelevanten Sortimenten, die im Bebauungsplan ausgeschlossen sind. Auch die an der Arendseer Straße vorgesehene Mindesttraufhöhe von 9 m entspricht nicht den Vorstellungen des Bauherren.

Der Eigentümer der Fläche und Investor beabsichtigt auf dem Gelände zwischen Arendseer und Magdeburger Straße einen Lebensmittelmarkt mit größerer Verkaufsfläche als der des bestehenden Marktes (1.200 m²) zu errichten. Dazu liegt der Stadt von ihm ein Antrag vor, die Festsetzung der Traufhöhe auf 6 und 3 m herabzusetzen. Bei Realisierung dieses Vorhabens kann er sich vorstellen, den Elektronikmarkt in dem dann leer stehenden Gebäude des jetzigen Lebensmittelmarktes unterzubringen.

Der Stadtrat hat sich für die Änderung des Bebauungsplanes ausgesprochen. Ziel ist, die Ansiedlung des Elektronikmarktes auf dem Bergschlossgelände an der B 190 zu ermöglichen. Die Branchen Elektroartikel und Unterhaltungselektronik sollen aus dem Katalog der unzulässigen Sortimente in den textlichen Festsetzungen herausgenommen und die Mindesttraufhöhen an der Arendseer Straße und der Magdeburger Straße herabgesetzt werden. Durch die Lockerung dieser Festsetzungen soll die Bebauung der freien Flächen erreicht werden.

3. Begründung der Änderungen

3.1. Art der baulichen Nutzung - Sortimentseinschränkungen

Im Bebauungsplan sind die Baugebiete als eingeschränkte Kerngebiete festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die zulässigen Branchen/Sortimente von Einzelhandelsbetrieben.

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung von zentrumsrelevanten Branchen im Plangebiet sollte eine wesentliche Schwächung des historischen Zentrums der Stadt Salzwedel, insbesondere in seiner Funktion als Einkaufszentrum, verhindern.

Aus diesem Grund bleiben auch nach der Planänderung die meisten in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Branchen/Sortimente ausgeschlossen bzw. eingeschränkt.

Wegen des Interesses des Eigentümers und der Stadt an einer Bebauung der Fläche und an der Etablierung eines Elektronikmarktes einer renommierten überregionalen Firma in Salzwedel, soll die Branche Elektroartikel/Unterhaltungselektronik auf dem Bergschlossgelände nunmehr zulässig sein.

Die aktualisierte Markt- und Standortanalyse von November 2000 stellt einen zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf für Elektronikartikel von ca. 600 bis 650 m² fest. Der Studie zufolge sollte dieser jedoch in der Innenstadt realisiert werden, um nicht zu einer Schwächung des Zentrums zu führen.

Die Stadt würde den UE-Fachmarkt auch in der Innenstadt sehr begrüßen. Wenn der Betreiber jedoch den Standort auf dem Bergschlossgelände vorzieht bzw. das Vorhaben in der Innenstadt nicht realisieren kann, soll ihm die Möglichkeit durch Änderung der Festsetzungen im B-Plan eröffnet werden.

Von der Ansiedlung der Firma erhofft sich die Stadt zusätzliche Arbeitsplätze sowie einen weiteren Magneten, der das Mittelzentrum Salzwedel aufwertet und Kunden aus dem Umland anzieht.

3.2. Maß der baulichen Nutzung - Traufhöhe

Das eingeschränkte Kerngebiet ist in drei Teilgebiete gegliedert*, die sich durch die zulässige Traufhöhe unterscheiden. Durch die Festsetzung von Mindesttraufhöhen in zwei Teilgebieten, die für die Wirkung nach außen entscheidend sind, sollte der Perver Berg als lokale Erhebung betont werden und so effektiv für die Stadtgestaltung eingesetzt werden. Der Kreuzungsbereich sollte durch entsprechende Bauhöhen aufgewertet und dem wichtigen Stadteingangsbereich, der von zwei Bundesstraßen tangiert wird, eine der Bedeutung des Standortes gemäße Gestalt gegeben werden. Maßstabbildend war hierfür das ehemalige Brauereigelände sowie die gegenüberliegende Altmarkpassage.

Bis heute wurden jedoch gerade diese städtebaulich wichtigen Bereiche nicht bebaut, sondern nur der übrige Bereich ohne festgesetzte Mindesttraufhöhe mit eingeschossigen Gebäuden (Lidl-Markt, Tankstelle, Mc-Donald-Restaurant) besetzt. Der an das Bergschlossgelände angrenzende besonders prägnante Eckbereich konnte von dem Eigentümer des Nachbargrundstückes nicht erworben werden. Damit ist die nach stadtgestalterischen Gesichtspunkten wünschenswerte zusammenhängende Bebauung des Bereiches in weite Ferne gerückt. Die eingangs erwähnte Verfestigung der jetzigen niedrigen, diffusen Bebauung durch den Umbau zu einem Bestattungsinstitut trägt ebenfalls dazu bei, dass das städtebauliche Ziel, der Schaffung eines Pendants zu Kino und Altmarkpassage und damit die Erhöhung der Urbanität des Standortes in nächster Zukunft nicht erreicht werden kann. Dieses Ziel wird darum zugunsten einer Bebauung der brach liegenden Freifläche nicht weiter verfolgt. Die zulässigen Mindesttraufhöhen werden an der Arendseer Straße von 9 m auf 6 m und an der Magdeburger Straße von 6 m auf 3 m herabgesetzt, weil nur unter diesen Voraussetzungen die beabsichtigten Investitionen durchgeführt werden können. Die unterschiedlichen Traufhöhen werden auf Grund der Geländehöhen festgesetzt. Das Gelände steigt von der Arendseer zur Magdeburger Straße an. Die gegenüber liegende Bebauung an der Magdeburger Straße ist teilweise eingeschossig, während an der Arendseer Straße die Altmarkpassage mit bis zu 3 Geschossen wesentlich höher ist. Diese Gegebenheiten rechtfertigen die Unterschiede in den Höhenfestsetzungen.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die Festsetzung von geringeren Mindesttraufhöhen die Chance für die vollständige Bebauung des Bergschlossgeländes größer ist als mit den z. Z. bestehenden Festsetzungen. Die neuen Traufhöhen sind städtebaulich vertretbar, da der Höhenunterschied zu Filmpalast und Passage auf Grund der Geländegegebenheiten optisch nicht so wahrgenommen wird.

4. Auswirkungen der Planänderung

4.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Besiedlung der bislang noch freien Fläche der ehemaligen Bergschlossbrauerei forcieren. Damit werden wirtschaftliche Belange berührt. Der Bau eines überregionalen Marktes stärkt die Anziehungskraft von Salzwedel und trägt dazu bei, die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum zu verbessern. Die entstehenden Arbeitsplätze während des Baus und Betriebes des Marktes können sich positiv auf den Arbeitsmarkt auswirken.

In der Innenstadt ist derzeit sehr wenig Verkaufsfläche der Branche Unterhaltungselektronik vorhanden. Innerhalb der im Einzelhandelsgutachten als "Altstadt" definierten Grenzen (ohne Expert-Schauer) sind es für Unterhaltungselektronik, Musik, Video und Kommunikation 455 m² und für Elektro, Leuchten und sonstige hochwertige Geräte 580 m² VFL.* Die Verkaufsfläche ist dabei auf 8 bzw. 6 Geschäfte verteilt. Ein zusätzliches dezentrales Fachmarktzentrum könnte laut Handelsgutachten Kunden aus der Altstadt abziehen.

4.2. Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planänderungen werden die privaten Belange des Grundstückseigentümers des Bergschlossgeländes sowie der ortsansässigen Händler betroffen.

Die geänderten Festsetzungen sind im Interesse des Grundstückseigentümers, da sie die Vermarktungschancen erhöhen. Sie werden daher grundsätzlich vom Eigentümer begrüßt.

Für die ortsansässige Händlerschaft bedeutet die Zulässigkeit der Branchen/Sortimente Elektroartikel und Unterhaltungselektronik außerhalb des Stadtzentrums und mit einer größeren Verkaufsfläche, als in der Innenstadt möglich, zusätzliche Konkurrenz. Ein neuer Elektronikmarkt könnte zu Umsatzeinbu-

*Quelle: Markt- und Standortanalyse Salzwedel, S. 16, November 2000

ßen bei den vorhandenen Geschäften dieser Branche führen. Es steht damit dem Ziel der Innenstadt-händler, den Kunden einen gesunden Branchenmix und damit eine angenehme und vielfältige Einkaufsatmosphäre im historischen Zentrum zu bieten, entgegen. Seitens der Werbegemeinschaft Salzwedel e. V. wird die Planänderung deshalb entschieden abgelehnt. Sie befürchtet, dass Investitionen dieser Branche der vergangenen Jahre in hohem Maße gefährdet sind und ihre Anstrengungen, eine attraktive Handelsstruktur im Stadtzentrum herzustellen, zunichte gemacht werden.

5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die für die Planänderung sprechenden Belange werden über die vorgebrachten Bedenken des Einzelhandels sowie über das ursprüngliche Ziel, eine Erhöhung der Attraktivität des wichtigen Stadteingangsbereiches durch entsprechende Bauhöhen zu erreichen, gestellt.

Die Stadt ist der Auffassung, dass die Errichtung eines Elektronikmarktes außerhalb des historischen Zentrums nicht zwangsläufig zur Schließung der vorhandenen Geschäfte dieser Branche führt. Der neue Markt würde ein weit größeres Angebot haben und damit das vorhandene sinnvoll ergänzen. Ein Teil sind Großgeräte, die nicht innenstadtrelevant sind und im Plangebiet bereits schon vor der Änderung zulässig waren. Für diese ist eine verkehrsgünstiger Standort außerhalb der Altstadt ohnehin vorteilhafter.

Die Markt- und Standortanalyse ermittelte für die Sortimente Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Kommunikation eine unbefriedigende Angebotssituation und eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung. Der zusätzliche Verkaufsflächenbedarf kann zum Teil mit dem vorgesehenen Markt auf dem Bergschlossgelände gedeckt werden.

Da es sich um eine überregionale renommierte Firma handelt, auf die die Planänderung zielt, dürfte sie Anziehungskraft auf Kunden in der Umgebung ausüben, die sonst ihre Einkäufe anderenorts getätigt haben. Diese wiederum würden zumindest zum Teil auch das Stadtzentrum Salzwedels besuchen und so eine zusätzliche Käuferschaft bilden, die dem Innenstadthandel zugute kommt.

Aus dieser Sicht werden befürchtete negative Auswirkungen auf die Innenstadt relativiert. Der Effekt würde zwar in höherem Maße bei der Errichtung des UE-Marktes in der Innenstadt eintreten, jedoch besteht die Gefahr, dass der Interessent dann gar nicht in Salzwedel investiert.

Die Stadt folgt deshalb nicht der Empfehlung der Markt- und Standortanalyse, eine Ansiedlung ausschließlich nur im Stadtzentrum zu ermöglichen.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen, zusätzliche Steuereinnahmen und die Wiederbebauung einer jahrelang ungenutzten Fläche rechtfertigt eine höhere Gewichtung dieser Belange durch die Stadt. Es werden mit der Planänderung außerdem die Interessen des privaten Grundstückseigentümers der bisher nicht vermarktbar Fläche berücksichtigt.

Da es nur eine spezielle Branche betrifft, die übrigen innenstadtrelevanten Branchen auf dem Bergschlossgelände jedoch ausgeschlossen bleiben, sind tiefgreifende Veränderungen der Einzelhandelsstruktur mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtzentrum nicht zu erwarten.

Salzwedel, den 07. 09. 2001



Schneider, Bürgermeister