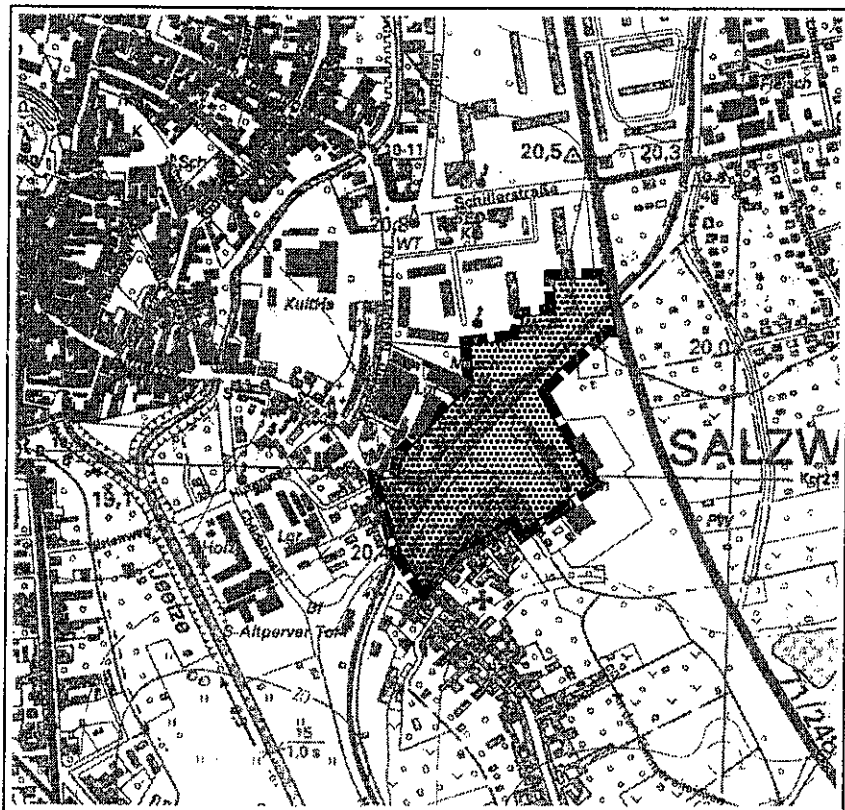


Begründung zum Bebauungsplan Nr.23-97

Verlängerung Brückenstraße (Altperverstraße - Bundesstraße B71)

Satzung



Ausschnitt aus topographischen Karte

Maßstab 1:10000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
2.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse	6
2.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen	7
2.3. Bodenbeschaffenheit	7
2.4. Oberflächenwasser, hydrologische Situation	8
2.5. Naturräumliche Gegebenheiten	8
2.6. Orts- und Landschaftsbild	8
3. Generelle Planungsziele	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.2. Art der baulichen Nutzung	11
4.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3.1. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl	11
4.3.2. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit	12
4.3.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	12
5. Erschließung der Grundstücke	12
5.1. Öffentliche Grünflächen	12
5.2. Private Grünflächen	13
6. Durchführung des Bebauungsplanes	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
7.1. Belange des Straßenverkehrs	14
7.2. Belange der Versorgungsträger	14
7.3. Wirtschaftliche Belange	14
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	15
8.1. Belange des Umweltschutzes	15
8.1.1. Reinhaltung der Gewässer	15
8.1.2. Abfallbeseitigung	15
8.1.3. Immissionsschutz	16
8.1.4. Bodenschutz	17
8.2. Naturschutz und Landschaftspflege	17
8.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	17
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	20

10.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	20
11.	Flächenbilanz	20
	<u>Anlage 1</u>	
	Bewertungsrahmen für Biotoptypen	21

0. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Am 03.06.1997 hat der Stadtrat der Stadt Salzwedel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23-97 "Verlängerung Brückenstraße (Altperverstraße - Bundesstraße B71)" beschlossen. Der Geltungsbereich umfaßt bisher als Teil der Bahnstrecke Diesdorf - Salzwedel genutzte Flächen zwischen der Altperver Straße / Sankt-Georg-Straße und der Ernst-Thälmann-Straße sowie weitere Grundstücke südlich und nördlich der ehemaligen Bahnstrecke, die durch das nachfolgend beschriebene Vorhaben berührt werden. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Sicherung des Verkehrsbauvorhabens Verlängerte Brückenstraße als Lückenschluß des östlichen Innenstadtringes zwischen Altperver Straße / Sankt-Georg-Straße und der Ernst-Thälmann-Straße
- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der neuen Straßenverbindung
- die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die durch die neue Straße beeinträchtigten schützenswerten Nutzungen

Dem Verkehrsbauvorhaben kommt eine besondere Bedeutung bei der Realisierung der verkehrlichen Konzeption der Stadt Salzwedel zu. Bereits Anfang der 90er Jahre wurde in einer städtebaulichen Entwicklungsplanung für die Gesamtstadt Salzwedel (Vorarbeiten zum Flächennutzungsplan) und in der Verkehrsnetzzielplanung (Oktober 1993 Büro Hinz) das dringende Erfordernis zur Entlastung der Altstadt Salzwedels durch einen Lückenschluß im Hauptverkehrsnetz zwischen der Braunschweiger Straße und der Ernst-Thälmann-Straße dargelegt und die Führung über die Brückenstraße und deren Verlängerung bis zur Ernst-Thälmann-Straße vorgeschlagen. In einem ersten Schritt wurde bis 1995 die Brückenstraße zwischen Braunschweiger Straße und Sankt-Georg-Straße erbaut. Die verkehrliche Konzeption wurde 1994 in das Entwicklungskonzept der Stadt Salzwedel und 1998 in den verbindlichen Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Verlängerung der Brückenstraße bis zur Ernst-Thälmann-Straße kommt bei der Realisierung der Verkehrskonzeption der Stadt Salzwedel eine herausragende Rolle zu. Sie komplettiert die östliche Umfahrung der Altstadt als wichtigsten Teil des Stadtringes. Der Verbindung östlich um die Innenstadt über die Brückenstraße kommt eine besondere Bedeutung auch für die Verbindung zwischen dem Süden der Stadt (Braunschweiger Straße) und dem Nordwesten der Stadt zu. Der südöstliche Teil des Innenstadtringes entlang der Bahnstrecke Salzwedel - Oebisfelde wird in absehbarer Zeit nicht realisierbar sein. Zur Entlastung der Innenstadt im Bereich der Holzmarktstraße, Neutorstraße ist daher die Ostumgehung der Innenstadt über die Brückenstraße, Ernst-Thälmann-Straße und Karl-Marx-Straße als leistungsfähige innerörtliche Straßenverbindung auszubauen. Die Stadt Salzwedel hat zur Vorbereitung des Verfahrens alternative Trassenführungen und alternative Gestaltungsmöglichkeiten untersucht und der dem Bebauungsplan

zugrunde liegenden Variante nach intensivem Vergleich unter Einschluß der Nullvariante den Vorzug eingeräumt. Eine gerade und direkte Linienführung ist zur Gewährleistung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser wichtigen innerörtlichen Hauptverkehrsstraße von besonderer Bedeutung. Die geplante Hauptverkehrsstraße wird in Trägerschaft der Stadt Salzwedel erbaut. Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens hat die Stadt Salzwedel das Verfahren des Bebauungsplanes gewählt. Der Bebauungsplan ist erforderlich. Er sichert sowohl das geplante Verkehrsbauvorhaben als auch die städtebauliche Ordnung im Umfeld der neuen Straße. Die Begründung wird ergänzt durch die Vorentwurfsunterlagen für das Straßenprojekt.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planunterlage zu entnehmen.

In den Geltungsbereich werden einbezogen:

- die für die Straßenführung vorgesehenen Flächen der ehemaligen Bahnanlage und die zusätzlich benötigten Grundstücke
- die südlich an die geplante Straßenführung anschließenden Grundstücke bis zur Amtsstraße sowie östlich angrenzend daran das Gelände der Lernbehindertenschule mit Internat, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5 gesicherte Tankstelle wurde ausgegliedert
- nördlich der geplanten Straßenführung das Quartier Altperver Straße 59-69 (ungerade Hausnummern)
- ein Streifen von 30 Meter Tiefe nördlich der vorgesehenen Straße, der für die Erweiterung eines vorhandenen Verbrauchermarktes genutzt werden soll, eine Spielplatzfläche sowie die zwei betroffenen Wohnblöcke im Südosten der Bebauung Friedensring

Das Plangebiet grenzt an der Kreuzung Sankt-Georg-Straße / Altperver Straße an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.7-91 Brückenstraße und im Nordosten an den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5 ARAL-Tankstelle an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Osten der Knotenpunkt Ernst-Thälmann-Straße / neue B248 / Schillerstraße mit der zur Zeit im Planfeststellungsverfahren befindlichen Neuregelung, daran südwestlich angrenzend die ARAL-Tankstelle
- im Norden weitere Wohngebäude des Wohngebietes Friedensring
- im Nordwesten ein Verbrauchermarkt mit Stellplätzen (derzeit Aldi/Extra)
- westlich der Altperver Straße gemischte Bebauung und der bereits errichtete Teilabschnitt der Brückenstraße
- südwestlich an der Sankt-Georg-Straße und südlich der Amtsstraße Wohnbebauung sowie die Reste einer Klosteranlage (derzeit ungenutzt)

In das Plangebiet wurden alle Bereiche einbezogen, auf die erhebliche Auswirkungen der neuen Straße zu erwarten sind.

Die Planung ist mit den angrenzenden bereits verbindlichen Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungsplänen abgestimmt.

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

Der Bebauungsplan wird aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel und der Gemeinde Brietz entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht die Straßenverbindung explizit als innerörtliche Hauptstraße vor. Die angrenzenden Nutzungen sind südlich als Wohnbaufläche und nördlich als gemischte Baufläche dargestellt. Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbeflächen entlang der geplanten Straße lassen sich aus dem Übergang zwischen Wohnbaufläche und Mischgebiet entwickeln. Sie sind als Gliederungen einer gemischten Baufläche zu interpretieren.

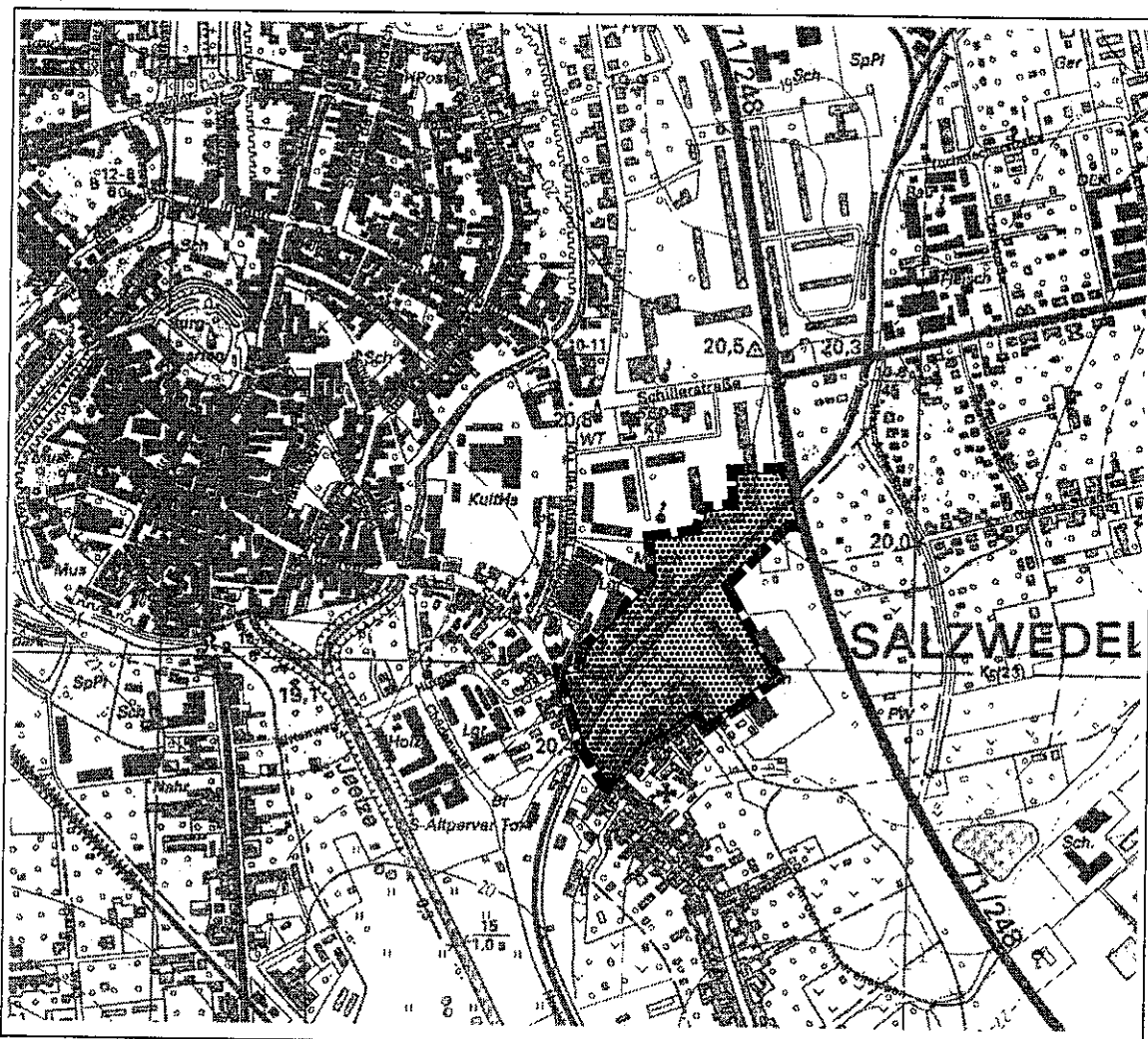
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30.01.1996 dargelegt. In den Zielen für ländliche Räume, zu denen auch Salzwedel zählt, ist die Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung mit Ausrichtung auf die zentralen Orte enthalten. Da die Straßenverbindung im wesentlichen der Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsanbindungen dient, sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung nur in geringem Umfang betroffen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Stadtzentrums von Salzwedel an der Grenze zwischen den Siedlungsgebieten der vorstädtischen Siedlungserweiterung vor dem Altperver Tor Salzwedels und dem ehemaligen Dorf Perver. Bisher wurde der Kernbereich der geplanten Verkehrsstrasse als Bahnlinie zwischen Diesdorf und Salzwedel genutzt. Die Bahnlinie wurde inzwischen stillgelegt, die bahnrechtliche Entwidmung der Fläche läuft zur Zeit.

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Höhen schwanken zwischen 19,5 und 20 mÜHN.



Lage des Plangebietes

Maßstab 1:10000

Kartengrundlage: Auszug aus den Topografischen Karten
Blätter Nr. N-32-119-C-a-2/-C-b-1/-2
N-32-119-A-c-1/-2/-4, -A-d-1/-2/-3/-4
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und
Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt
Vervielfältigungserlaubnis erteilt: durch Landesamt f. Landesvermessung
und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt,
Halle/Saale am 26.07.1994
Aktenzeichen: LVD/1/209/94

2.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 5,43 ha groß. Die Flächen der ehemaligen Kleinbahn Salzwedel - Diesdorf befinden sich im Eigentum der Stadt Salzwedel. Die angrenzenden Flächen befinden sich in Privateigentum bzw. im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Salzwedel. Das Schul- und Internatsgelände ist Eigentum des Altmarkkreises Salzwedel.

Die Flächen werden wie folgt genutzt:

- stillgelegte Bahnanlagen der Kleinbahn Salzwedel - Diesdorf im zentralen Bereich auf der für die Straße festgesetzten Fläche, die Fläche muß noch entwidmet werden
- Wohnbebauung, Kleingewerbe, Gärten und ein Garagenhof auf den Grundstücken Altperver Straße 59-69
- Wohnbebauung, Kleingewerbe und Gärten auf den Grundstücken an der Amtsstraße bis in den neu festgesetzten Straßenbereich hineinreichend
- Gärten und Grünflächen im Bereich der als private Grünfläche festgesetzten Fläche zwischen der Bebauung der Amtsstraße und der Schule, begrenzend zur Bebauung an der Amtsstraße ein Graben
- Schule und Internat in dem als Schulgelände festgesetzten Bereich
- zwei fünfgeschossige Wohnblöcke und Grünflächengestaltung in dem als Wohngebiet festgesetzten Bereich am Friedensring
- ein Spielplatz und randlich ein ehemaliger Lagerplatz in dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Gebiet zwischen der Bebauung Friedensring und dem Verbrauchermarkt
- Parkplatz und sonstige befestigte Fläche auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes nördlich der geplanten Straße

2.3. Bodenbeschaffenheit

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

Nach Auskunft des Geologischen Landesamtes zum Flächennutzungsplan bestehen im Plangebiet, wie im gesamten Niederungsbereich, die oberen Bodenschichten bis ca. 2 Meter Tiefe aus organischen oder anmoorigen Ablagerungen oder Abschlammungen auf Lockergesteinsgrund. Diese weisen eine geringe Tragfähigkeit, sehr starke und ungleichmäßige Setzungen und einen hohen Wassergehalt auf und sind dadurch sehr stark frostveränderlich.

Für das Straßenbauvorhaben sind daher voraussichtlich Maßnahmen zur Erhöhung der Untergrundtragfähigkeit erforderlich.

Auch für Bauvorhaben im Plangebiet ist mit erhöhten Gründungsaufwendungen zu rechnen. Die Einholung von Bodengutachten wird für Baumaßnahmen im Plangebiet dringend empfohlen.

Für das im Plangebiet gelegene Grundstück Altperverstraße 63 besteht ein Altlastenverdacht aufgrund der Nutzung als Autowerkstatt. Das Grundstück ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt (MDALIS) erfaßt. Konkrete Bodenauffälligkeiten sind jedoch nicht bekannt. Eine Bodenbelastung des Grundstückes wurde nicht festgestellt. Auf mögliche auftretende Bodenverunreinigungen wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

2.4. Oberflächenwasser, hydrologische Situation

Das Plangebiet gehört zum Oberflächenwassereinzugsbereich der Jeetze. Der Grundwasserleiter im Plangebiet ist durch eine stauende Deckschicht bedeckt. Die Grundwassergeschützhöhe ist bei der Mächtigkeit der stauenden Deckschicht von >10 Meter günstig. Die Grundwasserfließrichtung ist Südost nach Nordwest. Im Plangebiet befinden sich zwei Gräben II.Ordnung, die vom Unterhaltungsverband "Jeetze" gepflegt werden. Bedingt durch die geringe Bevorflutung sind die Gräben in einem schlechten Zustand. Der südlich im Bereich der Grünflächen neben der Straßenverkehrsfläche gelegene Graben muß voraussichtlich verlegt werden. Dies bedarf eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens.

2.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Von Bedeutung für den Naturhaushalt sind folgende Flächen:

- private Grünflächen und Grabenrandbereiche des Grabens der von Süden zur derzeitigen Bahnstrecke führt
- Gehölze randlich der ehemaligen Bahnstrecke
- Ruderalflächen im Bereich der ehemaligen Güterverladung im Plangebiet
- Pappelreihe zur Eingrünung der Schule

2.6. Orts- und Landschaftsbild

Orts- und Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird derzeit durch den prägenden Baumbestand und die eingrenzende Bebauung insbesondere des Friedensringes geprägt.

3. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Ziele der Planung, die durch den Bebauungsplan umgesetzt werden sollen, sind:

- Schaffung einer leistungsfähigen Verkehrsverbindung zwischen der Braunschweiger Straße und der Ernst-Thälmann-Straße
- Komplettierung des östlichen Innenstadtringes im Sinne der Verkehrsnetzzielplanung der Stadt Salzwedel
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung in den durch die neue Straße erschlossenen Bereichen
- Freihaltung des im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünbereiches nördlich der Straße zwischen der Wohnbebauung Friedensring und dem Verbrauchermarkt
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

4. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

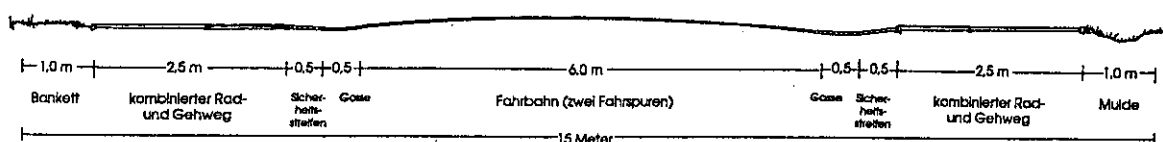
Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Öffentliche Verkehrsanlagen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche für die innerörtliche Hauptverkehrsstraße "Verlängerte Brückenstraße" Salzwedel.

Durch die Entwidmung der Bahnflächen der Kleinbahnstrecke Salzwedel - Diesdorf wird die seit 1991 vorgesehene Lückenschließung des östlichen Innenstadtringes nunmehr ermöglicht.

Folgender Straßenquerschnitt ist für die innerörtliche Hauptverkehrsstraße als Regelquerschnitt vorgesehen:



Der vorgesehene Regelquerschnitt läßt sich im mittleren und nordöstlichen Bereich mühelos in die vorhandenen Flächen der ehemaligen Bahnanlagen integrieren. Erhebliche Zwangspunkte bestehen hingegen im südwestlichen Bereich zwischen den Grundstücken an der Amtsstraße und der Altperver Straße. Hier wird der Querschnitt reduziert indem der nordwestlich begleitende Rad- und Fußweg über einen Verbindungsweg separat zur Altperver Straße geführt wird.

Da die Grundstücke der Amtsstraße derzeit über eine rückwärtige Zuwegung von der ehemaligen Bahntrasse aus verfügen und der Erhalt dieser Zuwegung auch dringend von den Betroffenen eingefordert wurde, ist südöstlich der Fahrbahn zusätzlich ein paralleler Erschließungsweg als Kombination von Fußweg / Radweg und Erschließungsweg in einer Breite von 3,5 Metern eingeordnet worden. Eine direkte Zufahrt zur Straße ist sowohl aus verkehrlichen Gründen (Hauptverkehrsstraße) als auch aus Gründen des Lärmschutzes (Erfordernis einer Lärmschutzwand) nicht möglich. Der kombinierte Fußweg / Radweg und Erschließungsweg wird am nördlichen Ende der verengten Stelle als Zufahrt zur Fahrbahn geführt. Sowohl das Straßenbauvorhaben, der kombinierte Geh- und Radweg als auch die Lärmschutzwände erfordern einen Eingriff in private Grundstücke der Anlieger der Amtsstraße. Die Breite des als öffentliche Verkehrsfläche zu widmenden Streifens der Privatgrundstücke beträgt zwischen 5 und 10 Meter. Ein größerer Eingriff ist im Bereich der Straßenzufahrt des parallelen Erschließungsweges erforderlich, da dieser aus Gründen der Verkehrssicherheit senkrecht auf die Straße einmünden muß. Auf der Nordseite wurde das Eckgrundstück (Flurstück 11) bereits erworben.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt eine Straßenbauvorplanung zugrunde, die in ihren wesentlichen Elementen auch im Bebauungsplan als Darstellung ohne Normcharakter mit vermerkt ist.

Knotenpunkt Altperver Straße / Sankt-Georg-Straße

Der Knotenpunkt liegt nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der südliche Teil zur bestehenden Brückenstraße hin wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7/91 Brückenstraße planungsrechtlich gesichert. Der Knotenpunkt ist als Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 30 Metern vorgesehen.

Dies wurde als verkehrlich günstigste Lösung aus folgenden Gründen gewählt:

- Der Kreisverkehr ist die einzige verkehrliche Knotenpunktlösung die ohne eine dauerhafte in Betrieb befindliche Lichtsignalanlage realisierbar ist. Der Kreisverkehr ermöglicht aufgrund der Verlangsamung der Geschwindigkeit eine ausreichende Einsehbarkeit der einmündenden Verkehrsströme.
- Der Kreisverkehr führt zu einer Verminderung der Geschwindigkeit auf der Hauptverkehrsstraße und verringert damit die Lärmemissionen.
- Aufgrund des relativ starken querenden Verkehrs auf der Altperver Straße / Sankt-Georg-Straße sind die Voraussetzungen für einen Kreisverkehr günstig.

Der Flächenbedarf ist für die Verkehrsflächen nicht größer als bei einer regelgerechten Kreuzung, da bei einer regelgerechten Kreuzung größere Sichtdreiecke erforderlich sind.

Knotenpunkt Ernst-Thälmann-Straße

Der Knotenpunkt an der Ernst-Thälmann-Straße wurde im Rahmen der Planfeststellung zur Verlegung der Bundesstraße B248 ausgeführt; dessen verkehrliche Lösung als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen jedoch auch ohne vorherigen Abschluß des Planfeststellungsverfahrens die Herstellung einer regelgerechten Einmündung an der Ernst-Thälmann-Straße.

Bushaltestelle Schule

Für die Schule ist auf der südöstlichen Seite der Straße eine Bushaltestelle vorgesehen. Die Busse können am Kreisverkehr Altperver Straße einerseits oder am Kreisverkehr Schillerstraße andererseits wenden.

Seitens des Landkreises wurde auch die Errichtung einer Bushaltestelle auf der nördlichen Straßenseite vorgeschlagen, um Umwege für die Busse zu vermeiden. Nach Auffassung der Stadt Salzwedel entsteht dadurch ein erhebliches Gefährdungspotential für die Schüler durch den Zwang zur Überquerung der Straße. Für die Einordnung einer Bushaltestelle auf der Nordseite ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Platz, so daß die Entscheidung über die Bushaltestelle und gegebenenfalls erforderliche Querungshilfen für die Straße im Rahmen der Straßenbauplanung getroffen werden kann.

Zufahrten zur Verlängerten Brückenstraße

Die verlängerte Brückenstraße soll als Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden. Zufahrten sollen daher in der Anzahl beschränkt und auf wenige Punkte konzentriert werden. Zufahrten sind vorgesehen für:

- den parallelen Erschließungsweg an der Rückseite der Grundstücke der Amtsstraße
- die Tankstelle im Osten des Plangebietes
- den Verbrauchermarkt
- das Schulgelände

Zufahrten zu den Grundstücken des Friedensringes wurden ausgeschlossen. Die Grundstücke sind vom Friedensring her ausreichend erschlossen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet nur im Bestand für die Bebauung am Friedensring und an der Amtsstraße festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören.

Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mischgebiete wurden im Plangebiet ebenfalls nur im Bestand für die Bebauung an der Altperver Straße festgesetzt. Die Bereiche sind durch die Mischung aus Wohnungen, Kleingewerbe, Praxen und Handwerksbetrieben gekennzeichnet.

Eingeschränkte Gewerbebetriebe

Grundsätzlich ist die städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet die Erhaltung der Wohnfunktion und der Mischung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen. Die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten ist hier nur als Gliederung des Gebietscharakters zu verstehen. Der Emissionsgrad der Gewerbebetriebe wurde auch nur auf nicht wesentlich störende Betriebe begrenzt. Diese Gliederung ist aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll. Unmittelbar angrenzend an die neue Hauptverkehrsstraße sollen keine Gebäude mit schützenswerten Nutzungen entstehen, sondern nach Auffassung der Stadt Salzwedel ist dies der geeignete Standort für Büros, Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbebetriebe.

Flächen für den Gemeinbedarf Schule

Die Fläche für die vorhandene Schule mit Internat wurde gemäß dem Bestand festgesetzt. Eine Erweiterung des Schulgeländes im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Trauf- oder Firsthöhen, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

4.3.1. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten mit 0,6 festgesetzt. Sie entspricht damit dem in §17 BauNVO für Mischgebiete angegebenen Wert. Davon abweichend wurde für die Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Auch dieser Wert entspricht den Regelungen des §17 BauNVO.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde allgemein mit 1,2 festgesetzt und entspricht damit ebenfalls den Grenzen des §17 BauNVO. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist gemäß BauO LSA möglich, da diese nicht auf die GFZ angerechnet werden.

4.3.2. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Dachtraufe von 7 bzw. 8 Meter dient der Einfügung neuer Bauwerke in die vorhandene Umgebung. Sowohl die Gebäude an der Amtsstraße als auch die Gebäude an der Altperver Straße weisen einen einheitlichen Charakter auf, der auch bei einer Neubebauung den Maßstab setzen soll. Die angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete sollen sich dem anpassen, um eine Beeinträchtigung der Umgebung auszuschließen. Die Gebäude am Friedensring bilden dem gegenüber einen eigenen Gestaltbereich, der durch eine Grünfläche von den anderen Baugebieten des Plangebietes getrennt ist. Hier wurde die vorhandene Bebauung als Maßstab für die Festsetzungen verwendet.

4.3.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baulinien wurden in den durch eine geschlossene Bauflucht gekennzeichneten Bereich entlang der Amtsstraße und in der Altperver Straße festgesetzt. Neue Gebäude sollen sich hier in die vorhandenen Baufluchten einfügen. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß ein weiteres Heranrücken schützenswerter Nutzungen an die Hauptverkehrsstraße vermieden wird. Die vorhandenen Gebäude wurden als Grundlage für die Festsetzung der Baugrenzen verwendet.

Als Bauweise wurde in den Wohn- und Mischgebieten abgeleitet aus dem Bestand die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Gewerbegebiete und die Schule ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.

5. **ERSCHLISSUNG DER GRUNDSTÜCKE**

Die neu zu errichtende Hauptverkehrsstraße dient teilweise den Anliegern als Grundstückszufahrt. Angeschlossen werden sollen:

- Zufahrten über den Parallelweg zu den Grundstücken der Amtsstraße
- Zufahrt zum eingeschränkten Gewerbegebiet südlich der Straße
- Zufahrt zur Lernbehindertenschule mit Internat
- Zufahrt zur Tankstelle
- Zufahrten zum Grundstück des Nahversorgungsmarktes nordwestlich der Straße

Ausgeschlossen wurden Zufahrten gegenüber der Wohnbebauung Friedensring. Diese Grundstücke sind über die vorhandenen Straße hinreichend erschlossen.

5.1. **Öffentliche Grünflächen**

Im Plangebiet wurden öffentliche Grünflächen südöstlich straßenbegleitend und für einen Spielplatz nordwestlich der Straße festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen südöstlich der Straße beinhalten einen vorhandenen Baumbestand und einen bestehenden Graben. Sie sollen im wesentlichen im Bestand erhalten bleiben. Die öffentliche Grünfläche nordwestlich der geplanten Straße beinhaltet einen vorhandenen Spielplatz und südöstlich davon eine Nutzungsbrache, die als eine der Maßnahmen zum Aus-

gleich des Eingriffes in den Naturhaushalt bepflanzt und als öffentliche Grünfläche gestaltet werden soll.

5.2. Private Grünflächen

Als private Grünfläche wurden bestehende Garten- und Grünlandflächen festgesetzt, deren Erhaltung durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Die privaten Grünlandflächen beinhalten teilweise Sumpfgebiete mit einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt.

6. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Erwerb der noch in Privathand befindlichen für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen
- den Bau der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße
- den Bau der Entwässerungsanlagen für die Straße
- die Herstellung und Bepflanzung der Grünflächen
- die Durchführung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen
- die Herstellung von Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes
- gegebenenfalls die Verlegung eines vorhandenen Grabens

Die Straßenbaukosten werden im Rahmen der Entwurfsplanung für die Straße beziffert. An Grunderwerb ist erforderlich:

- | | | |
|-----------|------------------|---|
| • Flur 74 | Flurstück 11 | Kompletterwerb einschließlich des darauf stehenden zweigeschossigen Gebäudes zum Abbruch (diesbezüglich sind die Verhandlungen zum Erwerb des Grundstückes bereits abgeschlossen) |
| | Flurstück 6/1 | ca. 30 m ² |
| | Flurstück 7/1 | |
| • Flur 51 | Flurstück 1 | ca. 100 m ² |
| | Flurstück 2 | ca. 70 m ² |
| | Flurstück 3 | ca. 60 m ² |
| | Flurstück 4 | ca. 50 m ² |
| | Flurstück 5 | ca. 50 m ² |
| | Flurstück 6 | ca. 50 m ² |
| | Flurstück 7 | ca. 40 m ² |
| | Flurstück 8 | ca. 40 m ² |
| | Flurstück 114/9 | ca. 40 m ² |
| | Flurstück 112/10 | ca. 25 m ² |
| | Flurstück 113/10 | ca. 15 m ² |
| | Flurstück 11 | ca. 50 m ² |
| | Flurstück 12 | ca. 100 m ² |
| | Flurstück 13 | ca. 100 m ² |
| | Flurstück 14 | ca. 400 m ² |

Auf den betroffenen Grundstücksteilen befinden sich teilweise Garagen, die entschädigt (bzw. ersetzt) und abgebrochen werden müssen.

Die geschätzten Kosten der Schallschutzmaßnahmen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für die Herstellung der Straße ist der Erwerb von Grundstücken erforderlich. Im Plangebiet ist keine Umlegung erforderlich.

Falls ein Kauf der oben genannten Flächen nicht auf freiwilliger Basis zustande kommt, kann das Rechtsinstrument der Enteignung (Fünfter Teil des Baugesetzbuches) auf Grundlage dieses Bebauungsplanes angewandt werden.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

7.1. Belange des Straßenverkehrs

Die Belange des Straßenverkehrs erfordern einen Ausbau der Straße gemäß RAS entsprechend der geforderten Entwurfsgeschwindigkeit und eine weitgehende Anbaufreiheit der Straße. Die Knotenpunkte werden gem. RAS-K ausgebaut. Durch den Bau der Brückenstraße wird die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Straßenverkehrs im Südtel der Stadt Salzwedel erheblich verbessert.

7.2. Belange der Versorgungsträger

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist fernmelde-technisch erschlossen.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Oberflächenwasser der Straße wird im Plangebiet versickert. Die notwendigen Gräben verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Das Oberflächenwasser der Grundstücke ist soweit möglich zu versickern bzw. einer anderweitigen Verwendung zu zuführen.

7.3. Wirtschaftliche Belange

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange gefördert. Dies ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes.

Durch den Bau der Verlängerung der Brückenstraße werden die Gewerbestandorte am Chüdenwall und im Süden Salzwedels erheblich besser an das Straßennetz Salzwedels angeschlossen.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE

- UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

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

8.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Immissionsschutz und
- den Bodenschutz.

Gemäß §3a des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) wurde geprüft, ob für das den Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht gemäß §3b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz vor allem dann, wenn für das Vorhaben gemäß der Anlage 1 zum vorgenannten Gesetz eine solche zu fordern ist. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur für vierspurige oder mehrstreifige Bundesstraße vorgesehen. Auch der für Bundesstraßen generell erforderlichen Vorprüfung bedarf es nicht, da es sich bei dem Vorhaben um eine Gemeindestraße handelt.

8.1.1. Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Grundwasser ist im Plangebiet relativ gut geschützt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist somit nicht zu erwarten. Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Die Entwässerung der neuen Straße erfolgt in die Regenwasserkanalisation. Eine erhebliche, gesondert zu untersuchende Beeinträchtigung des Oberflächenwassers ist dadurch nicht zu erwarten.

8.1.2. Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 Satz 2 KrW-AbfG, die der Landkreis nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

8.1.3. Immissionsschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Im Plangebiet entsteht Lärm durch die Führung der verlängerten Brückenstraße (Verkehrslärm). Die Zulässigkeit von Lärmimmissionen in Baugebieten durch Verkehrslärm beim Neubau von Straßen wird durch die 16.BImSchV bestimmt. Der Neu- oder Ausbau von Verkehrswegen darf nicht zu einer Überschreitung folgender Immissionsgrenzwerte führen:

in Gewerbegebieten	69/59 dB(A)
in Mischgebieten	64/54 dB(A)
in Wohngebieten	59/49 dB(A)
für das Schulgebäude	57/- dB(A) tags

Für das Verkehrsbauvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmvorsorge durch das Büro Dr.Zöllner, Magdeburg erarbeitet. Im Ergebnis der planerischen Absichten der Stadt Salzwedel und der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Maßnahmen des aktiven Schallschutzes festgesetzt:

- Errichtung einer einseitig lärmabsorbierenden Lärmschutzwand zwischen Verkehrsbauvorhaben und den Grundstücken der Amtsstraße (Maßnahme 2) mit einer Höhe von 2,5 Metern und Bepflanzung der Wand (Kosten ca. 150.000,- bis 250.000,-DM)
- Errichtung eines Lärmschutzwalles gegenüber dem nördlich an die Straße angrenzenden Spielplatz (Maßnahme 1) mit einer Höhe von 3,0 Metern (Kosten ca. 30.000,-DM)

Durch die Maßnahmen des aktiven Schallschutzes werden die Beeinträchtigungen der ebenerdigen Außenwohnbereiche der Amtsstraße und des Spielplatzes erheblich reduziert, so daß diesbezüglich keine Grenzwertüberschreitungen mehr auftreten. Ein aktiver Schallschutz gegenüber den Wohnblöcken des Friedensringes und der Schule mit Internat ist aufgrund der Höhe der Gebäude durch eine Lärmschutzwand nicht sinnvoll, da sich die Schirmwirkung nur auf ebenerdige Bereiche erstreckt und aufgrund der Höhendifferenz bereits für die erhöhten Erdgeschosse die Wirkung nicht in sinnvoller Relation zu den Kosten steht. An den Gebäuden des Friedensringes besteht somit ein Anspruch auf passiven Schallschutz. Ein Anspruch auf passiven Schallschutz besteht auch auf einzelnen Grundstücken der Amtsstraße bezüglich des Lärmschutzes im Obergeschoß, auf einigen Grundstücken an der Altperver Straße und für die Schule und das Internat. Das Erfordernis zur Durchführung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurde textlich festgesetzt. Die für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzten Grundstücke sind nicht als schützenswerte Nutzung einzustufen.

Die von den Grenzüberschreitungen betroffenen Bereiche werden im Bebauungsplan umgrenzt. Bezüglich des Umfanges des erforderlichen Schallschutzes wird auf die vorgenannte schalltechnische Untersuchung verwiesen, die als Anlage der Begründung beigelegt ist. Die Kosten für die Maßnahmen des passiven Schallschutzes werden auf ca. 350.000,- DM geschätzt. Die Durchführung der Maßnahmen setzt eine Beantragung durch den Eigentümer voraus.

Durch die Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes kann ein ausreichender Schutz vor Lärmimmissionen gewährleistet werden.

Für sonstige Auswirkungen der Straße insbesondere Erschütterungen und Emissionen von Luftschadstoffen durch den Straßenverkehr wurden Vorprüfungen durchgeführt. Bei einem DIN-gerechten Unterbodenaufbau der Straße sind durch den Straßenverkehr keine Erschütterungen zu erwarten, die eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen erwarten lassen. Die Konzentration von Luftverunreinigungen durch den Straßenverkehr ist gemäß der 23.BImSchV zu beurteilen. Unter Zugrundelegung der prognostizierten Belegung der Straße und des Abstandes schützenswerter Nutzungen von mindestens 10 Metern zur Straßenkante (im Bereich der Wohnblocks der WA-Ge-

bleite mindestens 18 Meter) sind keine Konzentrationen von Luftschadstoffen zu erwarten, die zu einer Überschreitung der Konzentrationswerte des §2 der 23.BImSchV führen könnten.

8.1.4. Bodenschutz

Bei der Realisierung des Bauvorhabens kommt dem Bodenschutz zur Erhaltung der natürlichen Bodenoberfläche in den nicht baulich genutzten Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Bei Bauvorhaben ist daher eine Nutzung dieser Grundstücksbereiche zu vermeiden. Ober- und Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt aus- und einzubauen. Bezüglich des Schutzes des Mutterbodens gilt §202 des Baugesetzbuches.

8.2. Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

8.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet erheblich. Auf einer ehemaligen Bahntrasse mit einer Schotterbettbreite von ca. 4,0 Metern wird eine zweispurige Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenraumbreite von 15 Metern errichtet. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus Baugebiete fest. Diese sind jedoch bereits bebaut und dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen. Gemäß §1 Abs.3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nur für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich, die nicht bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies bedeutet, daß bei der Anwendung der Eingriffsregelung nur die Eingriffe auszugleichen sind, die nicht bereits gemäß §34 BauGB zulässig waren. Dies trifft im Plangebiet ausschließlich auf die Straße zu. Im folgenden wird daher allein der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Straße beurteilt.

Ausgangszustand

Der Ausgangszustand im Bereich der Straße stellt sich wie folgt dar.

Bestand				
Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff (Straßenbereiche)				
Kartier-schlüssel	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Eingriffswert
bms#vm	Mischbebauung, städtisch geprägt, stark versiegelt, gehölzfrei	300	0	0
bwc#g	Wohnbebauung, Reihenhäuser, gering versiegelt, Garten-bereiche	600	0,3	180
bvbg#m+	Güterbahnhof, gering versiegelt, mäßig gehölzbestanden, ruderal	3000	0,3	900
bvba#m+	Gleisanlagen außerhalb von Bahnhöfen, mäßig gehölzbestanden, ruderal	4100	0,3	1230
bvu	unbefestigter Weg	300	0,1	30
kg###	Grünland, Einzelgebüsch	750	0,5	375
gbgbm	Graben gerade, Ufer be-dingt naturnah, mäßige Schwimmblattvegetation	250	0,6	150
Summe		9300		2865

Die Bewertung des Planungszustandes orientiert sich an den in der Anlage 1 aufgeführten Wertfaktoren des Magdeburger Modells.

Planung				
Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff				
Kartier-schlüssel	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
bv	Verkehrsfläche, sehr stark versiegelt, gehölzfrei	6100	0	0
bgpvge	Verkehrsbegleitgrün, gering versiegelt, Einzelgehölze	2100	0,4	840
bvw	befestigter Weg	1000	0	0
Summe		9300		840

Durch die Straße erfolgt damit ein Eingriff in Höhe von 2025 Wertpunkten gemäß dem Magdeburger Modell. Folgender Ausgleich ist im Plangebiet vorgesehen:

- Umwidmung eines Lagerplatzes nördlich der Bahnstrecke in eine öffentliche Grünfläche mit Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalles

Ausgangszustand				
Ermittlung des Flächenwertes				
Kartier-schlüssel	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Eingriffswert
bielgf+	Lager, gering versiegelt, gehölzfrei, ruderal	1200	0,2	120

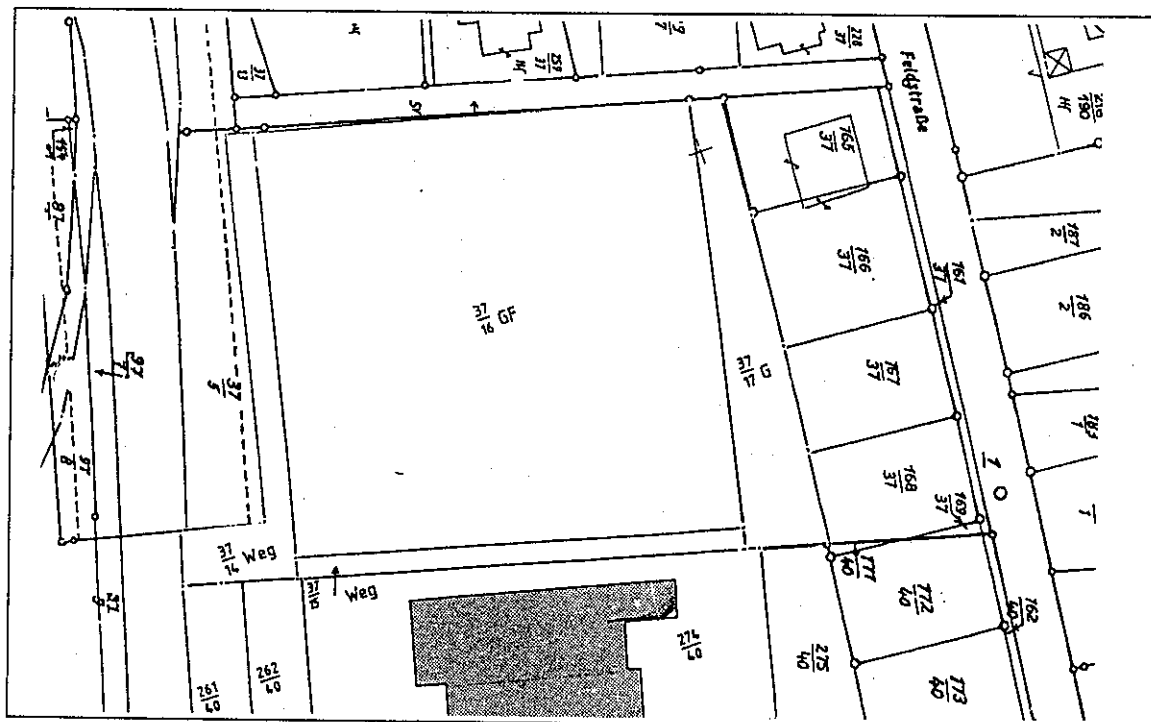
Planzustand				
Ermittlung des Flächenwertes				
Kartier-schlüssel	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
huml##3	Gebüsch mit Laubbäumen auf Damm	1200	0,7	840

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann damit innerhalb des Plangebietes um 720 Wertpunkte ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Eingriff von 1305 Wertpunkten, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann.

Für den Ausgleich dieses verbleibenden Eingriffes wird als Kompensationsfläche eine Teilfläche von 2.610 m² aus dem Flurstück 37/16 der Flur 65 der Stadt Salzwedel festgesetzt. Das Flurstück 37/16 befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Salzwedel im Bereich der Jeetzeaue. Es grenzt nördlich an ein Lagergebäude (Schaper) und westlich an Wohnbebauung an. Die Fläche stellt sich derzeit als Intensivgrünland dar. Entwicklungsziel für die Teilfläche ist:

- Entwicklung als artenreiche Feuchtwiese mit Gehölzgruppen

Lage der externen Ausgleichsfläche



Durch die extensive Ausgleichsmaßnahme wird eine Aufwertung der Fläche von 0,5 Wertpunkten pro m² erreicht. Mit der Teilfläche von 2.610 m² kann damit das im Plangebiet verbleibende Eingriffsdefizit ausgeglichen werden.

Gemäß der Berechnung bleibt damit kein Eingriff in den Naturhaushalt bestehen.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

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

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

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan teilweise beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Straße verursacht Beeinträchtigungen der Wohnruhe auf den Flächen des Plangebietes. Die Beeinträchtigungen lassen sich nur teilweise durch aktive Schallschutzmaßnahmen mindern. Der Kreis der beeinträchtigten Bürger ergibt sich aus dem schalltechnischen Gutachten. Die Beeinträchtigungen werden durch passive Schallschutzmaßnahmen zwar gemindert, dennoch verbleibt eine Beeinträchtigung bestehen.

Private Belange werden andererseits dadurch gefördert, daß überlastete andere Straßen, insbesondere die Altperver Straße und die Neuperver Straße durch den Lückenschluß im Verkehrshauptnetz entlastet werden.

10. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

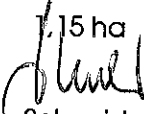
- wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorgenommen -

11. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche

- | | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| • Straßenverkehrsfläche | | 5,43 ha |
| | | 0,93 ha |
| • Bauflächen | | 3,35 ha |
| Wohnbaufläche | 1,50 ha | |
| gemischte Baufläche | 0,24 ha | |
| eingeschränkte Gewerbegebiete | 0,82 ha | |
| Gemeinbedarf Schule | 0,79 ha | |
| • Grünflächen | | 1,15 ha |

Salzwedel, im Juni 2002


Schneider
Bürgermeister

ANLAGE 1

Bewertungsrahmen für Biotoptypen

1.	- Biotop nach §30 NatSchGLSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.)	1,0
	- Biotop von landesweiter Bedeutung	0,9
	- Naturwald	0,9
	- naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
	- Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation	0,9
	- Feuchtgrünland	0,9
	- Streuobstwiesen	0,9
2.	- unbelastetes Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum	0,8
	- Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften	0,8
	- historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung	0,8
	- Erholungswald	0,8
	- Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
	- Feldgehölzhecken aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation	0,8
	- extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern	0,8
	- naturnahe Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	0,8
	- naturnahes Regenwasserrückhaltebecken	0,8
	- extensive Grünlandnutzung	0,7
	- Sozialbrache / Sukzessionsflächen	0,7
	- Feldgehölze / Hecken / stufige Wälder	0,7
	- Ausgleich und Ersatz	0,7
3.	- Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald)	0,5
	- EG-Brache	0,5
	- öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	0,5
	- fischereilich genutzte Teiche	0,4
	- Freizeitgewässer	0,4
	- Gräben mit Grünstreifen	0,4
	- Hausgärten	0,4
	- private Grünflächen in gewerblichen Misch- und Wohngebieten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	0,4
	- Dauerkleingärten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	0,4
	- Kinderspielflächen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)	0,4
	- Baumschulen, Obstplantagen	0,3
	- Grabeland	0,3
	- intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)	0,3
4.	- nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB, §1 BauNVO)	0,3
	- Sport- und Golfplätze	0,2
	- begrünte Dachflächen	0,2
	- Rasengitterflächen	0,2
	- übererdete Tiefgaragen	0,2
	- landwirtschaftliche Betriebsflächen	0,1
	- wassergebundene Decke	0,1
	- Pflasterflächen	0,1
5.	- versiegelte Flächen wie Parkplätze, Flughäfen, Industriehof, Deponie, etc.	0,0