

BEBAUUNGSPLAN NR. 31-02

WOHNGEBIET HEINESTRASSE/FICHTESTRASSE

This is a detailed topographic map of a region in East Germany, likely from a military or administrative series. The map shows a complex network of roads, including the B 190 and B 71/B 248, and a railway line. A river, possibly the Elbe, flows through the lower left portion of the map. Various buildings and structures are depicted, including a school (Sch), a master's residence (Mstr), and industrial or utility buildings (Pa, El, WW). The map also features contour lines indicating elevation, with points marked at 20.1, 25.4, 26.0, 27.0, 27.8, 28.7, 29.9, 30.0, 31.0, 33.3, and 31.9. A compass rose is located in the bottom left corner, and a scale bar is present in the bottom right corner.

BEGRÜNDUNG

Stadt Salzwedel, Amt 60.3, Schillerstraße 2, 29410 Salzwedel, Tel.: 03901/65615

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
2. Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches Konzept Abbildung 2: Bebauungsvorschlag	4
5. Planinhalt und Festsetzungen	5
5.1. Art der baulichen Nutzung	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung	6
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4. Obergrenzen der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	8
5.5. Verkehr Abbildung 3: Straßenquerschnitt	9 10
5.6. Grünflächen und Anpflanzgebote	10
5.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
5.8. Gestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschrift	11
6. Nachrichtliche Übernahmen	12
6.1. Wasserschutzgebiete	12
6.2. Erdgasleitung	13
7. Natur und Umwelt	13
7.1. Umweltschutz	13
7.2. Naturschutz und Landschaftspflege Abbildung 4: Bestandskarte Naturraum	14 14
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	16
8.1. Bodenordnung und Entschädigung	16
8.2. Erschließung	16
8.3. Ver- und Entsorgung	17
9. Flächenbilanz	18

Anlage: Nutzungsbeschränkungen und Verbote in der Trinkwasserschutzzone II
(Auszug aus der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 20.01.2003)

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Innerhalb des Wohngebietes Siebeneichen war die größere zusammenhängende Fläche zwischen Wilhelm-Busch-Straße, Winckelmannstraße, Heinestraße und Fichestraße lange Zeit ungenutzt. Sie bot sich zwar aufgrund der umgebenden Nutzung für eine Wohnbebauung an, die Lage im Trinkwasserschutzgebiet wirkte sich jedoch erschwerend für eine Neubebauung aus. In der ersten Hälfte der neunziger Jahre konnte ein Teil der städtischen Fläche in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und unter Einhaltung von Auflagen bebaut werden. Die Stadt verkaufte die Grundstücke unmittelbar an der Fichestraße und an der Wilhelm-Busch-Straße an Bauwillige. Diese Grundstücke waren bereits erschlossen und konnten nach § 34 BauGB bebaut werden. Für die dahinterliegenden Flächen trifft dies nicht zu. Hierfür ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Salzwedel hat am 06. 03. 2002 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Planung verfolgt die Stadt die Ziele:

- Verdichtung der Wohnbebauung im Wohngebiet Siebeneichen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Nutzung von Flächenreserven zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken.

Im Gegensatz zu den Geschosswohnungen ist der Bedarf an Einfamilienhäusern in Salzwedel nach wie vor vorhanden. Die Stadt hat in der Vergangenheit größere Einfamilienhausgebiete in Böddenstedt, am Groß Chüdener Weg und am Sienauer Weg erschlossen. Diese Gebiete sind weitgehend ausgelastet. Lediglich im zuletzt erschlossenen, dem Wohngebiet Sienauer Weg, stehen noch freie Grundstücke zur Verfügung. Diese sind jedoch überwiegend in privater Hand. Die Stadt möchte weitere Wohngrundstücke in anderen Lagen anbieten, um die Abwanderung von bauwilligen Bürgern in die Umlandgemeinden zu verhindern. Die ungenutzten städtischen Flächen in dem vorhandenen Wohngebiet Siebeneichen sind dafür prädestiniert.

Es werden eine bestehende Struktur abgerundet und komplettiert, dadurch eine kostengünstige Erschließung ermöglicht und landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich nicht angetastet. Die Frage nach Standortalternativen stellt sich damit nicht.

Der Plan soll den Zweck erfüllen, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke und
- die Gestaltung der baulichen Anlagen

zu regeln.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Salzwedel innerhalb des Wohngebietes Siebeneichen.

Siebeneichen entstand in den dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts als Siedlungsgebiet für den Armeestandort am nahe gelegenen Fuchsberg.

Die Struktur ist durch Doppelhausbebauung mit verhältnismäßig großen, weit in die Tiefe gehenden langgestreckten Grundstücken geprägt. Die Grundstücke wurden früher für die Kleintierhaltung und gärtnerisch zur Selbstversorgung genutzt. Heute sind große Teile der Grundstücke zumeist Ziergärten oder auch ungenutzt. Die ursprünglich sehr kleinen Doppelhaushälften sind nahezu ohne Ausnahmen durch An- und Umbauten vergrößert worden.

Dadurch ist der einheitliche Charakter der Bebauung verloren gegangen. Es überwiegt die eingeschossige, offene, sehr lockere Bauweise.

In unmittelbarer Umgebung des Planbereiches trifft diese Beschreibung auf die Heinestraße und die Ostseite der Fichtestraße zu, während die Westseite der Fichtestraße und die Wilhelm-Busch-Straße erst in der ersten Hälfte der neunziger Jahre bebaut wurden. Die Doppelhäuser haben hier größere Grundrisse und sind individuell gestaltet; die zugehörigen Grundstücke sind kleiner.

Wie hier gibt es auch an der Ludwig-Frank-Straße eine spätere und dichtere Bebauung als im übrigen Wohngebiet. Auf einer Straßenseite befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser aus den siebziger Jahren, auf der anderen eingeschossigen Reihenhäuser der neunziger Jahre. Letztgenannte Bebauung liegt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Lipsi". Die sehr dichte, in einem Karree angeordnete Wohnbebauung wurde nach Abriss des Volkshauses in Siebeneichen von einem privaten Investor errichtet. Sie entspricht den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Flächenverbrauch sowie den veränderten Bedürfnissen, wobei eine Grundflächenzahl von 0,4 auch hier nicht überschritten werden darf.

Ebenfalls in den neunziger Jahren erfolgten durch die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 2-91 "Arendseer Straße/Wilhelm-Busch-Straße" und Nr. 6-91 "Berufsschulkomplex Siebeneichen" weitere Abrundungen und Ergänzungen des Wohngebietes. Das Plangebiet "Arendseer Straße/Wilhelm-Busch-Straße" grenzt im Norden an den Geltungsbereich des neuen B-Planes. Es ist vollständig mit Autohäusern, der Neuapostolischen Kirche und Einfamilienhäusern bebaut.

Direkt nördlich des B-Plangebietes Nr. 31-02 befindet sich ein großflächiger Möbelmarkt (vorher Baumarkt), der das Wohngebiet von der B 190 abschirmt.

Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche sind unbeplant.

Der Mitte der neunziger Jahre gebaute Berufsschulkomplex befindet sich südlich des Wohngebietes Siebeneichen. Als weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur verfügt das Gebiet über eine Kindertagesstätte an der Wilhelm-Busch-Straße und das Siedlerheim an der Ludwig-Frank-Straße, das für Veranstaltungen des Siedlerbundes sowie der Wohnbevölkerung von Siebeneichen genutzt wird. Grund- und Sekundarschule sind im nordwestlich gelegenen Neubaugebiet lokalisiert. Einkaufsmöglichkeiten gibt es ausreichend in kurzer Entfernung zum Wohngebiet im und um das Altmarkcenter nördlich und auf dem Gelände der ehemaligen Bergschloss-Brauerei südlich der Arendseer Straße. Auch die Gastronomiebetriebe, das Kino und der Jugendclub in der Nachbarschaft machen Siebeneichen zu einem beliebten Wohnstandort.

Die vorgesehene Verdichtung und Ergänzung wird durch die günstige Lage gerechtfertigt.

Das Gelände des B-Plangebietes ist relativ eben. Es fällt von Süden, an der Winckelmannstraße mit Höhen von 28,5 m, nach Norden, an der Wilhelm-Busch-Straße mit Höhen zwischen 28 m und 27,5 m nur leicht ab.

Nach der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes von 1991 zum Flächennutzungsplanentwurf befindet sich das Plangebiet in einem Bereich von nichtbindigem Lockergestein. Für die Baugrundverhältnisse werden daraus folgende Merkmale abgeleitet: Sehr gute Gründungsbedingungen; geringe gleichmäßige Setzungen; wasserdurchlässig; frostunempfindlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme keine Baugrundbohrungen ersetzt. Über Bodenbelastungen ist nichts bekannt.

Der stadteigene Teil ist unbebaut und ungenutzt. In früheren Jahren wurden die Flächen gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Im Süden hat sich Mitte der achtziger Jahre ein kleiner Baubetrieb an der Winckelmannstraße angesiedelt. Am nördlichen Rand sind Anfang

der neunziger Jahre zwei Doppelhäuser im Zuge des Baus des gegenüberliegenden Obi-Marktes (heute Möbelmarkt) für dessen Beschäftigte entstanden. Sowohl das Betriebsgebäude wie auch die Wohnhäuser wurden in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen, da sich unmittelbar daneben bzw. dazwischen die Zuwegungen zum vorhandenen öffentlichen Verkehrsnetz, der Winckelmann- und der Wilhelm-Busch-Straße, befinden. Die südliche Plangebietsgrenze wurde südlich der Winckelmannstraße und die nördliche unmittelbar nördlich der Wohngrundstücke an der Wilhelm-Busch-Straße festgesetzt. Die Wilhelm-Busch-Straße ist als Verkehrsfläche bereits Teil des B-Planes Nr. 2-91 "Arendseer Straße/Wilhelm-Busch-Straße".

Die östliche Plangrenze verläuft entlang der hinteren Flurstücksgrenze der Wohngrundstücke der Fichtestraße und die westliche innerhalb der Grundstücke an der Heinestraße in Verlängerung der hinteren Grenzen der Flurstücke 1639/309 und 309/2 mit einem Abstand von 56 m zur Heinestraße (Flurstücksgrenze).

Die westliche Abgrenzung soll die Ausweisung der rückwärtigen Teile der Grundstücke an der Heinestraße als private Grünflächen ermöglichen. Dadurch soll klargestellt werden, dass hier keine Bebauung erfolgen soll, um keine Erschließungsbeitragspflicht für die Privateigentümer entstehen zu lassen.

Die bebauten vorderen Grundstücksteile an der Heinestraße und die Grundstücke an der Fichtestraße bleiben außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Für die vorhandene Bebauung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ausreichend.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 17.300 m². Zur Neubebauung sind ca. 6.300 m² vorgesehen, die sich in Stadteigentum befinden. Die übrigen Flächen sind bereits bebaut bzw. werden als Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23. August 1999 und im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30. Januar 1996 definiert. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark befindet sich in Aufstellung.

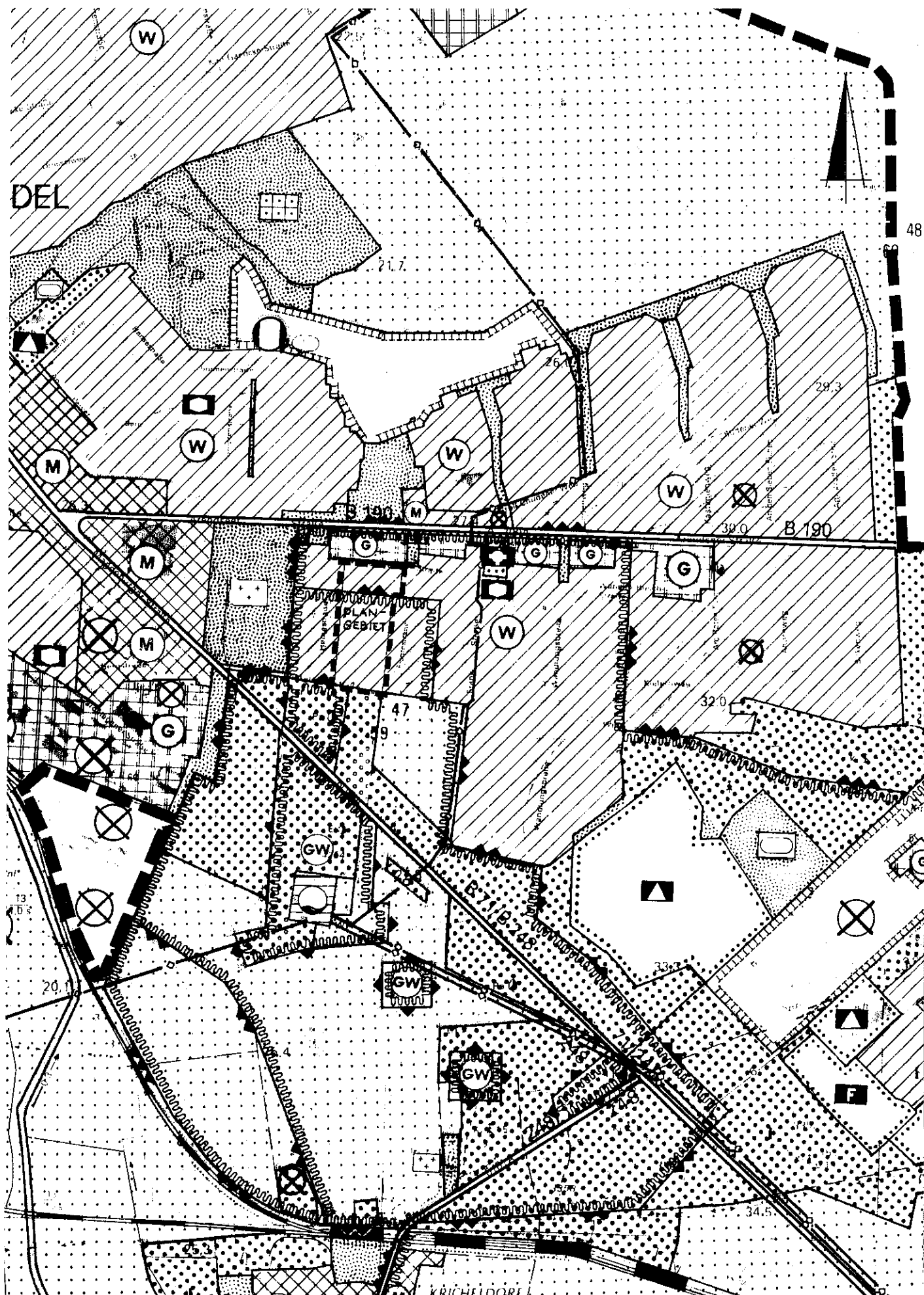
Salzwedel ist jeweils als Mittelzentrum eingestuft. Nach dem LEP LSA sollen in zentralen Orten entsprechend dem Grundsatz der Raumordnung 3.2.9 u. a. Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm ist unter "Konkrete Ziele der Raumordnung und Regionalentwicklung" im Pkt. 2.1.5. aufgeführt, dass die Leistungsfähigkeit zentraler Orte zu sichern und zu verbessern ist. Dazu zählt auch die "Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen...".

Auf Grundlage der vorhandenen umfangreichen Ausstattung des Mittelzentrums Salzwedel im Bereich der sozialen Infrastruktur und der zentralörtlichen Einstufung ist eine Übereinstimmung mit dem vorgenannten Grundsatz und dem Ziel der Raumordnung gegeben. Bei dem kleinen überschaubaren Wohngebiet für ca. 10 – 12 Einfamilienhäuser handelt es sich um keine Erweiterung des bebauten Stadtgebiets, sondern lediglich um die Nutzung von Flächenreserven innerhalb des bebauten Bereiches. Der B-Plan erfordert keine Folgeinvestitionen der sozialen Infrastruktur.

Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) für die Altmark von Mai 1996 heißt es: "Ein überdurchschnittlich attraktives Angebot an Wohnungen und an Wohnbauland... zählt mit zu den entscheidenden Infrastrukturofferten, um Abwanderungsprozesse aus der Region heraus

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10.000



weiter einzudämmen und um die Migration insbesondere in die regionseigenen Zentren (besonders Stendal und Salzwedel) zu lenken."

Als Leit- und Handlungsziel ist im Leitbild III formuliert: "Wohnbaulandausweisung auf zentrale Orte der Altmark konzentrieren und altmarktypische Siedlungsstruktur erhalten". Eine prioritäre Maßnahme dazu ist die "Stabilisierung der Siedlungsstruktur und Eindämmung der Suburbanisierung durch vorrangige Wohnbaulandstandorte u. a. in Salzwedel".

Ein weiteres Leit- und Handlungsziel ist: "Städtische und dörfliche Zentren attraktiv gestalten, um die Standortqualität zu erhöhen. Dazu ist als eine Maßnahme vorgesehen: "...Baulückenschließung und Nachverdichtung gegenüber Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich der Siedlungen".

Indem der Bebauungsplan bedarfsorientiert Flächen innerhalb eines vorhandenen Wohngebietes für den individuellen Wohnungsbau ausweist, wirkt er der Abwanderung von Bauwilligen aus der Stadt entgegen, trägt zur Verdichtung bei und steht somit auch im Einklang mit dem Leitbild des REKs.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm wie auch im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Altmark ist ein Teil von Siebeneichen, darunter das Plangebiet, als Vorranggebiet für Wassergewinnung festgesetzt. Mit der unteren Wasserbehörde wurden im Vorfeld Abstimmungen durchgeführt. Danach können unter Einhaltung bestimmter Bedingungen die Flächen bebaut werden (siehe Pkt. 6).

Beeinträchtigungen der Vorrangnutzung Wassergewinnung werden ausgeschlossen.

Auch im Hinblick auf die Zielsetzung, die Trinkwasserversorgung der Stadt Salzwedel zukünftig durch das Vorranggebiet für Wassergewinnung Siedenlangenbeck zu sichern, steht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt (siehe Abbildung 1). Die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Grünflächen dienen der Wohnfunktion (Niederschlagswasserversickerung, wohnungsnaher Gartennutzung) und sind dieser untergeordnet. Sie stehen damit nicht im Widerspruch zum FNP.

4. Städtebauliches Konzept

Lage und Größe der zu bebauenden Fläche, die von drei Seiten von bestehenden Einfamilienhausgrundstücken umgeben ist, bieten für den städtebaulichen Entwurf kaum Variationsmöglichkeiten.

Die zwischen den Privatgrundstücken gelegene städtische Fläche ist nur 42 – 48 m tief und im Vorgriff auf die geplante spätere Bebauung bereits parzelliert. Die einzelnen Grundstücke sind entsprechend den an der Fichtestraße gelegenen Doppelhausgrundstücken etwa 15 m breit.

Die Neubebauung soll sich in das Siedlungsgebiet Siebeneichen einfügen und sich bezüglich Bauweise, Hausformen und -höhen dem Charakter der Umgebung anpassen. Das bedeutet auch, die traditionelle Zeilenbebauung aufzunehmen, d. h. die Wohnhäuser in Reihe entlang der Erschließungsstraße anzuordnen.

Der als Fremdkörper wirkende Baubetrieb an der Winckelmannstraße wird dabei überplant. Nach Erlöschen des Bestandsschutzes wird eine dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet entsprechende Nutzung der Fläche angestrebt.

Um Einfamilienhausgrundstücke mit akzeptablen Größen zu erhalten, muss die erforderliche Erschließungsstraße an den Rand der Stadtfläche gelegt werden. Ursprünglich war geplant, durch die Anordnung der Verkehrsfläche auf der Westseite auch die hinteren Teile der sehr langen Grundstücke der Heinestraße (74-85) zu erschließen und so eine beidseitige Bebau-

Abbildung 2: Bebauungsvorschlag, M 1 : 1.000



ung der Planstraße zu ermöglichen. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und danach in schriftlicher Form haben sich sämtliche Eigentümer aus der Heinestraße gegen die Bebaubarkeit ihrer Grundstücke in den hinteren Teilen ausgesprochen. Sie möchten weder bauen noch verkaufen und daher nicht zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden. Da eine Verschiebung der Straße auf die Ostseite der Stadtfläche aufgrund der Lage einer Gashochdruckleitung auf der Westseite, der vorgehaltenen Grundstücke für die Einfahrt ins Gebiet von der Winckelmannstraße aus ebenfalls auf dieser Seite sowie der viel kürzeren Grundstücke an der Fichtestraße nicht sinnvoll ist, werden die im Plangebiet liegenden Grundstücksteile westlich der Verkehrsfläche nunmehr als private Grünflächen ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen. Der Hauptausschuss kommt damit dem Wunsch der Bürger entgegen, ihre Grundstücke wie bisher nutzen zu können, ohne dass eine Erschließungsbeitragspflicht entsteht. Dabei wird der Nachteil einer nur einseitigen Bebauung des künftigen Wohnweges und damit verbundener höherer Erschließungskostenanteile für die städtischen Grundstücke in Kauf genommen.

Die genannte Gashochdruckleitung, welche nicht überbaut werden darf und am günstigsten im öffentlichen Straßenraum liegen sollte, führt in nördliche Richtung auf einem 4,50 m breiten städtischen Flurstück zwischen den beiden Doppelhäusern an der Wilhelm-Busch-Straße hindurch. Zweckmäßigerweise wird die öffentliche Verkehrsfläche dem Leitungsverlauf angepasst. Die neuen Wohnbauflächen erhalten so einen Verkehrsanschluss im Norden an die Wilhelm-Busch-Straße und im Süden an die Winckelmannstraße. Im nördlichen Bereich weist die Straße einen Versatz auf, der platzartig ausgebildet werden soll. Der Wechsel zwischen Straßenraum und Platzbildung schafft eine höhere städtebauliche Qualität und bewirkt eine Verkehrsberuhigung. Der Platz kann bei der geringen Verkehrsbelegung (nur Anlieger) als Begegnungs- und Kommunikationsbereich, für Kinderspiele und verschiedene Aktivitäten der Anwohner genutzt werden.

Das Anpflanzgebot für zwei Großbäume auf dem zum Befahren nicht notwendigen Eckbereich soll zur entsprechenden Gestaltung und Identifikation mit dem Wohnumfeld beitragen.

Die sich südlich anschließende Erschließungsstraße wird unter den Aspekten der Sparsamkeit und geringstmöglichen Flächenversiegelung als verkehrsberuhigter Wohnweg innerhalb einer Verkehrsfläche von nur 5 m Breite angelegt. Die Niederschlagswasserableitung kann wegen des Versickerungsverbotes in der Trinkwasserschutzzone II nicht in den Straßenseitenraum erfolgen. Zu diesem Zweck sind neben dem erwähnten Platzbereich öffentliche Grünflächen in der Schutzzone III ausgewiesen. Sie sollen gleichzeitig das Wohngebiet aufwerten und auflockern wie auch Pufferzonen zwischen der zukünftigen Neubebauung und den sehr kleinen vorhandenen Wohngrundstücken an der Wilhelm-Busch-Straße bilden.

Umfang und Inhalt der Planung erfordern keinen gesonderten Grünordnungsplan. Es sind keine geschützten Biotope, Pflanzen oder Tierarten auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche vorhanden. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in Abschnitt 7 der Begründung behandelt. Das Grünkonzept (Abschnitt 5.6) wird als ökologische Grundlage für den Bebauungsplan als hinreichend angesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) muss für das Vorhaben nicht durchgeführt werden. Die Größe der möglichen Grundflächen liegt weit unterhalb der nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes vom 5. 9. 2001 maßgeblichen Schwellenwerte für eine UVP-Pflicht bzw. Vorprüfung.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, der Schaffung von Eigenheimbauflächen, setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen vorbehalten sein. Andere nicht störende, verträgliche Nutzungen z. B. für freie Berufe (Ärzte, Anwälte), der Versorgung des Gebietes dienende Läden u. ä. sollen daneben zulässig sein. Damit erfolgt hinsichtlich der Art der Nutzung eine Anpassung an die Umgebung. Ganz in der Nähe in der Fichestraße befindet sich eine in ein Wohnhaus integrierte Praxis für Physiotherapie. Derartige Einrichtungen wären in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die in der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden im Bebauungsplan generell ausgeschlossen, um eine hohe Wohnqualität zu wahren. Die teilweise im Plangebiet liegenden bzw. angrenzenden rückwärtigen Hausgärten der Wohngrundstücke an Heine- und Fichestraße waren bisher sehr ruhig gelegen. Die o. g. Nutzungen mit Publikumsverkehr, u. U. auch LKW- Verkehr können ungewollte Störungen und Spannungen erzeugen. Auch die auf die Wohnnutzung zugeschnittenen Verkehrsanlagen wären dafür nicht dimensioniert und die angestrebte Verkehrsberuhigung gefährdet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind naturgemäß zudem sehr flächenintensiv, würden den größten Teil der bebaubaren Flächen einnehmen und die Wohnnutzung verdrängen. Diese Nutzungen sind für das B-Plan-Gebiet nicht geeignet und müssen daher generell ausgeschlossen werden. Sie würden dem Ziel der Planung, der Schaffung von Einfamilienhausbauflächen widersprechen. Durch die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO neben den Wohngebäuden hebt sich das Gebiet von einem reinen Wohngebiet ab und entspricht dem Charakter des bestehenden Siedlungsgebietes Siebeneichen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Sie stimmt mit der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiet angegebenen Obergrenze überein. Die Ausnutzung der GRZ ermöglicht eine höhere bauliche Nutzung der Grundstücke als sie auf den typischen langen, schmalen Grundstücken Siebeneichens vorhanden ist. Sie entspricht der GRZ der später bebauten Grundstücke an der Wilhelm-Busch-Straße und an der Fichestraße. Mit der an der oberen Grenze liegenden Grundflächenzahl soll eine höchstmögliche bauliche Nutzung der verfügbaren Baufläche erfolgen und dem Grundsatz des Flächen sparenden Bauens Rechnung getragen werden. Eine niedrigere GRZ würde bei den relativ kleinen Grundstücken zu Problemen mit den zukünftigen Bauherren führen, die ihre Fläche evtl. nicht wie gewünscht nutzen könnten. Die GRZ soll auch dem Ziel der Verdichtung des bisher nur im geringen Maße baulich genutzten Wohngebietes gerecht werden. Dieses Vorhaben, das auf privaten Flächen bisher am Protest der Eigentümer gescheitert ist, kann mit dem B-Plan auf den stadt eigenen Flurstücken verwirklicht werden. Für die angrenzenden Privatgrundstücke schafft die Überplanung die Voraussetzung für eine höhere bauliche Auslastung.

Außerhalb der Hochbauten (Hauptnutzung) soll die Versiegelung der Grundstücke zum Schutz des Bodens gering gehalten werden. Aus diesem Grund wird im B-Plan festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nur bis maximal 25 % überschritten werden dürfen. Dadurch kann nur die Hälfte des Grundstückes versiegelt werden. Die Grundstückseigentümer sollen veranlasst werden, die unbebauten Flächen zu begrünen und die notwendigen Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien vorzunehmen.

Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens zwei und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Optisch und gestalterisch soll angepasst an die Umgebung ein eingeschossiges Wohngebiet entstehen. Der Ausbau eines Dachgeschosses auch über das Maß von zwei Dritteln der Grundfläche hinaus, ab dem es nach der Bauordnung von Sachsen-Anhalt als Vollgeschoss anzurechnen ist, soll möglich sein. Bei Einbau eines Drempels wird die Grenze für die Anrechnung als Vollgeschoss leicht überschritten, ohne dass das Haus nach außen als zweigeschossig wahrgenommen wird.

Die Geschossflächenzahl von 0,6 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 soll ebenfalls verdeutlichen, dass klassische zweigeschossige Gebäude nicht beabsichtigt sind. Da die GFZ allein nicht ausreicht, wird ergänzend ein Höchstmaß für die Traufhöhe festgesetzt. Die GFZ von 0,6 kann die optische Zweigeschossigkeit nur bei nahezu voller Ausnutzung der GRZ verhindern. Wird tatsächlich nur eine GRZ von 0,3 erreicht, könnte ein volles zweites Geschoss gebaut werden, wenn nur die GFZ einzuhalten wäre.

Es ist allgemein davon auszugehen, dass die festgesetzte optische Eingeschossigkeit mit dem Bedarf und den Wünschen der künftigen Bauherren übereinstimmt. Bei uneingeschränkter Zulässigkeit von zweigeschossigen Gebäuden, wäre die Entstehung von einzelnen Mehrgeschossen nicht ausgeschlossen. Diese würden das Erscheinungsbild des Gebietes beeinträchtigen und ein behutsames Einfügen in die nähere Umgebung gefährden. Eine Störwirkung auf die unmittelbare Nachbarschaft ist bei unterschiedlichen Gebäudehöhen regelmäßig gegeben (z. B. durch Verschattung).

Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Traufhöhe mit 4 m als Höchstmaß bestimmt. In Kombination mit der in der örtlichen Bauvorschrift bezeichneten Dachneigung ist die Gesamthöhe der Gebäude begrenzt. Die Höhenvorgaben orientieren sich an den im Umfeld vorhandenen Bauhöhen. Ihre Einhaltung soll eine städtebaulich verträgliche Integration des neuen Gebietes in den Bestand gewährleisten. Die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Traufhöhe ist besonders bedeutsam, um wie oben beschrieben, im äußeren Erscheinungsbild der Gebäude die Eingeschossigkeit zu bewahren. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen steht nicht im Widerspruch zu der Traufhöhe von maximal 4 m, sondern soll lediglich ein bauordnungsrechtlich zweites Vollgeschoss im ausgebauten Dach ermöglichen (siehe oben).

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist eine Ober- und Untergrenze festgelegt. Das untere Maß soll die Herstellung eines Sockels gewährleisten, wie er auch im übrigen Wohngebiet üblich ist. Das obere Maß soll herausragende Kellergeschosse verhindern und ist ebenfalls an die vorhandene Bausubstanz Siebeneichens angelehnt.

Als einheitlicher Bezugspunkt für sämtliche Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das jeweilige Grundstück anliegenden öffentlichen Erschließungsfläche bestimmt. Dies gewährleistet die Gleichbehandlung aller Grundstücke, unabhängig von ihrer Höhenlage im Baugebiet.

Stellung baulicher Anlagen

Für das Wohngebiet Siebeneichen ist eine durchgängige Traufständigkeit charakteristisch. Deshalb wird sie auch im Geltungsbereich des B-Planes durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Da die Planstraße jedoch nicht rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verläuft und die Grundstücke sehr schmal sind, könnte es bei strikter Einhaltung der Firstrichtung zu Problemen mit den seitlichen Abstandsflächen bei Einzelhausbebauung und der Grundrissgestaltung bei Doppel-

und Reihenhäusern kommen. Um die Einzelhausbebauung mit einem angemessen großen Grundriss sowie orthogonale Grundrisse bei Doppel- und Reihenhäusern zu ermöglichen, wird deshalb eine Abweichung von der Firstrichtung bis zu einem Winkel von 90° zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen. Diese ist nur minimal und wird daher das Erscheinungsbild der Traufständigkeit nicht beeinträchtigen (siehe auch Abb. 2 Bebauungsvorschlag).

Die Festsetzung "Stellung baulicher Anlagen" ist ein weiterer Aspekt, der das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten soll und daher konsequent durchgesetzt werden muss.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig. Diese Bauweise entspricht der im Wohngebiet Siebeneichen bestehenden. Sie wird erfahrungsgemäß auch von den Bauwilligen in der Altmark bevorzugt.

Die noch vorherrschende Doppelhausbebauung aus den dreißiger Jahren kann nicht als Maßstab angesehen werden, da die damaligen sehr kleinen Grundrisse heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen. Sie wurden in der Vergangenheit mit zahlreichen Anbauten vergrößert, die sich auf die heutige Gestalt der Häuser meist nicht positiv auswirken. Die in den neunziger Jahren entstandenen Einzelhäuser unterscheiden sich in ihrer Größe kaum von den ursprünglichen Doppelhäusern. Daher muss eine Doppelhausbebauung aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend gefordert werden. Angesichts der schmalen Grundstücksbreiten (ca. 15 m) wäre sie jedoch die bevorzugte Bauweise zur optimalen Ausnutzung der Fläche. Reihenhäuser sollen nicht ausgeschlossen werden, da es sie an anderer Stelle in Siebeneichen auch gibt und sie für ökologisches und Flächen sparendes Bauen stehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind im Bereich der noch unbebauten Flächen mit einem Abstand von 3 m bzw. 5 m zur Verkehrsfläche und einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Der 5 m-Abstand östlich der geplanten Erschließungsstraße resultiert aus der Lage der Erdgasleitung, die nicht überbaut werden darf. (Aus Kostengründen soll eine Umverlegung in die öffentliche Verkehrsfläche vermieden werden.)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst nahe der Erschließungsstraße angeordnet; die dahinter liegenden Freiflächen grenzen an die Freiflächen der Wohnbebauung entlang der Heinestraße bzw. Fichtestraße. Damit werden ein größtmöglicher Abstand zwischen vorhandener und künftiger Bebauung, vom Verkehr abgeschirmte ruhige Freiflächen und die traditionelle straßenbegleitende Bebauung gewährleistet.

Die Baugrenzen auf den vier Grundstücken an der Wilhelm-Busch-Straße orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Während es auf drei Seiten keinen Raum für Erweiterungen gibt, wird an der Nordseite diese Möglichkeit in Richtung Straße bis zu einer Tiefe von 15 m eingeräumt. Eine Bautiefe von 20 m wie im übrigen Geltungsbereich kommt hier aufgrund der sehr kleinen und kürzeren Grundstücke nicht in Frage.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, nicht aber im vorderen Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Straße und Gebäudefassaden. Diese Anlagen im Vordergrund würden das Straßenbild negativ beeinträchtigen. Auf der Ostseite der Planstraße muss eine Überbauung auch wegen der bereits erwähnten Erdgasleitung ausgeschlossen werden.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die genannten Anlagen ist laut textlicher Festsetzung § 4 nur zu 25 % erlaubt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

5.4. Obergrenze der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl pro Gebäude auf höchstens zwei soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes schützen und eine unerwünschte Umstrukturierung erschweren.

Wie bereits in den vorhergehenden Abschnitten erwähnt, sind für das Wohngebiet Siebeneichen Einfamilienhäuser charakteristisch. Da die Planung das Ziel verfolgt, das neue Gebiet der Umgebung anzupassen, sollen Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen nicht zugelassen werden. Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder des Hauseigentümers sollen jedoch möglich sein.

Hintergrund für die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl der Wohnungen ist, dass in anderen Wohngebieten der Stadt die Veräußerung von Grundstücken an Investoren zu einer kompakteren, im Kontrast zur Umgebung stehenden Bauweise mit mehreren Wohnungen auf engstem Raum geführt hat. Dies soll hier vermieden werden, um u. a. regelmäßig entstehende Konflikte zur Nachbarschaft oder Verkehrsprobleme zu vermeiden. Mehr Familien auf der gleichen Fläche bringen Unruhe ins Gebiet, benötigen mehr Stellflächen und Freiraum. Dafür ist dieses Wohngebiet nicht konzipiert. Die Stadt verfügt an anderer Stelle über Bauflächen für Mehrfamilienhäuser.

5.5. Verkehr

Das Plangebiet ist mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz über die Winckelmannstraße, die direkt zur B 71 führt, im Süden und über die W.-Busch-Straße und Heinestraße mit der B 190 im Norden verbunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Wohnweg zwischen Winckelmannstraße und Wilhelm-Busch-Straße. Er wird im B-Plan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Der Verkehrsweg ist nur für die Anlieger des ca. 10 – 12 Einfamilienhäuser fassenden Baugebietes bestimmt. Eine Breite von 5m, die der des freigehaltenen Grundstücks zwischen den Grundstücken der Heinestraße und dem Baubetrieb an der Winckelmannstraße entspricht, ist daher ausreichend.

Die Verkehrsfläche führt entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser an der Heinestraße. Die Grenze zwischen den Privatgrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Damit wird dem Wunsch der Eigentümer gefolgt, keine zweite Zufahrt zu erhalten und somit nicht zu Erschließungsbeiträgen herangezogen zu werden.

Im nördlichen Planbereich schließt sich eine platzartige Aufweitung (16 x 23 m) an, von der aus versetzt der Wohnweg in einer Breite von 4,50 m den Anschluss an die Wilhelm-Busch-Straße herstellt. Die Breite muss hier wegen des schmalen zur Verfügung stehenden städtischen Flurstückes zwischen den beiden Doppelhausgrundstücken eingeschränkt werden. Bei der geringen zu erwartenden Frequentierung ist dies unproblematisch. Der Begegnungsfall PKW/PKW ist möglich; ein LKW im Gegenverkehr muss auf dem nur 30 m langen, geraden und gut einsehbaren Wegstück nicht ermöglicht werden.

Der Wohnweg sollte auf seiner gesamten Länge als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden, auf der Fußgänger und spielende Kinder Vorrang vor dem Kfz-Verkehr haben (verkehrsberuhigter Bereich). Gestalterisch aufgewertet kann er durch optische Gliederung mit einer Gosse und verschiedenen Belägen werden (siehe Abb. 3).

Ungewollter Durchgangsverkehr durch den neuen Wohnbereich ist aufgrund des beschriebenen Versatzes im Platzbereich und der kleinen Querschnitte nicht zu befürchten.

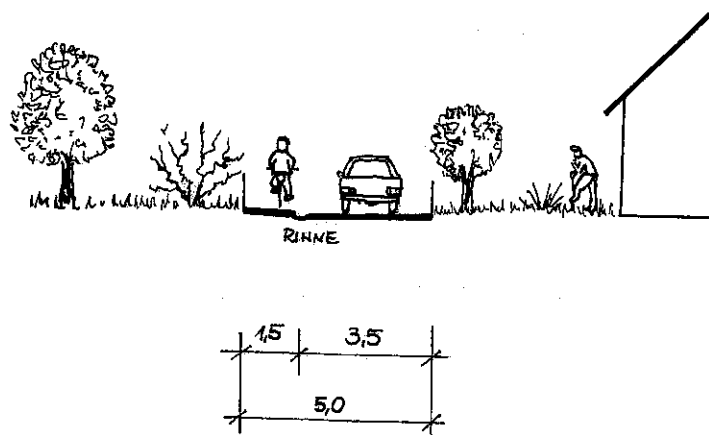
Müllfahrzeuge müssen innerhalb des Gebietes nicht wenden, sondern können es zwischen Winckelmannstraße und Wilhelm-Busch-Straße durchfahren.

Die Größe des Platzes lässt das Wenden von PKW und Lieferfahrzeugen zu. Er ist jedoch nicht vordringlich als Wendeanlage gedacht (siehe Abschnitt 4). Die Anpflanzgebote für Großbäume in den Eckbereichen unterstreichen den Mehrfachnutzungscharakter.

Der ruhende Verkehr ist auf den einzelnen Grundstücken selbst unterzubringen. Garagen, Carports und Stellplätze werden beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, wie sie im Plan festgesetzt sind, üblicherweise auf dem eigenen Grundstück angelegt. Besucherparkplätze sind im näheren Umfeld, z. B. Heinestraße, Möbelmarkt vorhanden.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über Bushaltestellen der Stadtlinie an der Arendseer Straße.

Abbildung 3: Straßenquerschnitt: Wohnweg (Planung)
Maßstab 1 : 200



5.6. Grünflächen und Anpflanzgebote

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind 1.175 m² öffentliche Grünfläche und 245 m² private Grünfläche ausgewiesen. 4.055 m² werden zudem auf den hinteren Teilen der Grundstücke an der Heinestraße als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird, dem Verlangen der Eigentümer folgend, die vorhandene Gartennutzung auf Dauer festgeschrieben.

Die öffentlichen Grünflächen sollen vornehmlich der Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers dienen. Im restlichen Plangebiet ist dies wegen seiner Lage in Trinkwasserschutzzone II nicht möglich.

Entlang der an die Grünflächen grenzenden Wohngrundstücke der Wilhelm-Busch-Straße ist ein 3 m breiter Anpflanzstreifen für einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher vorgesehen. Als Hilfestellung und zur Konkretisierung der Pflanzenauswahl ist eine Artenliste in die textlichen Festsetzungen §9 aufgenommen.

Die Pflanzstreifen sollen der Abschirmung der vorhandenen bebauten Grundstücke zum öffentlichen Raum sowie der Gestaltung der Grünflächen und des gesamten Wohnbereiches dienen.

Südlich des Grundstückes Wilhelm-Busch-Straße 4 können zur optischen Trennung von der Verkehrsfläche aufgrund der Lage der Erdgasleitung keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Innerhalb der platzartigen Aufweitung des verkehrsberuhigten Bereiches sind zwei Anpflanzgebote für großkronige Bäume festgesetzt. Die Bäume sollen zur Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität des als Spiel- und Kommunikationsbereich gedachten Platzes beitragen.

5.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung (EEG 120 F). Zum größten Teil liegt sie innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. An den Stellen, wo sie davon ab-

weicht, wird im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers festgesetzt. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage, Teile der privaten Grundstücke in Anspruch zu nehmen. Die dingliche Belastung im Rahmen einer privatrechtlichen Einigung kann erfolgen durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis oder Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Eine Umverlegung der Leitung soll aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten vermieden werden.

5.8. Gestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 3 und 4 BauO LSA integriert.

Sie ist für eine positive Gestaltung des Ortsbildes notwendig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinen Bereich, der sich innerhalb einer in den dreißiger Jahren entstandenen Wohnsiedlung befindet. Diese ist historisch gewachsen und weist erhaltenswerte Gestaltmerkmale auf.

Ziel der Planung ist das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung. Dabei soll neben der ursprünglichen auch die später hinzugekommene Bebauung Berücksichtigung finden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll ein Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um individuelle Gestaltungsvorstellungen realisieren zu können.

Der sachliche Geltungsbereich beschränkt sich auf die Bauteile, die die größte Außenwirkung aufweisen – die Dächer, Fassaden und Einfriedungen.

Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind Gestaltungsmerkmale, die im Umfeld sehr homogen sind. Bei den älteren Häusern sind ausschließlich Satteldächer anzutreffen, bei den neueren Gebäuden an der Fichestraße und Wilhelm-Busch-Straße auch Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung der neuen Bebauung reicht von 38° bis 45°, während im Altbestand eine steilere Neigung von ca. 50° typisch ist. Angelehnt an die vorhandene Dachlandschaft werden im Plangebiet Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer zulässigen Neigung von 35° bis 50° festgeschrieben. Da höhenversetzt aneinander stoßende Pultdächer wie Satteldächer wirken, sollen auch sie möglich sein.

Die Dachflächen machen bei Eingeschossigkeit in der Regel den größten Teil der Gebäudeansicht aus. Ihr Einfluss auf Gebäudegestaltung und das Gesamtbild der Anlage ist erheblich. Daher ist es für den Gesamteindruck des Baugebietes besonders wichtig, auf die Einhaltung der aus dem Bestand abgeleiteten Dachformen zu achten. Aus dem selben Grund wird die zusätzliche Festsetzung getroffen, bei Doppel- und Reihenhäusern die Dächer der einzelnen Häuser mit gemeinsamer Gebäudetrennwand mit gleichen Dachneigungen, Formen, Materialien und Farben auszuführen.

Gerade in Siebeneichen mit seinem historischen Doppelhausbestand ist zu sehen, wie die äußere Gestalt der Gebäude bei unabgestimmter Sanierung oder Erweiterung leidet. Dies soll innerhalb des neuen Gebietes im Interesse einer hohen Attraktivität und eines guten Images vermieden werden.

Fassaden

Dasselbe trifft für die Fassadengestaltung zu. In § 15 (2) wird deshalb festgesetzt, Doppel- und Reihenhäuser im Material einheitlich und farblich aufeinander abgestimmt auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sollen optisch eine Einheit bilden. Dies ist nicht möglich, wenn jedes Hausteil nach dem individuellen Geschmack der verschiedenen Eigentümer oder Mieter gestaltet wird, ohne Rücksicht auf den Nachbarn.

Für Salzwedel und die Umgebung des Plangebietes gleichermaßen typisch sind geklinkerte und geputzte Fassaden. Untypisch dagegen sind Holzhäuser. Der Holzanteil wird daher pro Fassadenseite auf 30 % begrenzt. So ist z. B. die Holzverkleidung der Giebel dreiecke möglich. Der überwiegende Teil der Außenwände soll aber aus den zuerst genannten Materialien bestehen. Damit wird eine regionaltypische Materialwahl vorgeschrieben, die sich dem Umfeld anpasst, die aber dennoch einen großen Spielraum für die Fassadengestaltung zulässt. Farben werden wegen der unzulänglichen Kontrollmöglichkeiten und der hier häufig auseinander gehenden individuellen Sichtweisen in der örtlichen Bauvorschrift nicht festgesetzt.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen wesentlich das Straßenbild. Eine Höhenbegrenzung für den vorderen Bereich wird festgelegt, damit die Einfriedung nicht zum bestimmenden Element im Straßenraum wird. Die Höhe von 1,20 m gewährleistet noch einen freien Blick auf die Häuser.

Aus städtebaulicher Sicht wünschenswert wäre ein vollständiger Verzicht von Einfriedungen entlang des öffentlichen Wohnweges, um dem Gebiet einen großzügigen offenen Charakter zu geben.

Eine dahingehende Festsetzung würde jedoch dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner entgegenstehen.

Zur Vermeidung einer störenden Vielfalt von Einfriedungsmaterialien werden nur lebende Hecken und Holzzäune mit senkrechter Verlattung zugelassen. Diese natürlichen Materialien fügen sich gut in den Straßenraum ein. Wegen des schmalen zur Verfügung stehenden Verkehrsraumes, wird es keinen Straßenseitenraum mit öffentlichem Grün geben. Die privaten Vorgärten sind für das Straßenbild daher umso wichtiger. Wenn keine Hecke gepflanzt werden soll, ist der Holzzaun eine weniger pflegeaufwendige Alternative und lässt den Blick auf den Vorgarten zu.

Hecken und Holzzäune mit senkrechter Verlattung sind zudem siedlungstypisch und in der Umgebung des Plangebietes vielfach präsent. Sie tragen zu einem positiven Gesamteindruck des Neubaugebietes bei.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Salzwedel. Der zur Neubebauung vorgesehene südliche Teil gehört zur Schutzzone II, der kleinere nördliche Teil zur Schutzzone III. Der Kreistag des Altmarkkreises Salzwedel hat bereits in den Jahren 1991 und 1992 Ausnahmeregelungen beschlossen, nach denen unter einschränkenden Bedingungen auch die Flächen in der Schutzzone II mit Einfamilienhäusern bebaut werden dürfen (Kreistagsbeschlüsse Nr. 0114 vom 28. 11. 1991 und Nr. 0189/92 vom 05. 11. 1992).

Die Schutzzonen mit den Einschränkungen, die die untere Wasserbehörde für das Baugebiet vorgegeben hat, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Rechtsgrundlage hierfür sind das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt und das Wasserhaushaltsgesetz.

Die Lage der Schutzzonen II und III ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Textteil ist unter "Nachrichtliche Übernahme" ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen und die erforderlichen Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde angebracht.

Die von der unteren Wasserbehörde im Januar 2003 präzisierten Nutzungsbeschränkungen und Verbote (keine abschließende Aufzählung) sind der Begründung als Anlage beigelegt.

6.2. Erdgasleitung

Die Lage der durch das Plangebiet verlaufenden Erdgasleitung (siehe auch Abschnitt 5.7.) wurde nachrichtlich aus den von der Avacon zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen.

Der genaue Verlauf kann erst mittels Ortung bzw. Handschachtung während der Erschließungsplanung festgestellt werden.

7. Natur und Umwelt

7.1. Umweltschutz

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

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

Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wie bereits in den Abschnitten 3 und 6 dieser Begründung ausgeführt, gehört es nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum "Vorranggebiet für Wassergewinnung" und als solches zur Trinkwasserschutzzone. Dem Schutz des Grundwassers kommt daher besondere Bedeutung zu. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht bei Einhaltung der aus dem Wassergesetz LSA abgeleiteten Bedingungen (Anlage) und der Nutzung als Wohngebiet nicht. Es wird hierzu auch auf Abschnitt 6.1. "Wasserschutzgebiete" verwiesen.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers wird durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt und die Ableitung zur zentralen Kläranlage gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dazu ist der Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises vorgesehen.

Mit Sonderabfällen im Sinne von § 15 Abs. 3 Satz 2 KrW-AbfG, die der Landkreis nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist nicht zu rechnen.

Immissionsschutz

Nach Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG § 3 Abs. 1 und 2 müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Nach DIN 18005 sind bei der städtebaulichen Planung Orientierungswerte von 55 dB (A) tags und 40 (für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) bzw. 45 dB (A) nachts einzuhalten.

Eine Überschreitung dieser Werte ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der kompakte Baukörper des Möbelmarktes schirmt das Plangebiet von den Verkehrsgeräuschen der ca. 70 m entfernten Bundesstraße 190 im Norden ab. Im Süden bietet die vollständig bewaldete Fläche und der große Abstand Schutz vor Lärmimmissionen der Bundesstraße 71. Die am nächsten zur B 71 gelegene Südwestecke des Plangebietes hat noch einen Abstand von 130 m zur Straße.

Der innerhalb des Wohngebietes anzulegende Erschließungsweg muss nur den Anliegerverkehr aufnehmen. Durch die geringe Verkehrsbelegung sowie den festgesetzten verkehrsberuhigten Ausbau werden die Orientierungswerte ebenfalls nicht überschritten.

Von dem kleinen Baubetrieb im südlichen Planbereich gehen keine störenden Emissionen aus. Der nur noch Bestandsschutz genießende Betrieb ist hier schon langjährig ansässig, ohne dass es zu Konflikten mit der bestehenden Wohnnutzung in der Umgebung kam.

Das nördlich an das Plangebiet grenzende Gewerbegebiet entlang der Bundesstraße 190 ist im Bebauungsplan Nr. 2-91 "Arendseer Straße/Wilhelm-Busch-Straße" als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bislang vorhandenen Nutzungen entsprechen den Einschränkungen, so dass von Ihnen keine Störwirkung auf die Wohnnutzung ausgeht.

Bodenschutz

Bei der Realisierung der Bauvorhaben kommt dem Bodenschutz zur Erhaltung der natürlichen Bodenoberfläche in den nicht baulich genutzten Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Bei Baumaßnahmen 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.

Im Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind für den Geltungsbereich des B-Planes keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

7.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Siedlungs- und naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsgebiet im Südosten der Stadt Salzwedel. Von drei Seiten wird es von bebauten Grundstücken umschlossen – im Westen und Osten von Einfamilienhäusern und im Norden von einem großflächigen Einkaufsmarkt. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich jenseits der Winckelmannstraße eine Waldfläche, die durch Aufforstung der Wasserschutzzone I entstand. Sie ist im Eigentum der Wasserwirtschaft, umzäunt und kann nicht betreten werden. Es gibt demnach keine direkte Verbindung des Gebietes zur freien Landschaft.

Die Biotopstrukturen des unbebauten Teils des knapp 2 ha großen Plangebietes setzen sich aus einer brach gefallenen Acker-, Weiden- und Gartenfläche sowie aus privaten Hausgärten unterschiedlicher Nutzungsintensität zusammen. Dies sind 1,3 ha, d. h. 74,3 % der Gesamtfläche. Damit stellen sie einen siedlungsklimatischen Ausgleichsraum von sehr geringer Größe und Bedeutung dar.

Die natürliche Geländehöhe beträgt 27,5 bis 28,5 m über NN.

Die städtische Fläche (8.800 m²), vorher als Gärten, Acker und Weide genutzt, ist seit 1991 nicht mehr verpachtet und liegt seitdem brach. Sie ist zum überwiegenden Teil mit Gras, Wildkräutern und wenigen Sträuchern (Brombeeren) bedeckt. Einige Obstbäume zeugen noch von der ehemaligen Gartennutzung. Am nördlichen Bereich werden die Flächen, vermutlich von den Anwohnern, noch gemäht. Hier befinden sich spontan gewachsene Birkengruppen und angepflanzte Nadelbäume (siehe auch Abbildung 4).

An der westlichen Grundstücksgrenze steht eine Garage.

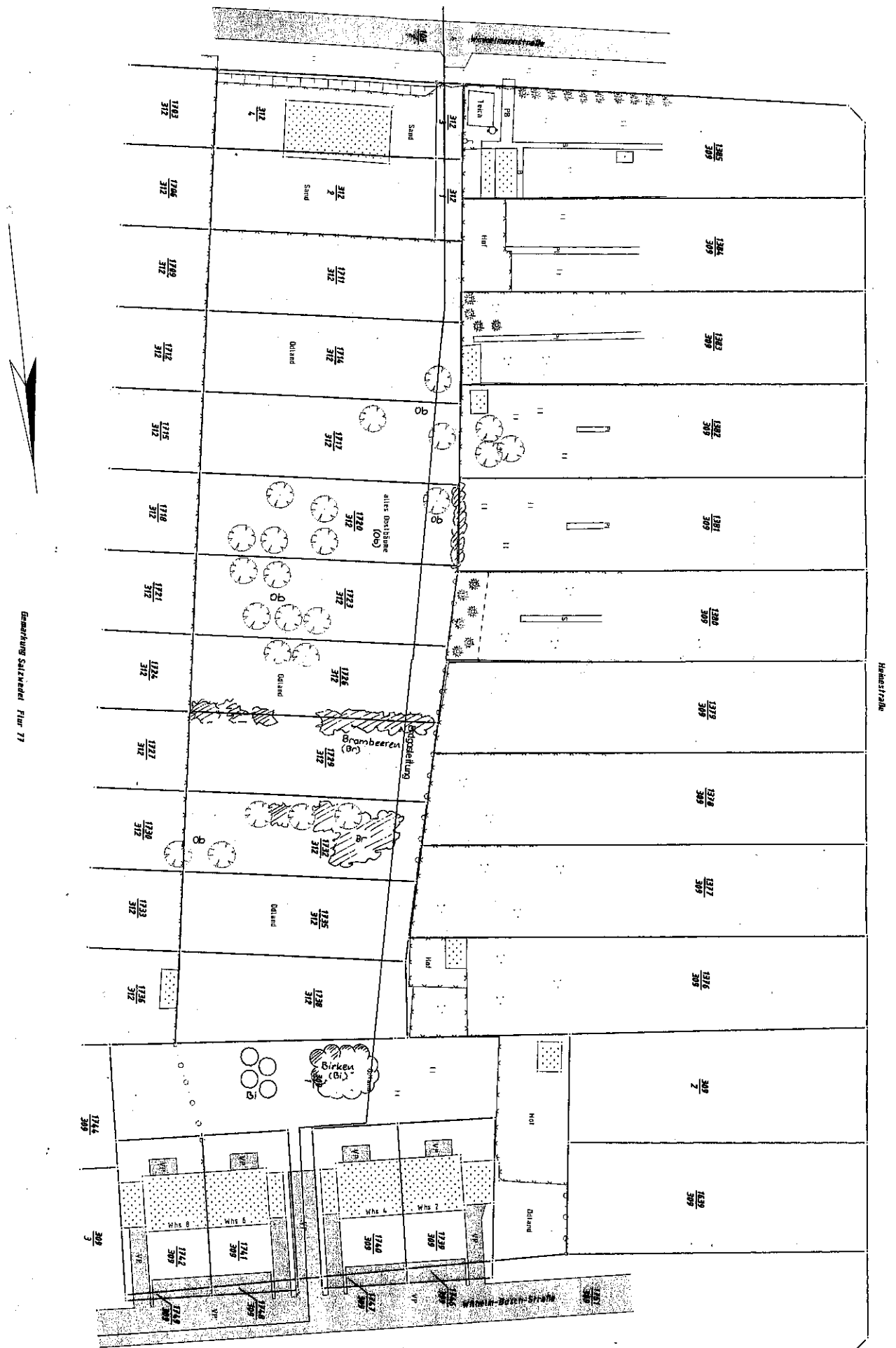
Die Privatgärten im Plangebiet gehören zu den Wohngrundstücken an der Heinestraße und werden von den Eigentümern individuell genutzt. Die Grenzen zur städtischen Grünfläche sind größtenteils durch Sträucher (Weiden) und Hecken markiert.

Für das Gebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Salzwedel.

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.

Landschaftspflegerische Ziele

Im Landschaftsplan (Stand Nov. 1997) wird das Plangebiet in den Siedlungsbereich eingeordnet und in der Bestandskarte als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Im Rahmen der Be-



standsbewertung sind für das konkrete Gebiet keine Aussagen enthalten. Folglich ist für die Fläche auch im Maßnahmekonzept nichts vorgesehen.

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes enthält für das Plangebiet zutreffend folgende allgemeine Aussagen:

- Nachverdichtung von Wohnbauflächen, Ergänzung von Flächenanteilen in geeigneten Bereichen, Gewährleistung der Ein- und Durchgrünung von Wohngebieten,
- Sicherung der Wasserschutzzonen,
- Vermeidung einer gestreuten Wohngebietsausweisung (möglichst innerstädtische Verdichtung)
- private Maßnahmen: Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Anwendung von Brauchwasseranlagen, Nachpflanzen überalterter Obstbaumstrukturen.

Zur Verdichtung im Bestand werden u. a. folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe genannt:

- Vermeidung unnötiger Flächenverluste und Bodenversiegelungen,
- besonderer Schutz altgewachsener Bäume,
- Nutzungsaufgaben für die Grundstücke, insbesondere die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze mit hohem Nähr- und Schutzwert für die Fauna
- Versickerung der anfallenden Regenwasserdarangebote auf den Grundstücken bzw. im Trinkwassereinzugsgebiet,
- Dach- und Fassadenbegrünung.

Die Planung berücksichtigt weitgehend die vorstehenden landschaftspflegerischen Ziele. Sie können im B-Plan jedoch nicht alle durch verbindliche Festsetzungen gesichert werden, zum einen, weil dies nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich ist (z. B. Nutzungsbeschränkungen in Wasserschutzzonen) und zum anderen, weil sie nicht kontrollierbar sind (z. B. Anpflanzung von ausschließlich einheimischen standortgerechten Gehölzen auf privaten Grundstücken).

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Bebauung passt sich der Umgebung des ein- bis zweigeschossigen Wohngebietes Siebeneichen an. Eine Fernwirkung wird durch die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse nicht hervorgerufen. Der offene Landschaftsraum wird nicht berührt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die zu bebauenden Flächen befinden sich im Innenbereich (von vorhandener Bebauung allseitig umschlossen). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 20. 02. 2003).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dennoch festgesetzt:

- Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl auf 25 %,
- geringe Breite der Verkehrsfläche zur inneren Erschließung,
- Erhaltung der Grünflächen im nördlichen Planbereich,
- Erhaltung der privaten Gärten auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke an der Heinestraße,
- Niederschlagswasserversickerung von öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes,
- Beschränkung der Bauhöhen und überbaubaren Flächen.

Bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben sind weitere eingriffsmindernde Möglichkeiten gegeben:

- Nichtausnutzung der Grundflächenzahl,
- Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auch auf den privaten Grundstücken,
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück,
- Ausbildung von Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien,
- Schutz von Gehölzen (Krone, Stamm, Wurzelraum) im Bereich von Baustellen entsprechend technischer Vorschriften,
- Dach- und Fassadenbegrünung zur Minderung negativer siedlungsklimatischer Erscheinungen.

Als Gerüstkletterpflanzen und Selbstklimmer werden empfohlen:

- Clematis in Arten und Sorten (Waldrebe)
 - Lonicera in Arten und Sorten (Jelängerjeliieber)
 - Polygonium aubartii (Schlingknöterich)
 - Rosa in Arten und Sorten (Kletterrosen)
 - Wisteria sinensis (Glyzinie)
 - Hedera in Arten und Sorten (Efeu)
 - Hydrangea pedicularis (Kletterhortensie)
- Berücksichtigung bestehender Gehölzstrukturen bei der Grundstücksgestaltung.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1. Bodenordnung und Entschädigung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die zu bebauende Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Diese Fläche ist bereits in bebaubare Grundstücke parzelliert. Es müssen lediglich die Flächen für die öffentliche Verkehrsfläche herausgelöst werden. Eine Änderung der Grundstücksteilung wäre nur bei Errichtung von Reihenhäusern notwendig.

Die Stadt beabsichtigt, die Baugrundstücke selbst zu veräußern.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

8.2. Erschließung

Zur Erschließung des Wohngebietes ist der Bau des verkehrsberuhigten Wohnweges zwischen Winckelmannstraße und Wilhelm-Busch-Straße einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien notwendig. Die westlich der geplanten Verkehrsfläche gelegenen Grundstücksteile der Heinestraße sind nicht bebaubar und werden durch den Wohnweg nicht erschlossen. Durch einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der gesamten hinteren Grenze zum öffentlichen Weg wird dies verdeutlicht. Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung sind dem Abschnitt 5.5. "Verkehr" zu entnehmen.

Die Erschließung wird in Zusammenarbeit mit den zuständigen Versorgungsträgern durch die Stadt Salzwedel durchgeführt. Sie erfolgt, sobald finanzielle Mittel im Haushalt der Stadt für die detaillierte Erschließungsplanung und die Realisierung bereitgestellt werden können.

8.3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Träger der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet soll an die zentralen Wasserversorgungsanlagen und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden und durch die Erweiterung des Leitungs- und Kanalnetzes versorgt werden. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Salzwedel eingeleitet. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Dazu sind mindestens 800 l Löschwasser pro Minute mit einer maximalen Entfernung von 300 m zum möglichen Brandobjekt zu gewährleisten.

Oberflächenwasser

Für die Ableitung des Oberflächenwassers von öffentlichen Flächen ist die Stadt Salzwedel zuständig.

Eine Vorflut, in die das Wasser abgeleitet werden kann, ist nicht vorhanden.

Die Versickerung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers im Straßenseitenraum ist in der Trinkwasserschutzzone II nicht möglich.

Es soll daher gesammelt und über eine Rohrleitung in das nördliche Plangebiet, in die Trinkwasserschutzzone III geleitet werden. Dort kann es in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche über ein Rohrrigolensystem versickert werden. Voraussetzung ist ein versickerungsfähiger Untergrund (Durchlässigkeitsbeiwert mindestens E-04 m/s). Die Untersuchung dazu sowie die Einholung der Genehmigung der unteren Wasserbehörde erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine aus städtebaulicher Sicht bevorzugte Muldenversickerung innerhalb der Grünfläche ist wegen fehlender Fläche, des notwendigen Gefälles der Rohrleitung und daraus resultierend zu tief liegenden Einlaufs keine Alternative.

Das unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist gemäß Wassergesetz LSA auf den Grundstücken selbst zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, sind bei einer Sammelableitung gesonderte Bedingungen und Auflagen u. a. auch zu Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Dazu ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 4, 5 und 11 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu stellen (Stellungnahme des Umweltamtes vom 20.01.03).

Elektroenergie und Gas

Die Zuständigkeit für die Energieversorgung liegt seit 2001 bei der Avacon AG.

Im Plangebiet ist zur Elektroenergieversorgung ein Niederspannungsnetz aufzubauen. Dies ist durch Erweiterung des vorhandenen Netzes in Siebeneichen möglich. In den benachbarten Straßen befinden sich Niederspannungs- und Mittelspannungskabel.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann von dem vorhandenen Gasmitteldrucknetz aus erfolgen. Im Zuge der Erschließung muss eine Verbindungsleitung zwischen den Gasleitungen in der Winckelmannstraße und in der Wilhelm-Busch-Straße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

Telekommunikation

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Zur Versorgung des Plangebietes sind der Ausbau des vorhandenen Netzes und die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für die rechtzeitige Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Alle notwendigen Leitungen und Kanäle können in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der Abfälle erfolge über den Träger der Abfallentsorgung, den Altmarkkreis Salzwedel.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes ist so angelegt, dass das dreiachsige Müllfahrzeug den Wohnweg ohne zu wenden zwischen Winckelmannstraße und Wilhelm-Busch-Straße befahren kann. So können alle Grundstücke erreicht werden.

9. Flächenbilanz

	Bestand Fläche in m ²	Anteil in %	Planung Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	3.175	18,4	9.440	54,6
Verkehrsflächen	1.270	7,3	2.385	13,8
verkehrsberuhigter Bereich	280 (sonstige)		1.395	
Winckelmannstraße	990		990	
Grünflächen	12.855	74,3	5.475	31,6
öffentlich	8.800 (Stadt)		1.175	
privat	4.055		4.300	
Gesamt	17.300	100,0	17.300	100,0

Salzwedel, den 07. Mai 2004

gez.
Schneider
Bürgermeister

**Anlage: Nutzungsbeschränkungen und Verbote in der Trinkwasserschutzzone II
(Auszug aus der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 20. 01. 2003)**

1. Verbot von Handlungen und Einrichtungen in der TWSZ III

(keine abschließende Aufzählung, ggf. sind weitere Handlungen und Einrichtungen mit dem Altmarkkreis Salzwedel als untere Wasserbehörde abzustimmen)

- Anwendung boden- oder wasserschädigender Mittel für den Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfungsmittel sowie zur Wachstumsregulierung,
- natürliche organische Düngung, sofern nicht die Dungstoffe sofort verteilt werden und die Düngung nicht sachgerecht erfolgt,
- Lagerung organischer Dungstoffe, Überdüngung,
- unsachgemäße Anwendung von Mineraldünger,
- Erdaufschlüsse und Bohrungen, die nicht im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnbebauung stehen (z. B. Brunnen, Bohrungen f. Erdwärmepumpen)
- Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau,
- Wagenwaschen und Ölwechsel,

2. Verbot von Handlungen und Einrichtungen in der TWSZ II

- Handlungen und Einrichtungen die in der TWSZ III verboten sind, sind auch in der TWSZ II nicht zulässig,
- Lagern wassergefährdender Stoffe (Heizöl),
- Abwässer aus anderen Bebauungsgebieten durchleiten,
- Sportanlagen,

3. Handlungen und Einrichtungen die nur mit Zustimmung des Altmarkkreises Salzwedel als untere Wasserbehörde in der TWSZ III erfolgen dürfen,

- Lagern wassergefährdender Stoffe (Heizöl)
- Sportanlagen,

4. Handlungen und Einrichtungen bei denen folgende Vorschriften beachtet werden müssen

- die Herstellung der Hausanschlüsse für Abwasser hat nach der ATV-Richtlinie 142 zu erfolgen,
- die bauausführenden Betriebe sind auf die besondere Sorgfaltspflicht im Trinkwasserschutzgebiet insbesondere im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aktenkundig hinzuweisen,

Fundstellenverzeichnis:

WG LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen Anhalt vom 21.04.1998 (GVBl. LSA Nr. 15/1998 S. 186) in der derzeit gültigen Form

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I. S. 1695) in der derzeit gültigen Form

VAwS LSA – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 25.01.1996 (GVBl. LSA Nr. 5/1996 S. 58) in der derzeit gültigen Form