

STADT SALZWEDEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 33-04 ALTPERVERSTRASSE/VOR DEM NEUPERVER TOR



Auszug aus der topografischen Karte, vergrößert

BEGRÜNDUNG

Juli 2006

Stadt Salzwehede, Amt 60.3, An der Mönchskirche 7, 29410 Salzwehede, Tel.: 03901/65625

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlagen	2
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungs- planes	2
2. Abgrenzung, Lage und Beschreibung des Gebietes	2
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2. Beschreibung und Lage des Gebietes	3
Abbildung 1: Lageplan von 1933	
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
4. Planinhalt und Festsetzungen	5
4.1. Art der baulichen Nutzung	5
4.2. Maß der baulichen Nutzung	6
4.3. Bauweise	7
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.5. Verkehrsflächen	8
4.6. Festsetzungen für Bepflanzungen	9
5. Natur und Umwelt	9
6. Ver- und Entsorgung	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
7.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange	12
7.2. Auswirkungen auf private Belange	13
8. Flächenbilanz	14

0. Rechtsgrundlage

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 244 Abs. 2 BauGB vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) in der aktuellen Fassung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2, 9 und 10 BauGB 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 Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58) aufgestellt.

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass für den Aufstellungsbeschluss am 05. 05. 2004 durch den Stadtrat war der Abriss der ehemaligen Berufsschule – zwei rote mehrgeschossige Ziegelbauten an der Altperverstraße/ Vor dem Neuperver Tor – zu Beginn des Jahres 2004.

In der entstandenen Lücke innerhalb gewachsener Bausubstanz wäre eine Neubebauung wünschenswert. Die Flächen sind in privater Hand; über die Absichten des Eigentümers ist der Stadt nichts bekannt. Der Standort wird als städtebaulich wichtiger Bereich in der Nähe zur Innenstadt von Salzwedel eingestuft. Eine prägnante Eckbebauung, in der Höhe ähnlich der Vorgängergebäude, würde sich am besten in die Umgebung einfügen und sie wieder aufwerten. Dies ist jedoch bei Anwendung des § 34 BauGB nicht gesichert. Zwar wird das unmittelbare Umfeld durch zwei- bis dreigeschossige zusammenhängende Bebauung bestimmt, jedoch gibt es unweit der Baulücke auch zwei eingeschossige Wohnhäuser in der Altperverstraße, die von der Genehmigungsbehörde als Vorbild für ein geringfügigeres Maß der Nutzung gesehen werden könnten.

Mit der Beplanung des Gebietes möchte die Stadt die aus ihrer Sicht wichtigen Kriterien für eine Neubebauung verbindlich festsetzen und einen städtebaulichen Rahmen vorgeben, ohne den künftigen Bauherren unnötig einzuengen.

Die mit dem Bebauungsplan angestrebten Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb historisch gewachsener Bebauung,
- verträgliche Einordnung der Neubebauung in einen wichtigen Stadtbereich in Zentrumsnähe,
- Verbesserung des Ortsbildes,
- Umgebungsschutz im Bereich eines Baudenkmales.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums, in dessen unmittelbarer Nähe. Nördlich grenzt das Wohngebiet Friedensring an; im Westen bilden die Straßen Vor dem Neuperver Tor und Altperverstraße die Plangebietsgrenzen. Diese Straßen erschließen das Gebiet und werden deshalb in den Geltungsbereich einbezogen. Im Süden und Osten schließt sich direkt der Bebauungsplan Nr. 23-97 "Verlängerung Brückenstraße" an.

Neben der in Abschnitt 1 beschriebenen Baulücke (Flurstücke 21 und 23) gehören auch angrenzende bebaute Flächen zum Plangebiet.

So entsteht mit dem benachbarten B-Plan ein zusammenhängender beplanter Bereich. Festsetzungen des B-Planes Nr. 23-97 wie Nutzungsart und Baugrenzen, die an dessen Geltungsgrenze ohne Abschluss enden, werden in dem neuen B-Plan fortgeführt und begrenzt.

Die Nachbargebäude mit den zugehörigen Grundstücken nördlich der abgerissenen Berufsschule werden in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen, weil sie wesentlich für die Gestaltung des Gesamtareals sind. Ihr teilweiser Leerstand (z. B. ehemaliger Aldi-Markt, ehemalige Lehrwerkstatt der Pumpenfabrik) macht eine zukünftige Umnutzung, verbunden mit Umbaumaßnahmen, wahrscheinlich.

Die Beplanung sichert deren städtebauliche Verträglichkeit mit dem Bestand im unmittelbaren Umfeld und der künftigen Neubebauung des früheren Berufsschulgeländes.

2.2. Beschreibung und Lage des Gebietes

Das 1,7 ha umfassende teilweise bebaute Plangebiet war Standort der 1885 – 1887 erbauten Ulanenkaserne. Von der ursprünglichen Bebauung sind heute nur noch ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Vor dem Neuperver Tor 15 und die dahinter liegende ehemalige Reithalle des Ulanenregimentes erhalten. Das Wohn- und Geschäftshaus Nr. 15 wurde in den 1990er Jahren umgebaut und saniert. Die Wohnungen sind belegt, während die Gewerberäume im Erdgeschoss zz. leer stehen. Die 1915 erbaute Reithalle war zu DDR-Zeiten Lehrwerkstatt der Pumpenfabrik und ist seit Beginn der 1990er Jahre ungenutzt. Sie ist als Zeugnis der Stadtgeschichte mit ihrem Baustil und äußerem Erscheinungsbild erhaltenswert, allerdings in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Neben dem Haus Nr. 15 befanden sich an der Straße Vor dem Neuperver Tor 17 die Pferdeställe des Ulanenregimentes, ebenfalls massive rote Ziegelgebäude im Stil der Jahrhundertwende (19./20. Jh.). Sie wurden 1927/28 zur Viehverkaufshalle umgebaut und beherbergten nach dem 2. Weltkrieg den Deutschen Saatgut-Handelsbetrieb.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurde dieser zu einem Gartencenter umgebaut. 1993/94 wurde das gesamte Gebäude abgerissen und an dessen Stelle vom neuen Eigentümer zwei Einzelhandelsmärkte und Wohnungen unter einem Dach errichtet. Der Neubau entspricht in Bauflucht und Kubatur dem Vorgängerbau und fügt sich daher in den Straßenzug ein.

Bis vor zwei Jahren schlossen sich mit den Hausnummern 19 und 21 die massiven zwei- und dreigeschossigen Hauptgebäude der Kaserne an – das Mannschaftshaus mit Wachmeisterwohnungen und, schon an der Altperverstraße stehend, das sogenannte Ökonomiegebäude.

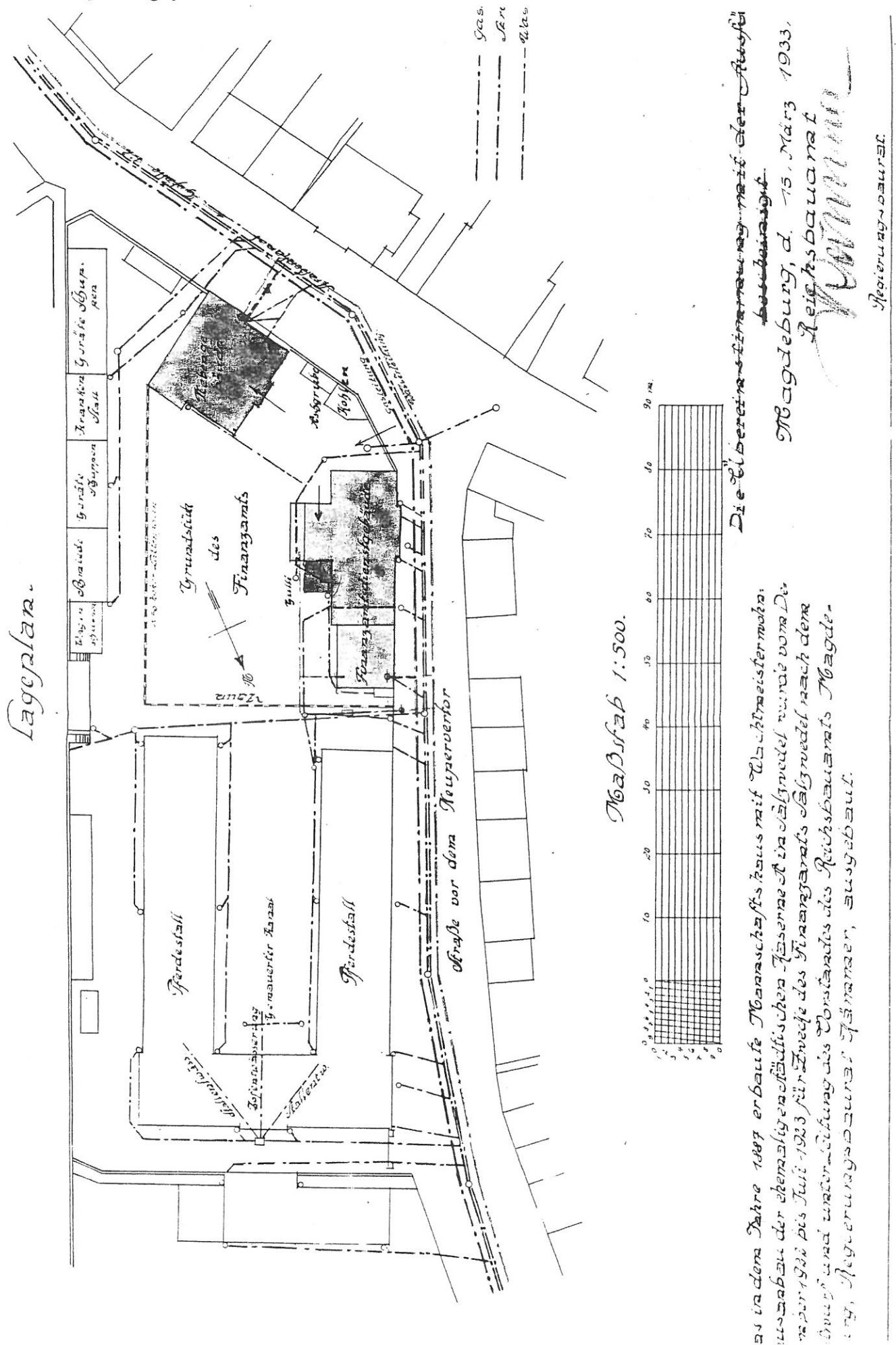
Nach Auszug des Ulanenregiments wurden die Häuser 1922/23 für das Finanzamt ausgebaut (Abb. 1: Lageplan von 1933). 1952 zog eine allgemeinbildende Schule ein und 1958 die Berufsschule.

Nachdem die Pläne zur Erweiterung der Schule durch einen Verbindungstrakt zwischen beiden Gebäuden zugunsten eines Neubaus zu den Akten gelegt wurden, wurde im Zuge der Neugestaltung des Eingangsbereiches 1990/91 der bauliche Zusammenhang durch eine frei stehende Außenmauer hergestellt.

Bis 2002 wurden hier noch Berufsschüler unterrichtet. 2003 verkaufte der Altmarkkreis den Gebäudekomplex. Im Januar 2004 ließ der Privateigentümer ihn abreißen.

Die alten, hohen Bauten haben den Eckbereich Altperverstraße/Vor dem Neuperver Tor entscheidend geprägt. Im Moment ist die entstandene Baulücke eingezäunt und ungenutzt. Auch die dahinter liegenden Flächen bis zur Brückenstraße, die demselben Eigentümer gehören, liegen brach. Auf den Grundstücksteilen daneben hinter dem Einkaufsmarkt (Vor dem Neuperver Tor 17) sind die zugehörigen Stellplätze mit sparsamer Begrünung angeordnet. Seit Inbetriebnahme der Brückenstraße gibt es auch von dort eine Zufahrt, so dass das Gelände von drei Seiten erschlossen ist.

Abbildung 1: Lageplan von 1933



Die Diener des Reiches sind die Diener des Reiches.

Magdeburg, d. 15. März 1933.
Reichsbauamt

Reichsbauamt

10

Медведев-Давыдов

Maßstab 1:500.

Das in dem Jahre 1887 erbaute Wohnschloß steht heute mit der letzten Erweiterung aus dem Jahre 1923 für Zwecke des Finanzamts abgetrennt nach dem Hauptamt und unter Leitung des Vorstandes des Reichsbauamts (1927, Regierungsbauamt) abgetrennt, ausgebaut.

In der näheren Umgebung überwiegt die zwei- und dreigeschossige, meist geschlossene Bauweise. Die gegenüberliegende Seite der Straße Vor dem Neuperver Tor weist eine homogene durchgehende Reihe von zweigeschossigen, größtenteils Fachwerkhäusern mit Wohn- und gewerblicher Nutzung auf. Die in den 1830er Jahren entstandenen sogenannten "Neuen Häuser" waren die Ersten außerhalb der Stadtbefestigung.

Das letzte Haus an der Einmündung zur Altperverstraße fehlt. Hinter dieser Freifläche, die oft zum Parken genutzt wird, erhebt sich der markante, denkmalgeschützte Karlsturm aus dem 14./15. Jahrhundert. Das angebaute Haus wurde ebenfalls zu DDR-Zeit abgerissen, so dass der Turm frei steht in Sichtweite zur derzeitigen Baulücke im Plangebiet.

Schräg gegenüberliegend befinden sich hintereinander zwei eingeschossige Häuser mit einem Steinmetzbetrieb im vorderen, die sich in die Umgebung nicht einpassen und störend wirken. Im weiteren Verlauf der Altperverstraße in Nachbarschaft zum Plangebiet bestimmen zwei- und dreigeschossige massive Gebäude mit gemischten Nutzungen das Bild. Herausragend in ihrer Erscheinung sind die um 1900 gebauten "Strauchenbruchschen Häuser" (Altperverstraße 59 – 67; Haus Nr. 69 wurde wegen dem Bau des Kreisverkehrs an der Brückenstraße abgerissen).

An deren rückwärtigen Grundstücksgrenzen führt seit einigen Jahren die Brückenstraße auf der ehemaligen Diesdorfer Bahntrasse als neue innerstädtische Verbindungsstraße zur Thälmannstraße in das übergeordnete Straßennetz.

Die Straße trennt den Planbereich vom Stadtteil Perver, einem früheren Vorort der Stadt. Heute bildet die beschriebene Bebauung, zu der auch das Plangebiet gehört, den baulichen Zusammenhang zwischen Stadtzentrum (ab ehemaligem Altperver Tor und Neuperver Tor) und dem Perver.

Nördlich der B-Plangrenze, in den Gänsemärschen, wurde Anfang der 1980er Jahre das Wohngebiet "Friedensring" erbaut aus acht fünfgeschossigen Betonplattenblöcken mit Grünflächen, Wohnstraßen und Parkplätzen. Es hebt sich stark von der Altbebauung in der Umgebung ab. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Vor dem Neuperver Tor musste in den 1970er Jahren ein Teil der "Neuen Häuser" dem Kulturhaus Platz machen.

Die Straße Vor dem Neuperver Tor führt vom Plangebiet direkt zum Neuperver Tor in ca. 3 Gehminuten in die Innenstadt. Auch über die Altperverstraße ist das Zentrum in wenigen Minuten zu erreichen.

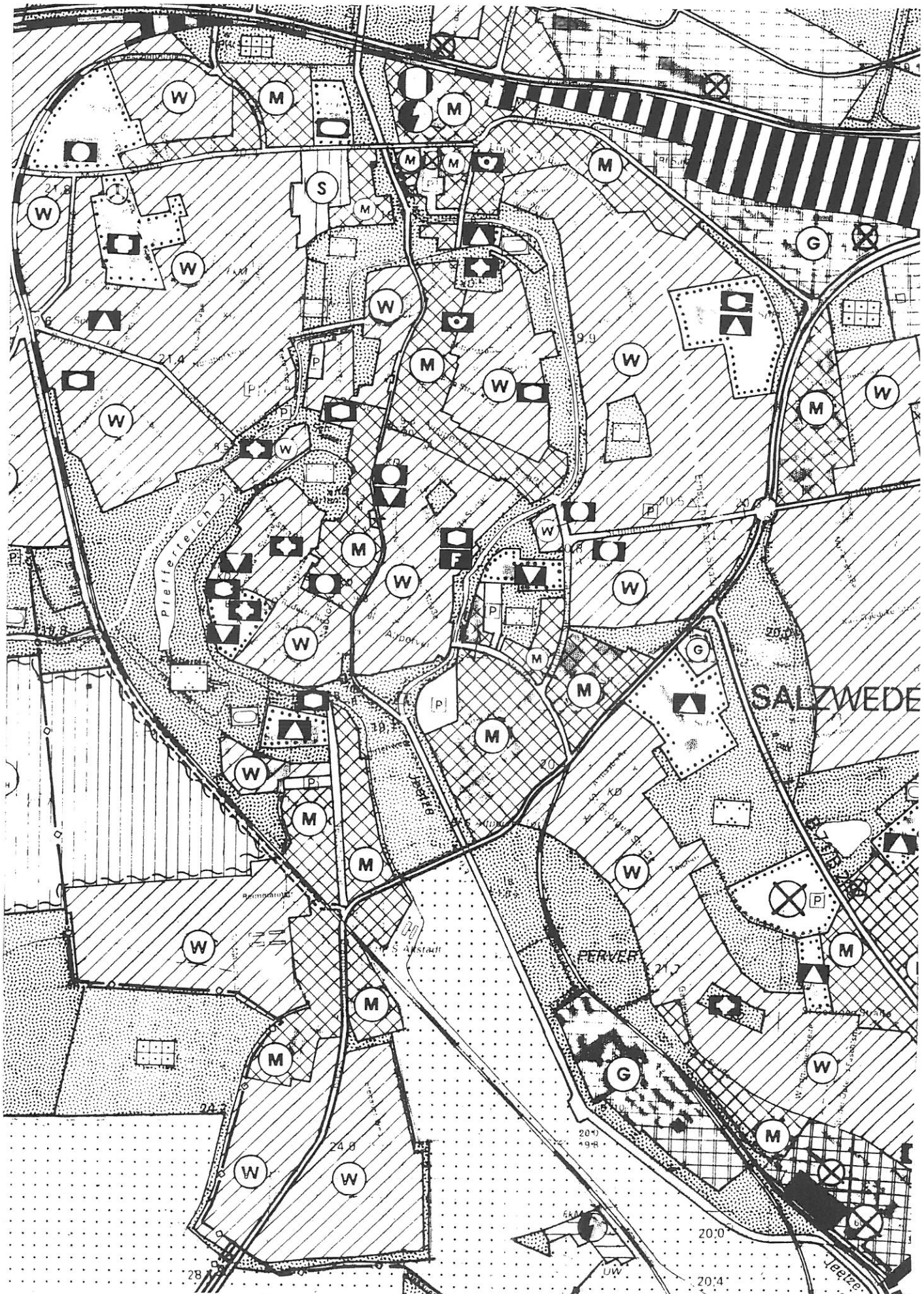
Das Gelände im Planbereich ist eben bei 19,5 m üHN.

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. 08. 1999 und im Regionalen Entwicklungsplan (REPI) für die Planungsregion Altmark vom 23. 03. 2005 dargelegt. Die Planung widerspricht diesen nicht. Sie soll dazu beitragen, dass die Attraktivität des in beiden Plänen ausgewiesenen Mittelzentrums Salzwedel erhöht wird. Die Schließung einer Baulücke und die Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale fördert die Entwicklung der Stadt als zentralen Ort. Die beabsichtigte Misch- und gewerbliche Nutzung dient u. a. dem Ziel der Raumordnung, in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung für Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen (LEP-LSA Pkt. 3.1.3.).

Im REPI Altmark wird Salzwedel als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung und als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgelegt (Pkt. 5.6.2. und 5.6.6.). Diesen Zielen der Raumordnung entsprechen die angestrebten Ziele des Bebauungsplanes, das

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10.000



Ortsbild zu verbessern durch Anpassung der Neubebauung an die gewachsene Struktur, das nahe Baudenkmal zu berücksichtigen und vor schädigenden Einflüssen der Umgebung zu schützen.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine relativ kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage handelt, die mit den vorstehend genannten Zielen beplant wird, werden Belange der Raumordnung und Landesplanung nur in geringem Umfang betroffen. Die obere Landesplanungsbehörde hatte nach ihrer ersten Beteiligung keine Hinweise zur Planaufstellung.

Der seit dem 07. 05. 1998 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzwedel (Abb. 2: Auszug aus dem FNP M 1 : 10.000) weist im Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen aus:

- gemischte Baufläche
- örtliche Hauptverkehrsstraße für Altperverstraße und Straße Vor dem Neuperver Tor.

Im Bebauungsplan wird die gemischte Baufläche differenziert:

Der westliche an der Altperverstraße und Vor dem Neuperver Tor liegende Teil wird Mischgebiet, der östliche in Richtung Brückenstraße in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 23-97 "Verlängerung Brückenstraße" eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Nutzungsart eingeschränktes Gewerbegebiet wurde für die direkt angrenzenden Flächen übernommen, um ein Vorhaben unabhängig von den Geltungsbereichsgrenzen der B-Pläne zu ermöglichen, ohne dass unterschiedliche Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

Die Ausweisung eines Teiles der gemischten Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgte aufgrund der Lage an der Brückenstraße, einer wichtigen örtlichen Verbindungsstraße. Sie ist als Gliederung der Mischfläche zu interpretieren.

Altperverstraße und die Straße Vor dem Neuperver Tor mit Nebenanlagen werden im B-Plan als Verkehrsflächen dargestellt.

Zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gibt es somit keine gegensätzlichen Darstellungen. Der B-Plan wurde aus dem F-Plan entwickelt.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen umliegenden Nutzung. Diese wird auf der gegenüberliegenden Seite Vor dem Neuperver Tor und an der Altperverstraße durch eine Mischung aus Wohnungen, Kleingewerbe, Praxen und Handwerksbetrieben gekennzeichnet. Demzufolge wird entlang der Straßen Mischgebiet festgesetzt.

Das Wohn- und Geschäftshaus sowie der Einkaufsmarkt im Plangebiet sind im Mischgebiet zulässig. Darüber hinaus haben sie Bestandsschutz. Innerhalb der unbebauten Fläche der ehemaligen Berufsschule steht dem Eigentümer durch die Festsetzung eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten für die künftige Bebauung zur Verfügung. Alle im § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen außer Tankstellen sind zulässig. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie mit den Planungszielen nicht übereinstimmen. Zur Schließung der Lücke wird eine Straßen begleitende mindestens zweigeschossige Bebauung angestrebt. Durch eine Tankstelle mit ihren spezifischen Besonderheiten kann dies nicht erreicht werden. Sie würde auch durch ihr Aussehen und ihre Verkehr anziehende Wirkung dem Umgebungsschutz des nahe gelegenen Baudenkmals (Karlsturm) entgegenstehen. Wegen der unweit von dem Standort an der Brückenstraße gelegenen Tankstelle ist auch keine Erforderlichkeit aus stadtstruktureller und versorgungsseitiger Sicht gegeben.

Während im Mischgebiet an der Altperverstraße und Vor dem Neuperver Tor Wohnungen denkbar sind, werden sie auf der dahinter liegenden Fläche ausgeschlossen. Das hier festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ist als Gliederung der gemischten Nutzung zu sehen. Es ist die Fortsetzung des im B-Plan Nr. 23-97 "Verlängerung Brückenstraße" von 2002 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes. Aus Immissionsschutzgründen sollen an der neuen Hauptverkehrsstraße (Brückenstraße) keine Gebäude mit schützenswerten Nutzungen entstehen, sondern die verkehrsgünstige innerstädtische Lage für Büros, Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbebetriebe vorgehalten werden. Wegen der Nachbarschaft von Wohngebäuden auf der anderen Seite wird der Emissionsgrad der Gewerbebetriebe auf nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen, d. h. mischgebietstypische, beschränkt. Die Festsetzung soll ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsarten gewährleisten und Konflikte vermeiden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe (TH) und die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EGFB).

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Sie entspricht damit der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Mischgebiete. Für Gewerbegebiete ist nach BauNVO eine höhere Grundflächenzahl möglich. Da es sich bei dem eingeschränkten Gewerbegebiet um eine Gliederung der Mischnutzung, wie im vorhergehenden Abschnitt begründet, handelt, wird hier auch nur die für Mischgebiete übliche Grundflächenzahl gewählt. Sie wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23-97 für das eingeschränkte Gewerbegebiet übernommen. Die zusammenhängende Fläche soll unabhängig von den Plangrenzen nach einheitlichen Kriterien bebaut werden können. Aus diesem Grund ist auch die Geschossflächenzahl von 1,2 die selbe wie im eingeschränkten Gewerbegebiet des benachbarten B-Planes.

Im bebauten Teil des Mischgebietes an der Straße Vor dem Neuperver Tor ist ebenfalls eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Sie entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO im Mischgebiet.

Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist gemäß Bauordnung LSA möglich. Sie werden nicht auf die GFZ angerechnet.

Im Eckbereich von Altperverstraße/Vor dem Neuperver Tor, dem unbebauten Teil des Mischgebietes, ist eine höhere Geschossflächenzahl von 1,8 als Höchstmaß vorgegeben. Sie überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, die für Mischgebiete vorgesehen ist. Nach Abs. 3 können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen des Abs. 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Fläche war wie im Punkt 2 beschrieben vorher mit hohen zwei- und dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Planungsziel ist es, in dieser exponierten Ecklage wieder eine Bebauung mit städtebaulichem Gewicht entstehen zu lassen, die einen Blickfang darstellt und zur Aufwertung des Ortsbildes führt. Zu diesem Zweck soll es möglich sein, dass sie sich auch durch das Maß der baulichen Nutzung aus ihrem mehrgeschossigen Umfeld heraushebt. Der Plan wird aufgestellt, da statt einer Überschreitung eher eine zu starke Unterschreitung durch eingeschossige Bauweise befürchtet werden muss. Es soll möglich sein, auch bei Ausnutzung der GRZ von 0,6 dreigeschossig zu bauen. Zum Erreichen der Planungsziele ist die höhere Obergrenze für die GFZ erforderlich.

Öffentliche Belange, die der Festsetzung entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Überschreitung der GFZ im Mischgebiet wird durch den Umstand ausgeglichen, dass die daneben liegenden Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet dem selben Eigentümer gehören und deshalb von ihrer Einbeziehung in das Konzept einer Neubebauung ausgegangen werden kann. Eine hohe bauliche Ausnutzung der vorderen Grundstücke wird eine niedrige der dahinter liegenden bedingen.

Auch die im § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Es sind mehrere Einfahrten zu den rückwärtigen Grundstücksteilen wie auch Flächen für Stellplätze vorhanden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe bestimmen im Plan die Höhe der baulichen Anlagen. Entlang von Altperverstraße und Vor dem Neuperver Tor im Mischgebiet wird zusätzlich die Höhe des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Diese hat vor allem für den derzeit unbebauten Eckbereich Bedeutung.

Hier kommt es darauf an, die Ecke zu betonen und sie durch die Gebäudehöhe aus der Umgebung herauszuheben. Deshalb sind hier mindestens zwei höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt, dazu Traufhöhen von mindestens 6 m und höchstens 9 m. Letztere sollen durch die tatsächliche Gebäudehöhe erreicht werden, nicht durch evtl. Erdaufschüttungen und Anhebung der Erdgeschossoberkante.

Das Mindesttraufmaß von 6 m wird in Anpassung an die gegenüberliegenden Gebäude gewählt, wobei die Häuserreihe Vor dem Neuperver Tor darunter liegt, während einzelne Häuser an der Altperverstraße auch etwas höher sind, trotz Zweigeschossigkeit in beiden Fällen. Tatsächlich dreigeschossig, optisch aber zweigeschossig durch ein vorgesetztes Dach auf der Vorderseite, aber mit großen Geschosshöhen zeigt sich die dem Baugrundstück benachbarte Häuserreihe Altperverstraße 59-67.

Durch die Mindestfestsetzungen erzwingt der Bebauungsplan aber nicht in jedem Fall eine höhere Bebauung als jede andere in der Umgebung. Das ist jedoch städtebaulich vertretbar. Auch die Festsetzung eines Höchstmaßes ist notwendig, um ein gutes Einfügen zu gewährleisten. Ein weiterer Grund ist die Nähe zum Karlsturm, der als Kulturdenkmal von historischer Bedeutung das dominante Bauwerk in diesem Bereich bleiben soll.

Im bebauten Teil des Mischgebietes an der Straße Vor dem Neuperver Tor ist die jetzt vorhandene Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Bei Neubau sollte hier die charakteristische Zweigeschossigkeit dieses Straßenabschnittes, wie auf der gegenüberliegenden Seite beibehalten werden. Eingeschossigkeit würde auch im Zusammenhang mit der südlich anschließenden fünfgeschossigen Blöcke des Friedensringes zu einer Verschlechterung des Ortsbildes führen. Das Zulassen von mehr Geschossen und einer größeren Traufhöhe als 8 m würde der angestrebten Betonung der Eckbebauung widersprechen.

Im dahinter liegenden eingeschränkten Gewerbegebiet wurden die Höhenfestsetzungen wie im benachbarten B-Plan Nr. 23-97 vorgenommen – zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine Traufhöhe bis 8 m. Damit passt sich die mögliche gewerbliche Bebauung höhenmäßig der Mischbebauung an und verursacht keine Beeinträchtigungen der Umgebung. Eine Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist hier nicht erforderlich, da das Gewerbegebiet nicht unmittelbar an den Altstadtstraßen anliegt.

4.3. Bauweise

Die Bauweise wird in dem bebauten Bereich aus dem Bestand abgeleitet: Für den nördlichen Teil des Mischgebietes mit dem sanierten einzeln stehenden Wohn- und Geschäftshaus, Vor dem Neuperver Tor 15, wird offene Bauweise festgesetzt. Das Haus aus dem 19. Jh. ist Ortsbild prägend und möglichst zu erhalten. Im mittleren Mischgebietsabschnitt befindet sich der Einkaufsmarkt mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m. Die geschlossene Bauweise wird hier auch aufgrund der zusammenhängenden geschlossenen Häuserreihe auf der ge-

genüber liegenden Straßenseite und des historischen Vorbildes (langgestrecktes Pferde-stallgebäude, siehe Pkt. 2.2.) festgesetzt.

Im südlich angrenzenden unbebauten Teil des Mischgebietes wird keine Bauweise vorgegeben. Das Grundstück soll sowohl offen mit mehreren Baukörpern, wie es die frühere Ulanenkaserne und spätere Berufsschule war, bebaut werden können als auch in geschlossener Bauweise mit einer langgezogenen durchgehenden Eckbebauung. Beides ist hier denkbar und würde der städtebaulichen Zielstellung entsprechen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ebenfalls wie auch im benachbarten B-Plan keine Bauweise festgesetzt, weil dies nicht erforderlich ist. Entlang des neuen Brückenstraßenabschnittes ist offene wie auch geschlossene Bauweise vorstellbar.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Nahezu alle Teile des Plangebietes sind bei Einhaltung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen bebaubar. Lediglich im nördlich gelegenen Mischgebiet folgt die Baugrenze zwei Seiten des vorhandenen Gebäudes und lässt so die jetzige Freifläche auf der Nord- und Westseite des Grundstückes unbebaubar. Südlich davon, ab Beginn des Grundstückes 23/2, schreibt eine durchgehende Baulinie, die sich bis an die südliche Grenze des Plangebietes zieht, eine straßenbegleitende Bebauung vor. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Situation bzw. im Eckbereich Altperverstraße/Vor dem Neuperver Tor der früheren Bebauung. Sowohl an der Altperverstraße als auch Vor dem Neuperver Tor ist die straßenbegleitende Bebauung, direkt an den Gehweg anschließend, charakteristisch. Gerade auf dem z. ungenutzten freien Eckgrundstück hat die Wiederbebauung im vorderen Bereich entlang der Straßenführung höchste Priorität. In der exponierten Lage innerhalb dieses Altstadtbereiches hätte eine zurückgesetzte Bebauung negative Auswirkungen auf das Ortsbild. Der Baukörper würde sich schlecht einfügen und eine freie oder mit Parkplätzen belegte Vorfläche würde den Eindruck einer ständigen Baulücke hinterlassen.

Hintere Baugrenzen werden nicht festgesetzt, um auch größere Bebauungstiefen zuzulassen. Da es noch kein Bebauungskonzept gibt, soll der Handlungsraum für den späteren Bauherren möglichst groß sein. Entscheidend für das Stadtbild ist die Anordnung der vorderen Baukörper. Dahinter, von den Altstadtstraßen nicht einsehbar, können weitere Bauten im eingeschränkten Gewerbegebiet errichtet werden, für die keine Vorgaben zur Lage gelten.

Die seitliche Baugrenze im südlichen Teil hat 3 m Abstand zum Flurstück 29 in Fortsetzung der festgesetzten Baugrenzen aus dem benachbarten B-Plan Nr. 23-97 "Verlängerung Brückenstraße". Den selben Grund hat der 3-m-Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 1/2 in der östlichen Ecke des Plangebietes hinter der ehemaligen Lehrwerkstatt der Pumpenfabrik. So gehen die Baugrenzen der beiden Pläne geradlinig und fließend ineinander über und bilden zusammenhängend bebaubare Flächen.

4.5. Verkehrsflächen

Als Straßenverkehrsflächen sind im Plangebiet nur die vorhandenen Straßen Altperverstraße und Vor dem Neuperver Tor festgesetzt. Sie sind zweispurig für den fließenden Verkehr und mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Sie erschließen die Baugebiete und werden deshalb ins Plangebiet einbezogen.

Zurzeit führen von ihnen zwei öffentliche Zufahrten auf die Privatgrundstücke mit den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Einkaufsmarktes. Südlich des Marktgebäudes gibt es eine zusätzliche Einfahrt von der Straße Vor dem Neuperver Tor für die Warenanlieferung. Die Auffahrt von der Altperverstraße südlich des Plangebietes ist im benachbarten Bebauungsplan Nr. 23-97 "Verlängerung Brückenstraße" als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Auch von der Brückenstraße aus gelangt man über eine Zufahrt auf das Gelände. Damit ist

das Plangebiet sehr gut erschlossen. Die Verkehrsführung im Inneren des Gebietes wird nicht dargestellt, da es sich um untergeordnete private Wege handelt. Die innere Erschließung wie die Stellplatzanordnung bleibt dem Eigentümer oder Investor überlassen.

4.6. Festsetzungen für Bepflanzungen

Im Textteil § 3 werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen getroffen. Größere zusammenhängende Grünflächen sind auf dem Areal nicht vorhanden und können auf den privaten Grundstücken auch nicht neu festgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass auf den unbebauten rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechend der Nutzung und dem Bedarf der Vorderbebauung Stellplätze entstehen wie hinter dem vorhandenen Markt. Um diese Flächen durch Grün aufzulockern und der übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken, wird pro 8 Stellplätze das Anpflanzen eines Laubbau- mes aus der Artenliste sowie eine zur Entwicklung der Bäume ausreichend große offene Bodenoberfläche gefordert. Für die Liste wurden Arten gewählt, die für Parkplätze mit starken Bodenverdichtungen geeignet sind und eine Überlebenschance haben.

Mit dem Pflanzgebot soll eine stärkere Durchgrünung des Gebietes erreicht werden als auf den zz. vorhandenen Stellplatzflächen. Werden diese neu angelegt und geordnet, z. B. im Zusammenhang mit einem genehmigungspflichtigen Umbau oder einer Umnutzung, müssen auch hier die Baumpflanzgebote eingehalten werden. Hauptsächlich zielen die Festsetzungen aber auf die ungenutzten Flächen der ehemaligen Berufsschule, auf denen künftige Neubebauungen und Veränderungen anstehen.

Hier wächst auch eine sehr hohe alte Linde, die nach Möglichkeit stehen bleiben sollte und deshalb im Plan als zu erhaltender Baum festgesetzt wird. Da der Stadt aber auch sehr an einer neuen Eckbebauung zur Schließung der Baulücke gelegen ist, wird dem Bauherren, wenn der Baum gar nicht in sein Hochbaukonzept passt, der Ausweg von Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung eingeräumt. Die Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Plan- gebietes erfolgen, damit sie auch diesem zugute kommen.

Das Großgrün mit seinen positiven Auswirkungen, wie Luftverbesserung, Schattenspenden, Staubfiltern, Sauerstoffproduktion, Beruhigung, würde das kahl wirkende Areal aufwerten und zu einer höheren städtebaulichen Qualität beitragen. Diese öffentlichen Belange werden über die möglicherweise ökonomischen Interessen Privater, eine höhere Anzahl Stellplätze zu schaffen, gestellt.

5. Natur und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es ist teilweise bebaut. Die zz. freien Flächen sind nach § 34 BauGB bebaubar. Mit dem Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, d.h. gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Das Gebiet wird in Pkt. 2.2 ausführlich beschrieben. Aus der Beschreibung ist zu erkennen, dass ein Eingriff in Natur und Land- schaft nicht stattfindet. Bis auf die im vorherigen Abschnitt erwähnte Linde sind keine Schutzgüter von Natur und Landschaft vorhanden. Die Flächen sind weitgehend versiegelt. Unversiegelte Flächen gibt es nur im südlichen Teil – die Abrissfläche der Berufsschule und die dahinter liegende Fläche, wobei letztere partiell schon im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23-97 liegt. Die Fläche der ehemaligen Berufsschule an der Straße ist mit kleinteiligen Abbruchresten bedeckt. Dazwischen versucht sich Spontanvegetation durchzusetzen. Eine einzelne hohe Fichte ist am Rand dieser Fläche stehen geblieben. Sie wird nicht als zu er- halten im Plan festgesetzt, weil sie standortuntypisch ist. An der südlichen Grenze, aber nicht mehr im Plangebiet, am künftigen Geh- und Radweg zwischen Altperver- und Brückenstraße bilden zwei Kastanien wohlthuende grüne Akzente. Zusammen mit drei Linden an der Altperverstraße und der neu gepflanzten Baumreihe entlang der Brückenstraße rahmen sie das Gebiet von zwei Seiten ein. Im Norden schließen sich die Grünflächen des Wohngebietes Friedensring an.

Das Areal in innerstädtischer Lage wird mit dem Ziel einer baulichen Verdichtung beplant. Dadurch leistet der B-Plan einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Wiedernutzung der Flächen fördert die Innenentwicklung und vermeidet so Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 im gesamten Planbereich wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die in Pkt. 4.6. beschriebenen Anpflanzgebote für Bäume sollen eine zusätzliche Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bewirken. Eine Beeinträchtigung ist durch die künftigen Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Weitere zu berücksichtigende Umweltbelange sind:

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das dem Plan zu Grunde liegende Vorhaben ist nicht erforderlich.

Reinhaltung der Gewässer

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Es ist nach den Zielen der Raumordnung weder als "Vorranggebiet für Wassergewinnung" noch als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung" eingestuft.

Das Grundwasser ist relativ gut geschützt; seine Reinhaltung wird durch die Vorhaben im Plangebiet nicht gefährdet. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Wasser verunreinigende Stoffe wird nicht erwartet.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass das Niederschlagswasser gem. § 150 Abs. 4 WG LSA und § 151 Abs. 3 WG LSA "grundsätzlich in geeigneten Fällen zu versickern ist. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, sind bei einer Sammelableitung gesonderte Bedingungen und Auflagen u. a. auch zu Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Die Niederschlagswasserversickerung bzw. -ableitung sind Gewässernutzungen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 4, 5, 11 WG LSA."

Vor Planungsbeginn sollte eine sachbezogene Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde mit dem Ziel der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes erfolgen.

Abfallbeseitigung

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

Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche müssen nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG vermieden werden.

Die im Plangebiet im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf den erschließenden kommunalen Straßen sowie durch den An- und Abfahrverkehr zu den Stellplätzen und den Lieferverkehr entstehenden Lärmimmissionen überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung nicht. Danach sollen für Mischgebiete tags 60 dB und nachts 50 dB (Verkehrslärm) bzw. 45 dB (Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) eingehalten werden. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gelten wegen der Beschränkung der Zulässigkeit auf mischgebietstypische Betriebe und Anlagen die gleichen Werte.

Es handelt sich um eine gegebene Situation in innerstädtischer Lage mit mittlerer Verkehrsbelastung. Der Bau der verlängerten Brückenstraße führte zu einer Entlastung von Altperverstraße und der Straße Vor dem Neuperver Tor.

Durch die Wiederbebauung des Eckbereiches ist keine wesentliche Zunahme der Verkehrsemissionen zu erwarten. Der Baukörper schirmt den hinteren Grundstücksbereich vom Straßenlärm ab. Die Erhöhung der Stellplatzzahl ist wegen der zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt. Eine diesbezügliche Prognose kann wegen der noch nicht bekannten Vorhaben und der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten nicht aufgestellt werden. Die drei auseinander liegenden Zu- und Abfahrten verteilen den Verkehr auf mehrere Straßen. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da das Gebiet nach § 34 BauGB bebaubar ist, wird eine evtl. Veränderung der Immissionssituation nicht durch die Planung verursacht.

Bodenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben kommt dem Bodenschutz zur Erhaltung der natürlichen Bodenoberfläche oder ihrer Wiederherstellung eine besondere Bedeutung zu. Vermeidung von unnötigen Versiegelungen sowie standorttypische Bepflanzungen sind bereits am Anfang dieses Abschnittes genannt. Das Umweltamt empfiehlt zusätzlich niederschlagsdurchlässige Pflasterungen zum Erhalt der Bodenfunktion.

Ober- und Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt aus- und einzubauen. Bezüglich des Schutzes des Mutterbodens gilt § 202 des Baugesetzbuches.

Nach Mitteilung der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan begründen. Werden unerwartet bei den Erdarbeiten im Geltungsbereich kontaminierte Flächen aufgeschlossen – möglicherweise auch aus der ehemaligen militärischen Nutzung, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde auf der Grundlage des § 3 BodSchAG LSA anzuzeigen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen Versorgungsleitungen für

- Trinkwasser,
- Abwasser,
- Elektroenergie,
- Erdgas,
- Telekommunikation.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (VKWA), die Elektroenergie- und Erdgasversorgung über die E.ON-Avacon AG und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen über die Deutsche Telekom, Kabel Deutschland sowie weitere private Netzbetreiber.

Der Anschluss der Neubauten an die vorhandenen Leitungen ist problemlos möglich.

Die meisten Leitungen befinden sich innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (Altperverstraße, Vor dem Neuperver Tor, Brückenstraße). Nach den Bestandsplänen der Avacon AG und der Deutschen Telekom liegen Niederspannungskabel, Gasleitungen und Telekommunikationslinien auch auf Privatflächen im Anlieferbereich des Marktgebäudes. Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass die vorhandenen Leitungen nicht ausreichend sind.

Quer durchs Plangebiet verläuft außerdem eine Fernmeldeleitung der Avacon AG. Sie wurde nachrichtlich in den Plan übernommen, um sie bei evtl. Bauvorhaben schon im Vorfeld berücksichtigen und die notwendigen Abstimmungen vornehmen zu können. Der Eckbereich Altperverstraße/Vor dem Neuperver Tor, auf dessen Wiederbebauung der Plan zielt, wird von dieser Leitung jedoch nicht berührt.

Vom VKWA wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung die Lage von Trinkwasser- und Abwasserleitungen nicht mitgeteilt.

Das Gebiet ist von der zentralen Müllentsorgung erfasst. Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. d. F. vor dem 20. 7. 2004 (siehe Pkt. 0) sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

7.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange

Zu den berührten öffentlichen Belangen zählen:

- die Erhaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes,
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange des Verkehrs,
- die Belange von Ver- und Entsorgung.

Der Plan hat Einfluss auf das Ortsbild. Er verhindert negative Auswirkungen durch Höhenfestsetzungen und Baulinien und sichert ein optimales Einfügen in die Umgebung. Dabei berücksichtigt er die Interessen der Denkmalpflege an einem angemessenen Umgebungsschutz für das nahe gelegene Baudenkmal Karlsturm, wie auch an dem Erhalt der historischen Stadtstruktur.

Im Planbereich befindet sich der Fundplatz 71 Gemarkung Salzwedel (Funde des Mittelalters) unbekannter Ausdehnung.

Archäologische Kulturdenkmale können bei Erdeingriffen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten, in ihrer ursprünglichen Substanz geschädigt werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Landesmuseum für Vorgeschichte weist daher darauf hin, dass geplanten Tiefbaumaßnahmen (inklusive Pfahl- und Brunnengründung, Leitungstrassen, Baugrundaustausch) archäologische Untersuchungen voran gehen müssen. Art, Dauer und Umfang dieser Ausgrabungen hängen vom Ergebnis einer Sondage des betreffenden Fundplatzes ab. Die Kosten sind gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

Die Auswirkungen auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden nicht durch den Bebauungsplan verursacht, da die Kulturdenkmäler beeinflussende Baumaßnahmen auch ohne diesen nach § 34 BauGB zulässig wären.

Auf dem Plan wird die Fundstelle mit einem Hinweis im Textteil berücksichtigt, der auf den gesetzlich vorgeschriebenen und verantwortungsbewussten Umgang mit archäologischen Funden und Befunden aufmerksam machen soll.

Der Plan hat positive Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, indem er durch die Mischgebietsfestsetzungen und Einschränkungen im Gewerbegebiet den Immissionspegel auf die Umgebungsnutzung abstimmt. Durch die Anpflanzfestsetzungen für Bäume forciert er eine bessere Durchgrünung und beugt zu hoher Versiegelung und Bodenschädigung vor.

Die Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen schaffen für die wirtschaftliche Entwicklung potentielle Ansiedlungsflächen für gewerbliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, freie Berufe u. a. in innenstadtnaher und verkehrsgünstiger Lage. Das infrastruktur- und verkehrsmäßig gut erschlossene Plangebiet entspricht den Anforderungen von Verkehr sowie Ver- und Entsorgungsträgern, ohne neue Ressourcen einsetzen zu müssen.

Damit steht die Planung öffentlichen Belangen nicht entgegen.

7.2. Auswirkungen auf private Belange

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

- das Interesse der Grundstückseigentümer an der Werterhaltung sowie an der Verwertbarkeit ihrer Grundstücke,
- das Interesse der Nachbarn, das Umfeld in ihrem Sinne zu erhalten oder zu verbessern,
- das Interesse der benachbarten Wohnbevölkerung an einer hohen Wohnqualität und einem störungsfreien Umfeld,
- das Interesse von Bauherren, eigene Bauwünsche ohne Vorgaben umsetzen zu können.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend am umgebenden Bestand orientieren und die Lückenschließung an der zz. unbebauten Ecke Altperverstraße/Vor dem Neuperver Tor auch gem. § 34 BauGB möglich wäre, steht der Plan den meisten privaten Belangen nicht entgegen. Eine Aufwertung des Ortsbildes ist auch im Sinne der Bewohner und Gewerbetreibenden der Nachbarschaft.

Die Wohnqualität wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch verbindliche Festsetzungen werden vom Plangebiet zulässigerweise ausgehende Störungen begrenzt. Wert und Verwertbarkeit der Nachbargrundstücke werden demnach nicht verändert.

Anders verhält es sich für die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke. Sie sind mit ihren Vorhaben an die Festsetzungen gebunden. Möglicherweise stimmen diese mit einzelnen Vorstellungen nicht überein. Während der öffentlichen Auslegung wurden jedoch keine diesbezüglichen Bedenken geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der B-Plan den privaten Interessen der Grundstückseigentümer nicht widerspricht. Bei der Planung wurde versucht, die Interessen der künftigen Bauherren insoweit zu berücksichtigen, dass mit einer geringen Festsetzungsdichte nicht alle Möglichkeiten der Bauleitplanung ausgeschöpft, sondern nur soviel festgesetzt wurde, wie für das Erreichen der hauptsächlichen Planungsziele notwendig erschien.

So lässt der Plan durch Mindest- und Höchstmaße Gestaltungsspielräume, legt die überbaubaren Flächen großzügig fest, lässt die Bauweise in unbebauten Bereichen offen, trifft nur wenige textliche Festsetzungen und keine gestalterischen.

Die auch im öffentlichen Interesse liegende Wiederbelebung des innerstädtischen Areals durch Neubebauung und Nutzbarmachung brachliegender Flächen soll gefördert werden.

8. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	
Baugebiete	15.068	
Mischgebiet		8.095
eingeschränktes Gewerbegebiet		6.973
Verkehrsfläche	2.695	
Gesamtfläche	17.763	

Salzwedel, im Juli 2006

gez.
Schneider
Bürgermeister