



"Karl-Marx-Straße/Heckenweg"

+

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

0. Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtsgrundlage	2
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	2
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
5. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Baugrund	4
6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentümer, Nutzung	5
7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
7.1. Art der baulichen Nutzung	5
7.2. Maß der baulichen Nutzung	6
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	6
8.1. Erschließung	6
8.1.1. Verkehrserschließung	6
8.1.2. Ver- und Entsorgung	7
8.1.3. Wirtschaftliche Belange	7
9. Durchführung des Bebauungsplanes	8
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	8
11. Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange	8
12. Eingriffsregelung	9
12.1. Allgemein	9
12.2. Bebauung	9
12.3. Bestehende Straßen	9
12.4. Grünflächen	9
12.5. Ermittlung des Punktwertes für die Ausgleichsbilanzierung	9
12.6. Schlussfolgerungen und Zusammenfassung	10
13. Maßnahmen zur Umsetzung des B-Plans	11
13.1. Übersicht	11
14. Umweltbericht	11
14.1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes 34-04 "Karl-Marx-Straße/Heckenweg"	12
14.2. Bedarf an Grund und Boden	12
14.3. Berücksichtigung von Umweltschutzzielen aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	13
14.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
14.4.1. Schutzgut Mensch	13
14.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
14.4.3. Schutzgut Luft und Klima	16
14.4.4. Schutzgut Landschaft/Boden	16
14.4.5. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
14.4.6. Schutzgut Wasser	17
14.4.7. Wechselwirkungen	17
14.5. Prognose	17
14.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
15. Anlagen	18
16. Begründung der Änderungen gegenüber dem Auslegungsexemplar	18

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359) 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 durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 59) aufgestellt.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Am 15. 09. 2004 hat der Stadtrat der Stadt Salzwedel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34-04 – "Karl-Marx-Straße/Heckenweg" beschlossen.

Ziel ist die Überplanung der Flächen zwischen Schäferstegel und Schwimmhalle entsprechend dem Bestand und die Neuausweisung von Mischgebietsfläche für die Schwimmhallenfläche und die nördlich bis zum Heckenweg angrenzende Fläche.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Karl-Marx-Straße, der Jeetze, dem Heckenweg und dem Schäferstegel.

In den Geltungsbereich wurden einbezogen:

- die Wohnbebauung am Schäferstegel,
- das Gelände der Verwaltungsgemeinschaft Salzwedel-Land,
- das Betriebsgelände des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (VKWA) mit Verwaltungsgebäude, Stellplätzen und Werkstätten,
- die Schwimmhalle mit den angrenzenden Freiflächen,
- der Heckenweg,
- der Uferweg.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Osten die Jeetze und das angrenzende Betriebsgelände der Avacon,
- im Norden die Dauerkleingärten Heckenweg und die Bahnstrecke Salzwedel – Uelzen ,
- im Westen der Schäferstegel und die gemischte Baufläche/Wohnbaufläche Schäferstegel/
Große Pagenbergstraße,

- im Süden die Karl-Marx-Straße, das Sondergebiet des Kaufland-Marktes mit Stellplätzen,
- Misch- und Wohngebietsnutzungen südlich der Karl-Marx-Straße.

4. 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 vom 23. 08. 1999 sowie im Regionalen Entwicklungsplan Altmark (in Aufstellung) enthalten.

Von Bedeutung für das Plangebiet ist folgende im Landesentwicklungsplan unter Punkt 3.3.3.1 (Vorranggebiete für Hochwasserschutz) enthaltene Vorgabe:

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer ... sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer ... Jeetze ...

Gegenwärtig erfolgt durch die Wasserbehörden die Vorbereitung der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten entlang der Fließgewässer.

Nach Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde ist der gegenwärtige Arbeitsstand nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden.

Der Flächennutzungsplan vom Mai 1998 weist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Karl-Marx-Straße/Heckenweg für die Schwimmhalle und die nördlich angrenzende Freifläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – aus.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist die Ausweisung als Mischgebiet für die im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von ca. 1,5 ha dargestellte Fläche ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplan zulässig.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bestand die Absicht, die nördlich an die Schwimmhalle angrenzende Fläche als Erweiterungsfläche für die Schwimmhalle auszuweisen.

Eine großflächige Erweiterung der Schwimmhalle wird durch die Stadt Salzwedel nicht mehr angestrebt. Vielmehr soll die bisherige Reservefläche an einen Investor für ein Altenpflegeheim verkauft werden.

5. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Baugrund

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums zwischen Stadtring (B 71) und Bahnstrecke Salzwedel – Uelzen sowie westlich der Jeetze.

Die Höhenlage schwankt zwischen 18,48 am Jeetzeufer

und 21,66 im Bereich der Schwimmhalle.

Baugrund

Die Erkundung des Gebietes hat ergeben, dass die Baugrundverhältnisse im Plangebiet stark wechselnd sind und sich im Ganzen problematisch darstellen. Vor allem im nordöstlichen Bereich des Plangebietes herrschen ungünstige Verhältnisse, bedingt durch den Jeetzeflusslauf, vor. Tragfähiger Baugrund steht hier erst in der Tiefe an, so dass erhöhte Aufwendungen für die Gründung von Gebäuden und das Anlegen von Verkehrswegen nötig sind. Die Bodenverhältnisse selbst sind geprägt

...

durch bindige Böden mit organischen Beimengungen, vom Grundsatz inhomogen und stark wechselnd. Planmäßig sind hier Tiefgründungen oder ausgedehnte Maßnahmen zum Bodenaustausch vorzusehen. Gesicherte Werte für die Bebaubarkeit sind in jedem Fall für den Einzelstandort im jeweiligen Planungsverfahren zu erkunden.

Grundwasser liegt als Schichtenwasser, teilweise leicht gespannt, vor und ist stark vom Wasserstand der Jeetze abhängig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der vorliegenden Situation in der Regel nicht möglich. Im Bereich östlicher Heckenweg und Weg entlang der Jeetze befindet sich das Plangebiet im Bereich von festzusetzenden Überschwemmungsflächen.

6. Größe des Geltungsbereiches, Eigentümer, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 3,8 ha groß.

Folgende Eigentümer sind vorhanden:

Stadt Salzwedel:	- Flurstück 80/3 (Heckenweg/Uferweg)	5.878 m ²
	- Flurstück 15/1, 92, 164/13 Schwimmhallengrundstück	14.145 m ²
VKWA Salzwedel:	- Flurstück 80/4, 157/13 Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Parkplätze	9.366 m ²
Verwaltungsgemeinschaft Salzwedel-Land:	- Flurstück 163/13 Verwaltungsgebäude, Parkplätze	3.850 m ²
Wohnungsbaugenossenschaft Stadt Salzwedel:	- Flurstück 10/1, 154/6, Verwaltungsgebäude, Parkplätze	2.779 m ²
Anlieger:	- Flurstück 93	188 m ²
Meliorations-, Landschaftsgestaltungs- und Tiefbau GmbH:	Flurstück 155/6, 155/13, Wohnungen	1.641 m ²

7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

7. 1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt.

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

§ 6 der Baunutzungsverordnung regelt die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Bestand überplante Gebiet ist durch eine Nutzungsmischung (vgl. Punkt 6) gekennzeichnet.

Die angrenzende (im F-Plan als Gemeinbedarfsfläche dargestellte) Fläche soll ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt werden. Im gesamten Quartier zwischen Karl-Marx-Straße, Schäferstegel, Heckenweg und Uferweg an der Jeetze wird dadurch eine vielfältige Nutzung gemäß § 6 BauGB ermöglicht. Der historischen Entwicklung im Quartier und der traditionell vielfältigen Nutzung in zentrumsnahen Gebieten wird durch diese Festsetzung Rechnung getragen. Für die bisher als Erweiterungsfläche für die Schwimmhalle vorgesehene Fläche ist konkret die Errichtung eines Altenpflegeheimes vorgesehen.

Einschränkungen gemäß § 6 BauNVO werden nur insoweit vorgenommen, dass Tankstellen nicht zugelassen werden sollen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Gebiet mit 0,6 festgesetzt.
Sie stimmt mit der in § 17 BauNVO für Mischgebiete angegebenen Obergrenze überein.
Damit ist die Möglichkeit einer flexiblen Ausnutzung der Bauflächen gegeben.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse mit II bzw. III festgesetzt.

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Traufhöhe mit 10 m über der angrenzenden Verkehrsfläche dient der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzepts an der wichtigen innerstädtischen Karl-Marx-Straße.

Sie wird ergänzt durch gestaltbezogene Festsetzungen wie Hauptfirstrichtung und Dachneigung.

Eine Festlegung der Mindestfußbodenhöhe im nordöstlichen Baufeld von 19,50 Meter über HN soll den erforderlichen Schutz vor Überschwemmungen mit Oberflächenwasser gewährleisten.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

8.1. Erschließung

8.1.1. Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der Bauflächen sichern.

Die Haupteerschließung erfolgt für die neu geschaffenen Bauflächen nördlich der Schwimmhalle von der Karl-Marx-Straße aus. Eine öffentliche Verkehrsfläche ist im Plan festgesetzt. Über diese Verkehrsfläche kann auch eine reguläre Zufahrt für das bisher nur provisorisch erreichbare Gelände der Verwaltungsgemeinschaft Salzwedel-Land geschaffen werden.

Bei den im Bestand überplanten Flächen ist eine Verkehrserschließung von der Karl-Marx-Straße bzw. dem Schäferstegel vorhanden.

Der das Bebauungsplangebiet nördlich begrenzende Heckenweg hat eine Erschließungsfunktion für die Kleingartenanlage Heckenweg und dient als Fuß- und Radwegverbindung. Ein weiterer Ausbau wird durch den Bebauungsplan nicht veranlasst. Festgesetzt wurde für den Heckenweg Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerweg).

Für den Uferweg, welcher nur als Fuß- und Radweg genutzt wird, wird ebenfalls keine Veränderung veranlasst. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

8.1.2. Ver- und Entsorgung

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

Die mögliche Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Gas- und Elektroversorgung ist die Avacon AG.

Das Plangebiet ist an die zentralen Netze angeschlossen.

Eine Erweiterung ist zur Versorgung weiterer Bebauung möglich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Entsorgungsfahrzeuge die Grundstücke problemlos erreichen können.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Zur Versorgung des Plangebietes ist eine teilweise Erweiterung des vorhandenen Netzes erforderlich.

8.1.3. Wirtschaftliche Belange

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange gefördert.

Baulandreserven werden erschlossen und für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert.

Bei Verwirklichung des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Gespräch befindlichen Investitionsvorhabens nördlich der Schwimmhalle werden dauerhafte Arbeitsplätze geschaffen.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Schwimmhalle und Gelände der Verwaltungsgemeinschaft Salzwedel-Land,
- den Bau der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.
- die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Punkt 13)

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) erforderlich.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen. Sie umfassen u. a.

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange werden durch den Bebauungsplan grundsätzlich gefördert.

11. Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Nr. 34-04 "Karl-Marx-Straße/Heckenweg" steht die Ausnutzung von Flächenreserven für unterschiedliche gemischte Nutzungen im Vordergrund. Er ermöglicht die Vermarktung von Flächenreserven und die erhöhte Ausnutzung bestehender Grundstücke.

Der Bebauungsplan fördert kurz- bis mittelfristig wirtschaftliche Belange. Für seit über 15 Jahren brach liegende Flächen wird eine bauliche Nutzung ermöglicht.

Bei der Überplanung des Bestandes wird langfristige Planungssicherheit für bestehende Nutzungen und perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Umweltbelange werden zwar durch die zukünftige Nutzung einer lange brach liegenden Fläche beeinträchtigt. Jedoch werden diese Beeinträchtigungen durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet ausgeglichen.

Belange des Hochwasserschutzes werden durch geeignete Festsetzungen zum Hochwasserschutz in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan aufgrund der Festsetzungen nicht.

Private Interessen der angrenzenden Kleingartennutzer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

12. Eingriffsregelung

12.1. Allgemein

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. Diese Fläche sind für den Naturraum von untergeordneter Bedeutung. Vor allem im Bereich Heckenweg und Jeetze befindet sich jedoch eine Vielzahl von großkronigen Bäumen und Strauchgruppen, vorrangig Eiche und Ahorn, die zur Staubfilterung und Frischluftbildung entscheidend beitragen. Ebenfalls bilden sie, aufgrund der räumlichen Lage zur Bahnlinie, eine natürliche Barriere gegen Staub- und Lärmbelästigung. Diese Bereiche bleiben durch die Ausweisung des Plangebietes unangetastet. Ersatzmaßnahmen werden im Bereich der privaten Flächen nötig, die vom Eingriff durch die Ausweisung konkreter Baufenster betroffen sind. Diese werden im Teil B des Bebauungsplanes näher festgeschrieben.

12.2. Bebauung

Das Plangebiet stellt sich als innerstädtisches Gebiet dar. Wohnbebauung und Gewerbe prägen das Bild.

12.3. Bestehende Straßen

Die bestehenden Straßen sind als Asphaltdecke oder Betonstraße befestigt. Für sie ist ein Ansatz von 0,0 Werteinheiten pro m² angemessen. Vorhandene Randstreifen sind begrünt. Die Bewertung erfolgt gesondert.

12.4. Grünflächen

Besonders die Randzone des Gebietes im Osten und Norden stellt sich parkähnlich dar. Die vorhandenen Wege sind mit Laubbäumen, Eichen- und Ahornbestand, gesäumt. Diese Flächen bleiben komplett unberührt. Zum Schutz und zur Entwicklung werden entsprechende Grünflächen festgeschrieben.

12. 5. Ermittlung des Punktwertes für die Ausgleichsbilanzierung

Die Berechnung des Punktwertes erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (vgl. MBI LSA Nr. 53/2004 vom 27. 12. 2004)

Abschnitt 1 Flächen im Bestand

Die bestehenden Flächen wurden zur Bewertung in Zonen aufgeteilt (siehe Anlage 3). Hiernach wird grundsätzlich in bebaute Bereiche, unbebaute Bereiche und Wege unterschieden. Der hauptsächliche Eingriff in das bestehende System erfolgt im Bereich der Zone 5 b. Hier wird im Bereich einer sich zur Ruderalfläche entwickelnden Brache (ehemals Gemeinbedarfsfläche) ein Baufenster ausgewiesen.

Punktwert des Bestandes gemäß Anlage 1 – 154270 Punkte

Abschnitt 2 – Flächen nach Durchführung des Bebauungsplanes

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Gebiet nach den festgeschriebenen Nutzungen bewertet. Dabei wird die nunmehr gesicherte Schutzfunktion der Grünflächenfestsetzungen entsprechend höherwertig gewürdigt. In dem durch Eingriff betroffenen Bereich werden Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen.

Punktwert nach dem Eingriff gemäß Anlage 2 – 152034 Punkte

12.6. Schlussfolgerungen und Zusammenfassung

Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass ein vertretbarer Eingriff in den Naturhaushalt infolge der Versiegelung durch Gebäude und Straßen im Plangebiet entsteht. Als Eingriffsbereich stellt sich insbesondere die zusätzlich als Mischgebiet ausgewiesene Fläche im nordöstlichen Bereich, bisher nicht genutzte Flächen des Bereiches Gemeinbedarf, dar. Die Bewertung des Eingriffs und die Bezifferung des erforderlichen Ausgleichs soll über ein vereinfachtes Bewertungsmodell erfolgen. Die Bewertung des Planungszustandes orientiert sich an den in der Anlage aufgeführten Wertfaktoren des Bilanzierungsmodells Sachsen-Anhalt:

➤ vor dem Eingriff	154270 Punkte
➤ nach dem Eingriff	152034 Punkte
➤ Differenz	2236 Punkte

Wertung: Minderung um 1 %, ausgleichbar durch Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen im Gebiet.

Demnach sind zur rein rechnerischen Kompensation des Eingriffes zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Gebietes nötig. Da dieser zusätzliche Bedarf lediglich 1 % Punkte beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass bei entsprechender Pflege und Erhaltung der als Ersatz ausgewiesenen

Grünflächen eine Kompensation des Eingriffs im Gebiet selbst erfolgt (siehe altersbedingte Abzüge für Gehölzbestände für Neuanpflanzungen).

Abschließend kann aufgrund der Überslagsberechnung festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kein nachhaltiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestehen bleibt.

13. Maßnahmen zur Umsetzung des B-Planes

13.1. Übersicht

In dem im Plan bezeichneten Flächen sind Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Landschaftsbildes vorgesehen. Dies betrifft im Einzelnen:

➤ ÖGF 1 und Heckenweg Nr. 5

bestehender Randstreifen am Heckenweg und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Heckenweg, Wiese mit beidseitigem Baumbestand in Alleeform, Eichen und Ahorn

Dieser Bereich wird in Form und Ausbildung erhalten. Die bestehende Befestigung als ca. 3,00 m breiter Weg bleibt in seiner Form unberührt. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Der bestehende Sommerweg entlang der an das Gebiet angrenzenden Gärten bleibt unausgebaut. Eingriffe sind nicht vorgesehen. Die laut Baumkataster bestehenden Großbäume werden erhalten und gepflegt, Abgänge werden ersetzt

➤ ÖGF 2 und Weg entlang der Jeetze Nr. 5

bestehende parkähnliche Grünanlage, naturbelassene Böschung zur Jeetze, Gehölze und großkronige Bäume

Dieser Bereich wird in Form und Ausbildung erhalten. Die bestehende Befestigung als ca. 3,00 m breiter Weg bleibt in seiner Form unberührt. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Der bestehende Sommerweg entlang der an das Gebiet angrenzenden Gärten bleibt unausgebaut. Eingriffe sind nicht vorgesehen. Die laut Baumkataster bestehenden Großbäume werden erhalten und gepflegt, Abgänge werden ersetzt

➤ PGF 1 Grünfläche als Parkanlage Nr. 1

Im Bereich hinter dem geplanten nordöstlichen Baufenster wird das Anlegen einer Grünfläche in Form einer Parkgestaltung vorgesehen. Hierzu wird eine ergänzende Baumanpflanzung und Freiflächengestaltung mit Gehölzen vorgesehen, Wege sind zulässig, Ausführung mit wassergebundenen Deckschichten und Pflaster.

➤ PGF 2 und 3 Grünfläche als Grundstücksrandstreifen Nr. 2 und 3

Im Bereich der ausgewiesenen Randstreifen ist das Anlegen abgestufter Heckensäume vorgesehen.

➤ PGF 4 bestehende Grünflächen im Übergang zum Bereich Jeetzeflusslauf/ÖGF 2 Nr. 4

Dieser Bereich wird in Form und Ausbildung als Heckenstreifen mit Großgrün erhalten. Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung sind durch den Eigentümer zu gewährleisten, Eingriffe sind nicht vorgesehen.

➤ Planstraße A

Im Bereich des geplanten Straßenumbaus werden die Randbereiche der Straße als Rasenfläche ausgebildet. Je 10 m Straßenlänge wird ein großkroniger Laubbaum gepflanzt.

➤ Baufenster

Im Bereich der Grundstücke der Baufenster ist eine Überbauung/Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Je angefangene 200 m² versiegelte Fläche ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten, Standort im Freiraum oder den angrenzenden privaten Grünflächen, ohne Anrechnung darauf.

14. Umweltbericht

14. 1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes 34-04 "Karl-Marx-Straße/Heckenweg"

Ziel des Bebauungsplanes ist die Überplanung des Bestandes und Neuausweisung von Mischgebietsfläche für die Schwimmhallenfläche und die nördlich bis zum Heckenweg angrenzende Fläche. Weiterhin sollen die privaten und öffentlichen Grünflächen durch konkrete Festsetzungen neu geschaffen bzw. aufgewertet werden.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums und ist durch eine vielfältige Nutzungsmischung gekennzeichnet.

14. 2. Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,8 ha. Für eine Bebauung ist jedoch lediglich eine bisher brach liegende Fläche von ca. 1.500 m² für ein Altenpflegeheim vorgesehen. Mittel- bis langfristig sichern die festgesetzten Baugrenzen Erweiterungsinvestitionen für die vorhandenen Betriebe und Einrichtungen.

14. 3. Berücksichtigung von Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Durch die Nutzung von Flächenreserven wird den Anforderungen des Baugesetzbuches im § 1 a (2) entsprochen: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Mit dem Bebauungsplan wird dem Ziel der Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke entsprochen.

Die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet dürfen nicht zu Gesundheitsgefährdungen führen. Aus diesem Grunde werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Dem Schutz vor Hochwasser tragen die Festsetzungen zur Mindestfußbodenhöhe Rechnung. Damit wird den gemäß § 96 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt festgestellten Überschwemmungsgebieten entsprochen.

14.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.4.1. Schutzgut Mensch

Schallschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 71 und die Bahnlinie Stendal - Uelzen, die eine Lärmbelastung verursachen. Innerhalb des Gebietes sind über das übliche Maß hinaus störende Einflüsse aus Gewerbebetrieben nicht zu erwarten. Bei Neuansiedlungen sind die Bestimmungen der TA - Lärm, insbesondere betreffend der zulässigen Emissionen, zwingend zu beachten.

Die Beurteilung des Gebietes erfolgt an Hand der TA-Lärm und der 16. BImSchV für die vorgesehene Nutzung als Mischgebiet. Begrenzt wird es derzeit von der Bundesstraße B 71 im Süden und der Bahnlinie Stendal - Uelzen im Norden. Beide linienförmige Schallquellen haben starken Einfluss auf das Gebiet. Östlich und westlich grenzen Misch- und Wohngebiete an den Planbereich. Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Verlagerung der B 71 zur B 71 n auf die Nordseite des Gebietes nur eine geringe Verbesserung der Gesamtsituation einher gehen wird, da im Bereich Schäferstegel das Verkehrsaufkommen durch die geplante Zufahrtlösung erheblich ansteigen wird. Aktive Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der B-Plandurchführung jedoch nicht vorgesehen, da diese für die betroffenen Bereiche bereits im Rahmen der jeweiligen Planfeststellungsverfahren geregelt sind. Entsprechend der Einordnung des Gebietes in Lärmpegelbereiche und den Anforderungen nach TA-Lärm ist der weitere Schutz gegen Außenlärm mit passiven Maßnahmen im Rahmen der Bebauung zu realisieren. Grundsätzlich gelten für die Schallberechnung die Grenzwerte der TA-Lärm unter Berücksich-

tigung der Überlagerungswerte aus Straßen- und Schienenverkehr entsprechend der Ergebnisse der jeweiligen Planfeststellungsverfahren für die Vorhaben Bahnlinie Stendal – Uelzen und Verlegung der B 71.

Bezogen auf das im Plangebiet ausgewiesene Mischgebiet wurden die Geräuschemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr nach dem Berechnungsschema der 16. BImSchV im Rahmen der Planfeststellungsverfahren ermittelt. Hieraus ergeben sich für das Plangebiet nach Umsetzung der aktiven Schutzmaßnahmen im Rahmen der Vorhaben keine relevanten Überschreitungen der Grenzwerte. Im Ausnahmefall betroffene, bestehende Gebäude im Randbereich Schäferstegel werden hier nicht betrachtet, da hier gesondert Maßnahmen im Rahmen der jeweiligen Projekte durchgeführt werden.

Anforderungen

Für alle Bauvorhaben im Plangebiet sind auf Grund der Lärmbelastung des Gebietes für alle Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen für die Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel (Mittelungspegel), die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

Nr.	Raumart	Mittelungspegel dB (A) Innen
1.	Schlafräume nachts	25 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	35 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume	
3.1.	Ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Vortragsräume, Arztpraxen	35 dB (A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	40 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Pegelwerte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind Schall schützende Außenbauteile wie z. B. Schallschutzfenster, entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 bzw. Festlegung der DIN 4109, Schall dämmende Außentüren, Dachflächen, Wände usw. zu verwenden.

Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn eine Konstruktion dem Nachweis gemäß DIN 4109, Punkt 5 genügt. Hilfsweise kann die Einhaltung der Anforderungen gegen den Schutz vor Außenlärm auch über die Regelungen nach der 24. BImSchV erbracht werden. Betreffend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherren/Antragsteller ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile zu erbringen.

Kennwerte

Bezüglich der Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wird auf folgende Kennwerte verwiesen:

TA Lärm zul. Lärmpegel aus Mischgebiet

$L_{Am} \leq$ Immissionsrichtwert

tagsüber 60 dB (A)

nachts 45 dB (A)

16. BlmschV Schienenverkehr

$L_{AM} \leq$ Immissionsgrenzwert

tagsüber 64 dB (A)

nachts 54 dB (A)

16. BlmschV Straßenverkehr

$L_{AM} \leq$ Immissionsgrenzwert

tagsüber 64 dB (A)

nachts 54 dB (A)

Überlagerung mehrerer Schallquellen, Prognose, Tagwert

$$L_{a,res} = 10 \lg (10^{0,1 \cdot 60} + 10^{0,1 \cdot 64} + 10^{0,1 \cdot 64})$$

$$L_{a,res} = 68 \text{ dB (A)}$$

Überlagerung mehrerer Schallquellen, Prognose, Nachtwert

$$L_{a,res} = 10 \lg (10^{0,1 \cdot 45} + 10^{0,1 \cdot 54} + 10^{0,1 \cdot 54})$$

$$L_{a,res} = 57 \text{ dB (A)}$$

Abminderungen für der Schallquelle abgewandte Gebäudeseiten, offene Bebauung – 5 dB
und Innenhöfe – 10 dB

Im Bereich der Randzonen ist gemäß DIN 4109 daher von einem Außenlärmpegel von 68 dB (A), im Innenbereich von 63 dB (A), im Ausnahmefall Innenhof von 58 dB (A) auszugehen. Dem Bauherrn steht es frei, durch eigene Berechnung der Kennwerte, für den Einzelstandort geringere Anforderungen nachzuweisen.

Bauteilwerte erf. $R_{w,res}$ für die Randzonen Lärmpegelbereich IV – 66 bis 70 dB (A)

Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	45 dB
Aufenthaltsräume	40 dB
Büroräume	35 dB

Bauteilwerte erf. $R_{w,res}$ für die Randzonen Lärmpegelbereich III – 61 bis 65 dB (A)

Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	40 dB
Aufenthaltsräume	35 dB
Bürräume	30 dB

Bei Einhaltung der vorbezeichneten Schutzwerte ist davon auszugehen, dass der Schutz der Allgemeinheit ausreichend gewährleistet ist.

14.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten städtischen Raum und wird im Wesentlichen durch die verschiedensten baulichen Nutzungen sowie eine zeitweilig als Lagerfläche genutzte Brachfläche mit Versorgungsleitungen geprägt.

Den Randbereich des Plangebietes im Norden und Osten bilden der Heckenweg und der Fußweg an der Jeetze mit teilweise bis zu 80jährigem Baumbestand.

Der wesentliche Teil des Plangebietes ist stark anthropogen geprägt und unterliegt einer intensiven Nutzung. Die Lebensraumbedeutung für heimische Tier- und Pflanzenarten ist hier als gering einzuschätzen.

In den Grünbereichen im Norden und Osten des Plangebietes verbessern sich die Lebensbedingungen insbesondere für Vögel und Insekten durch die festgesetzten Maßnahmen. Während der Bauphase sind zwischenzeitliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

14.4.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Baumalleen im nördlichen und östlichen Bereich übernehmen kleinklimatisch wichtige Funktionen. Hingegen haben die versiegelten Flächen im bebauten Bereich siedlungsklimatisch ungünstige Effekte.

Durch die Neuanlage und Aufwertung von Grünflächen werden Verbesserungen für das Schutzgut Luft und Klima eintreten.

14.4.4 Schutzgut Landschaft/Boden

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Im Bereich des Bodens ist von gestörten Verhältnissen durch bereits erfolgte Bebauung, teilweisen Bodenaustausch im brach liegenden Teil des Gebietes und Versiegelung auszugehen. Die beanspruchten Flächen sind in der Gesamtheit bereits verändert.

Zusätzliche Bodenversiegelungen werden im nordöstlichen Baufeld vorbereitet.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

Eine Aufwertung des Bodens erfolgt durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

14.4.5. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Beeinträchtigungen werden daher nicht vorgenommen.

14.4.6. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt im Hinblick auf ausgewiesene Überschwemmungsflächen besondere Anforderungen. Durch die ausgewiesenen Grünflächen bleibt der Überschwemmungsraum jedoch frei von Bebauungen. Gleichfalls wurden Festsetzungen für die Höhenlage baulicher Anlagen getroffen, so dass die Ausbreitung unbehindert bleibt. Eine Versickerung von Regenwasser findet im Gebiet derzeit aufgrund der Bodenverhältnisse kaum statt. Grundwasser tritt als Schichtenwasser auf, Regenwasser wird teilweise in den Flusslauf abgeleitet. Um den Naturhaushalt hier nachhaltig positiv zu beeinflussen, wird Oberflächenwasser möglichst örtlich gesammelt und bei günstigen Schichtungen versickert.

14.4.7. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Gebiet nicht zu erwarten.

Mit der Bebauungsplanung kommt es zu keinen wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

14. 5. Prognose

Mit der Durchführung der Planung wird der Umweltzustand im Vergleich zur bestehenden Rechtslage nur unwesentlich verändert; Beeinträchtigungen stehen Aufwertungen gegenüber.

14. 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich im Wesentlichen um eine Überplanung des Bestandes handelt, gab es keine Planungsalternativen.

Für die Brachfläche gibt es einen Interessenten, der ein Altenpflegeheim errichten möchte.

Andere Standortvorschläge sind vom Interessenten nicht akzeptiert worden.

Abgelehnt wurde von ihm auch der Vorschlag, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Die Stadt hat sich daher entschieden, neben der vom Interessenten gewünschten Fläche auch die benachbarten Bestandsflächen zu überplanen und damit Planungssicherheit für die bestehenden Einrichtungen zu schaffen.

15. Anlagen

- Anlage 1 Bewertung vor dem Eingriff
- Anlage 2 Bewertung nach dem Eingriff
- Anlage 3 Zonenkarte vor dem Eingriff

16. Begründung der Änderungen gegenüber dem Auslegungsexemplar

Die Begründung hat vom 17. 02. bis zum 18. 03. 2005 öffentlich ausgelegen und wurde mit dem Planentwurf den Behörden zur Abstimmung übergeben (Schreiben vom 21. 02. 2005). Von Bürgern gab es keine Stellungnahmen.

Nach der Auslegung und Behördenbeteiligung sind am 06. 06. 2005 Überschwemmungsgebiete in Sachsen-Anhalt vorläufig festgesetzt worden. Davon sind auch Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes wurden nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan dargestellt. Entgegen dem ausgelegten Planentwurf beträgt die Entfernung zur Jeetze nunmehr 30 statt 20 Meter. Dadurch ragt ein Baufenster in das Überschwemmungsgebiet hinein. Die davon betroffene Baufläche wurde als Baufläche mit besonderen Anforderungen gegen Naturgewalten festgesetzt.

Im § 5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen wurde festgesetzt, dass sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach der Einzelfallprüfung regelt und dass eine Ausnahmegenehmigung im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen ist. Weiterhin wurde im § 5 Abs. 1 festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens 20,00 m üHN nicht unterschreiten darf.

Im Absatz 3 des § 5 wurden auf Anregung der Oberen Immissionsschutzbehörde differenzierte Werte in den Lärmpegelbereichen 3 und 4 festgesetzt sowie die Anforderungen für diese Lärmpegelbereiche aufgeführt.

Auf naturschutzrechtlichem Gebiet wurden die Festsetzungen im § 4 der textlichen Festsetzungen (Abs. 2 und 3) entsprechend der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde geändert.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 28. 09. 2005 durch den Stadtrat mit Stimmenmehrheit gebilligt.

Salzwedel, den 04. 10. 2005


Schneider
Bürgermeister

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan
34-04
"Karl-Marx-Straße/Heckenweg"**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 17. 02. 2005 bis zum 18. 03. 2005 öffentlich ausgelegen. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit zwischen dem 21. 02. 2005 und dem 24. 03. 2005. Davor und danach erfolgten weitere Abstimmungen, insbesondere mit dem Altmarkkreis.

Beschlüsse im Rahmen der Abwägung waren lediglich zu den Stellungnahmen des Altmarkkreises, des Landesamtes für Geologie und Bergwesen und des Landesverwaltungsamtes erforderlich.

Vom Altmarkkreis (Umweltamt) wurde insbesondere auf den Belang Hochwasserschutz aufmerksam gemacht. Nach mehreren Abstimmungen mit dem Umweltamt wurde Einigkeit darüber erzielt, dass eine beabsichtigte Überbauung des Überschwemmungsgebietes nur nach einer zu erteilenden Ausnahme genehmigung ermöglicht werden soll. Der Investor wurde mehrfach auf das Risiko einer Bebauung im Überschwemmungsgebiet der Jeetze hingewiesen.

Die Unterlagen zur Eingriffsbewertung wurden nach Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die geänderten Eingriffsregelungen eingearbeitet.

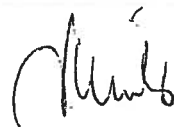
Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat eine Beteiligung der EEG Berlin GmbH als Inhaber einer Bergbauberechtigung empfohlen. Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt, da eine Abstimmung mit dem Betrieb vorliegt, für welche innerstädtischen Gebiete eine Stellungnahme einzuholen ist. Das Plangebiet gehört nicht dazu.

Die Obere Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes hat darauf hingewiesen, die für schutzbedürftige Räume erforderlichen Schalldämmmaße als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Diesem Hinweis wurde in der Abwägung gefolgt.

Der Stadtrat hat dem Standort für ein geplantes Seniorenheim im vorliegenden Plangebiet den Vorzug gegeben und bereits vor dem Satzungsbeschluss einem Verkauf der dafür vorgesehenen Fläche an einen privaten Investor zugestimmt. Dem Investor waren andere Standorte angeboten worden, aber dieser hat trotz der Lage eines Teiles der Fläche im Überschwemmungsgebiet der Jeetze auf dem Standort bestanden.

Salzwedel, den 04. 10. 2005



Schneider
Bürgermeister