

BEGRÜNDUNG ZUM
Vorhaben- und Erschließungsplan
Sondergebiet
NÖRDLICHE INNENSTADT / STADT SALZWEDEL

Büro für Stadt-, Regional-
und Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke

O 4900 Zeitz, August-Bebel-Str.12
W 3000 Hannover, Slicherstraße 3

im Auftrag der
W. Langenbahn KG
Gesellschaft für Industrie- und
Gewerbebau
Ingolstädter Straße 18
W - 8000 München 45

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereiches	5
1.3. Anpassung an die Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung	6
1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungs- plan	6
2. Rahmenbedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan	7
2.1. Lage in der Stadt, Gelände- verhältnisse, Entwässerung	7
2.2. Bodenbeschaffenheit	7
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigen- tumsstruktur	7
2.4. Baulich genutzte Flächen	8
2.4.1. Bauliche Nutzung des Plangebietes	8
2.4.2. Angrenzende Baustrukturen	8
2.5. Freiflächen	8
2.5.1. Naturräumliche Gegebenheiten	8
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	10
3.1. Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1. Sondergebiet	10
3.1.2. Wohnungen und Beherbergungsbetriebe	10
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	11

3.4.	Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	12
3.5.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
4.	Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Maßnahmen - Kosten	13
5.	Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungs- planes auf Öffentliche Belange	14
5.1.	Erschließung	14
5.1.1.	Verkehrerschließung	14
5.1.2.	Ver- und Entsorgung	14
5.2.	Wirtschaftliche Belange	15
5.3.	Belange der Landwirtschaft	15
5.4.	Belange des Städtebaus und der Raum- ordnung	16
6.	Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungs- planes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	17
6.1.	Belange des Umweltschutzes	17
6.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	17
6.1.2.	Abfallbeseitigung	17
6.1.3.	Lärmbekämpfung	18
6.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	18
6.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	18
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Allgemeines Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufszentrum Salzwedel nördliche Innenstadt ist die Umwandlung einer brachfallenden Gewerbefläche in ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum am Rande der Innenstadt an der Bundesstraße B71 (Karl-Marx-Straße).

Ziel der Stadt Salzwedel und des Investors Langenbahn KG ist es, ein attraktives Einkaufszentrum für die Einwohner der Stadt Salzwedel in städtebaulich integrierter Lage am Rande der Altstadt zu schaffen. Für die Betreiber soll durch ein anspruchsvolles Erscheinungsbild ein werbewirksamer Standort mit positivem Image geschaffen werden. Voraussetzung ist dabei neben einer interessanten Gestaltung der Baukörper eine ansprechende Begrünung des Plangebietes.

Das Plangebiet bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums:

- Das Gebiet liegt direkt an der Bundesstraße B71, die innerörtlich als Hauptverkehrsstraße dient. Die Bundesstraße B71 verbindet Magdeburg mit Hamburg und ist eine der wichtigen Bundesstraßen in Sachsen-Anhalt.
- Durch diesen direkten Anschluß berührt der Verkehr zum Plangebiet keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen (Wohngebiete).
- Südlich grenzt an das Plangebiet der Grüngürtel um die Altstadt. Über den alten Hafen ist die Breite Straße, die Haupteinkaufsstraße Salzwedels nur 350 Meter entfernt. Der Parkplatz des Einkaufszentrums soll daher auch Parkflächen für die Innenstadt schaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat den Zweck, Flächen bereitzustellen für:

- ein Warenhaus zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung Salzwedels
- kleinere Läden und Gewerbe an einer Einkaufspassage.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Einkaufszentrums und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Vorhabens erreicht werden. Eine Ausdehnung auf angrenzende private Grundstücke ist nicht zulässig. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt die Flächen der Langenbahn KG und der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Das Sondergebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken:

Stadt Salzwedel
Gemarkung Salzwedel

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche (m2)	Grundbuch Blatt
46	150/59	Karl-Marx-Straße	1017	2039
46	162/58	Karl-Marx-Straße	16945	2039
46	161/58	Schäferstegel	1531	742

Die Flurstücke sind im Plan vermerkt.

Benachbarte Grundstücke sind:

Flur	Flurstück	Grundbuch Blatt	Eigentümer, ggf. Berechtigter
46	82/1	4853	Rat der Stadt
46	83	4853	Rat der Stadt
46	165/57	1647	Behrens, Hans-Jürgen
46	166/57	3440	Behrens, Hans-Joachim
46	56	1647	Behrens, Hans-Jürgen
46	99/60	3681	Rat der Stadt
46	60/1	4312	Giensch, Walter
46	67	5387	VEB Gebäudewirtschaft Salzwedel
46	66	5387	VEB Gebäudewirtschaft Salzwedel
46	65	1945	Voigt, Wilhelm u. Voigt, Ilse
46	64	5387	VEB Gebäudewirtschaft Salzwedel
46	63	742	VEB Kombinat Pumpen ..
46	159/58	5596	VEB Erdgasförderung Salzwedel
46	98	742	VEB Kombinat Pumpen ..
46	79	4853	Rat der Stadt
64	1	4853	Rat der Stadt

In den angrenzenden Bereichen existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

Die angrenzenden Nutzungen sind:

Im Norden Bundesstraße, im Osten, Süden und Westen Erschließungsstraßen, desweiteren im Südosten und Südwesten Wohnbauten und im Nordwesten Gewerbegrundstücke.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben fördert die im Landesentwicklungsprogramm von Sachsen-Anhalt Pkt.3.1. formulierten Ziele für ländliche Räume durch eine Verbesserung der Versorgungsfunktion der zentralen Orte.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt. Eine landesplanerische Stellungnahme (Reg.-Nr.341/91) liegt bereits vor. Das Vorhaben steht demnach den Konzepten der Raumordnung nicht entgegen.

Das Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Salzwedel, einem Mittelzentrum an städtebaulich integrierter Stelle.

Der Einzugsbereich des Einkaufszentrums überschreitet den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes Salzwedel nicht.

Eine verbrauchernahe Versorgung der nichtmobilen Bevölkerungsgruppe wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. (Erläuterung siehe 5.)

Die Wettbewerbsneutralität der verschiedenen Handelsformen im Einzugsbereich ist nicht gefährdet.

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Stadt Salzwedel noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §246a BauGB vorgezogen.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen.

Die Planung entspricht damit der in §246a Abs.1 Satz1 Nr.3 BauGB geforderten Übereinstimmung mit den Absichten und Zielen des Flächennutzungsplanes.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan konnte aufgrund umfangreicher Abstimmungsbedürfnisse noch nicht beschlossen werden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

2.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Salzwedel unmittelbar südlich der Bundesstraße B71 zwischen Bundesstraße und dem Grünring der Stadtbefestigung. Es wird durch eine Einfahrt von der Karl-Marx-Straße und Ein- und Ausfahrten zu den Straßen Am Hafen, Schäferstegel und Am Moorteich erschlossen.

Das Gebiet liegt im pleistozänen Urstromtal der Jeetze ca. 150 m westlich des Flusses.

Das gesamte Plangebiet gehört zum Oberflächenwassereinzugsgebiet der Jeetze.

Das Grundstück ist relativ eben.

Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Planunterlage. Der höchste Punkt im Plangebiet liegt im nördlichen Rand an der Bundesstraße B71 mit 20,85 müHN und der tiefste Punkt befindet sich am Südrand mit 19,29 müHN.

2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren, sind nicht bekannt. Eine genauere Bodenuntersuchung bleibt der endgültigen Planung vorbehalten.

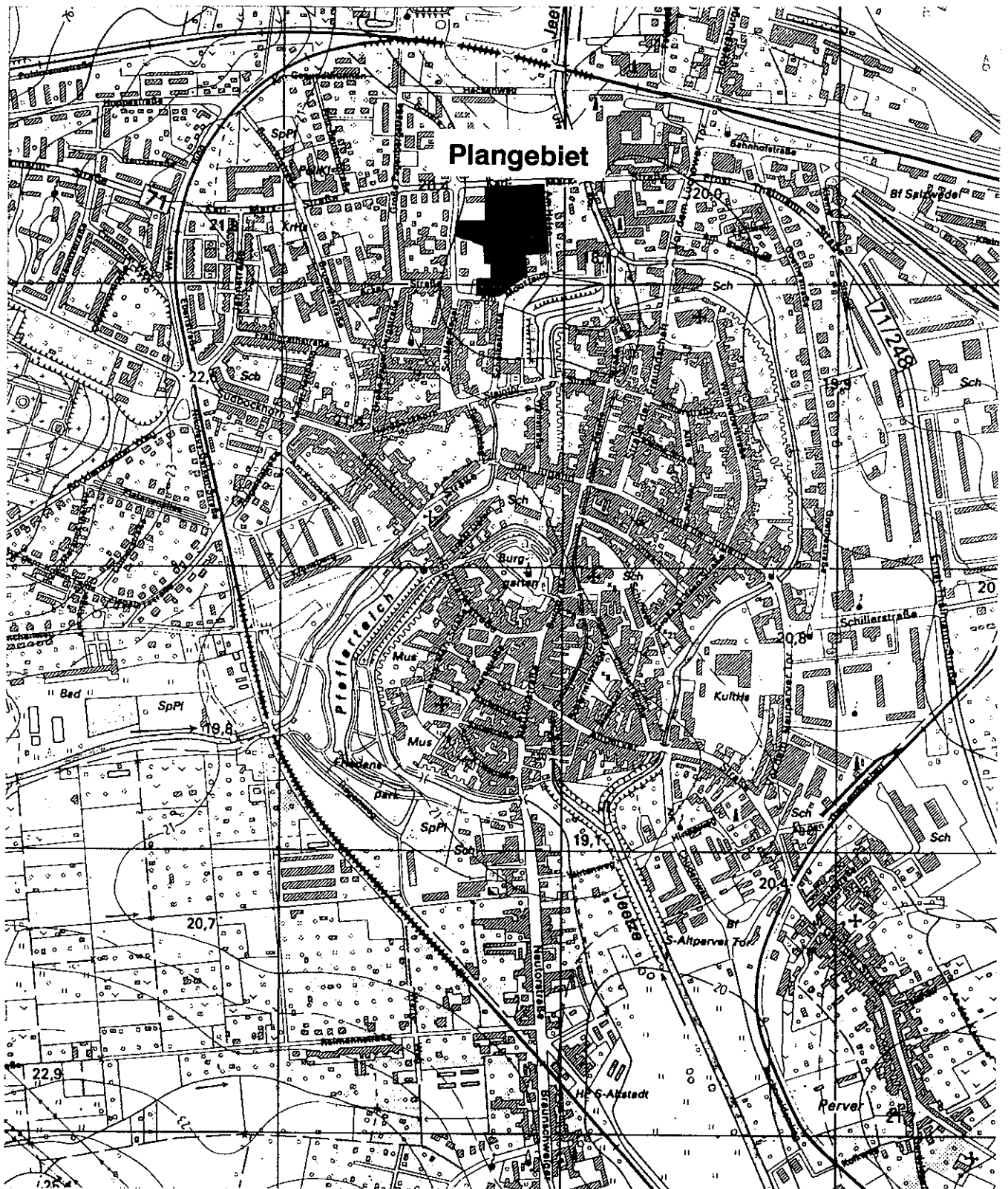
Eine Untersuchung auf Altlasten wird bei ehemals bebauten innerstädtischen Gebieten in den neuen Bundesländern prinzipiell empfohlen. Sie wird im Rahmen der Bodenuntersuchung mit durchgeführt.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ca. 2,3 ha groß.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind bereits vom Investor erworben worden.

SALZWEDEL



LAGE IN DER STADT

Maßstab 1 : 10000

2.4. Baulich genutzte Flächen

2.4.1. BAULICHE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wurde bisher von der LPG Tierzucht Büssen genutzt. Auf der Fläche befinden sich mehrere ein- und zweigeschossige Gebäude die substantiell vollständig verschlissen sind und beseitigt werden. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Baracke, die zur Zeit vom Finanzamt Salzwedel genutzt wird.

2.4.2. ANGRENZENDE BAUSTRUKTUREN

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der durch Bauten der II. Hälfte des 19. Jahrhunderts gekennzeichnet ist. Östlich schließen sich weitere sanierungsbedürftige Mischgebietsflächen an. Entlang der Straße "Am Schäferstegel" stehen hauptsächlich Wohnbauten in offener Bauweise. Auf dem im Nordwesten angrenzenden Grundstück Nr. 159/58 wurde vom ehemaligen VEB Erdgasförderung ein zweigeschossiges Wohnheimgebäude mit Flachdach und farbiger Glasfassade errichtet, daß jetzt dem Landratsamt Salzwedel als Wohnheim dient.

2.5. Freiflächen

2.5.1. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Boden:

pleistozäne Talauie mit oberflächlich Schwemmsand über Geschiebemergel und Schluff

Wasser:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Jeetze.
Das Oberflächenwasser wird derzeit in die Kanalisation von Salzwedel geleitet, trotz der Nähe der Jeetze gibt es keine getrennte Abführung des Regenwassers.

Vegetation:

z.T. Graslandnutzung, Brache; An der "Karl-Marx-Straße" sowie an der Straße "Am Moorteich" befinden sich geschlossene Hecken, im südöstlichen Teil des Plangebietes ist ein Garten angelegt.

Landschaftsbild:

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Landschaftsbild nicht betroffen.

Bäume:

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 30 cm. Der Baum ist stark geschädigt, 1/3 des Astwerkes ist bereits trocken gefallen. Die Baumrinde ist auf 2/3 des Umfangs in 50 cm über der Erdoberfläche beschädigt. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich 3 kleinere Linden. Unmittelbar südlich schließt der Grünring um die Stadtbefestigung an das Plangebiet mit einem alten, hohen Laubbaumbestand an.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.1. dargelegt wurden. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes tragen bebauungsplanähnlichen Charakter. Sie dienen dazu, den Rahmen für das Vorhaben zu definieren und dabei eine Flexibilität der Ausführung offen zu halten. In beiliegenden Bebauungsentwürfen Lageplan / Ansicht sind die Absichten des Vorhabenträgers in der Phase des Vorentwurfes dokumentiert. Die Entwurfsplanung kann aufgrund veränderter Rahmenbedingungen noch geringfügig davon abweichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt daher den verbindlichen Rahmen fest. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. SONDERGEBIET

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet der §11 Abs.3 BauNVO Anwendung.

Der ausgewiesene Bereich wird definiert als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

Die Baunutzungsverordnung gibt als Grenzwert 1200 m² Geschoßfläche für die Notwendigkeit der Ausweisung von Sondergebieten an. Das vorgesehene Warenhaus überschreitet diese Grenze. Die Ausweisung von Sondergebiet ist daher unumgänglich.

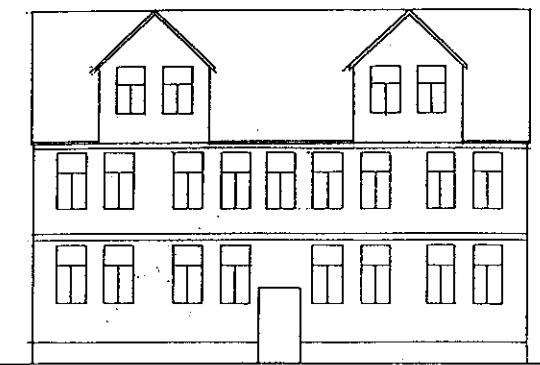
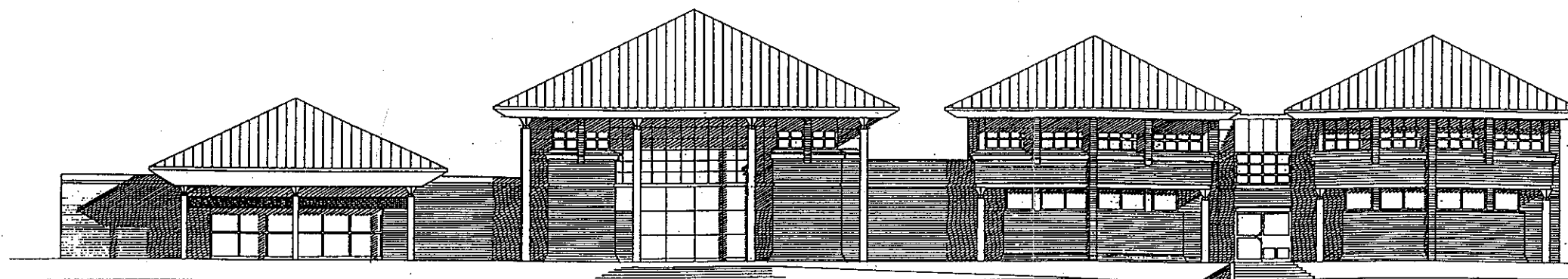
3.1.2. WOHNUNGEN UND BEHERBERGUNGSBETRIEBE

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im Sondergebiet sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig.

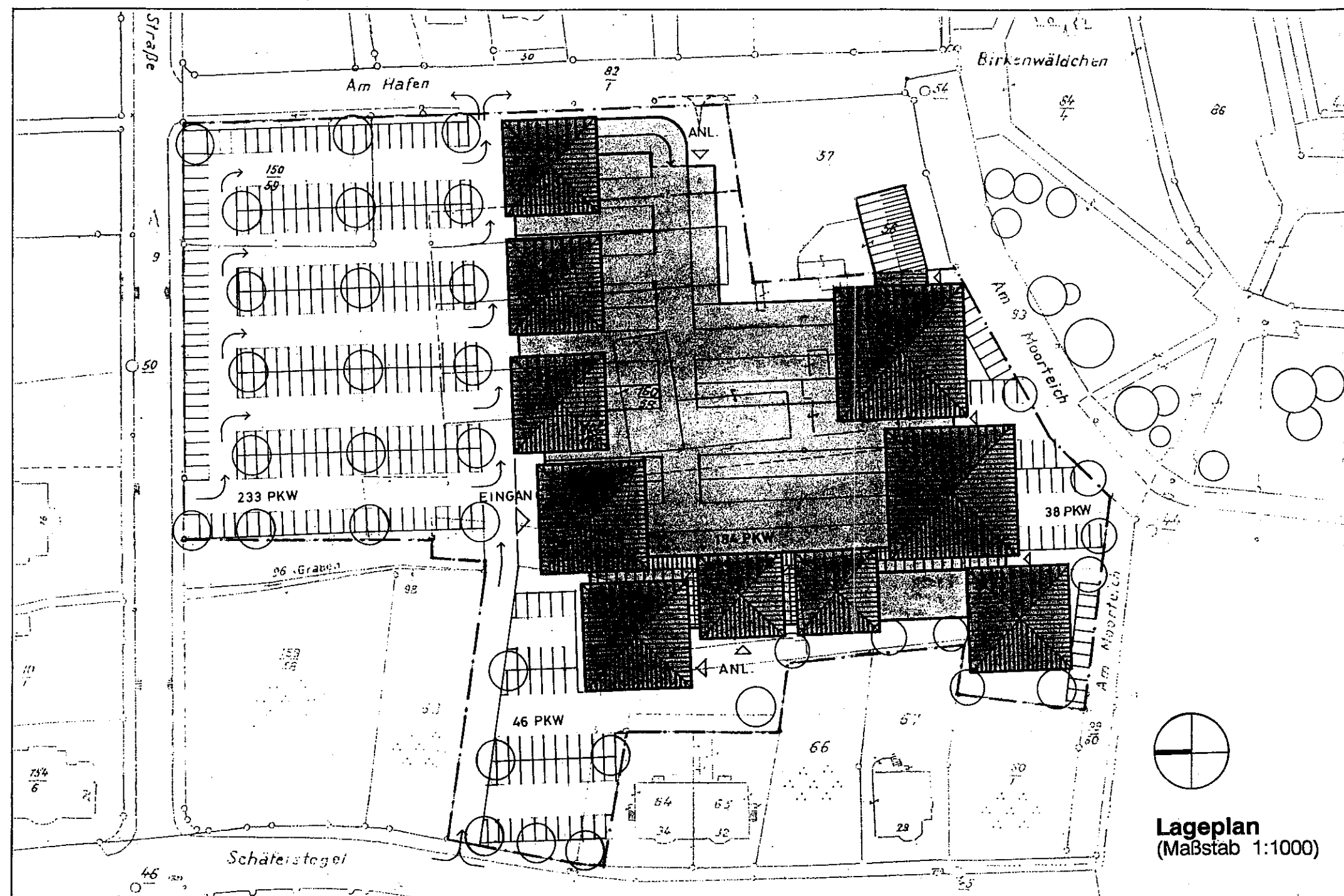
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung, das im Plangebiet für die zulässige Bebauung festgesetzt wird, ist die Zahl der Vollgeschosse. Sie wird allgemein auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Weiterhin ist im Interesse der Bewahrung des Ortsbildes die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erforderlich; denn die



**Ansicht von der Straße
"Am Moorteich"**
(Maßstab 1:300)



Lageplan
(Maßstab 1:1000)

Architekten

**Dipl.Ing. Gerd Seiler
Dipl.Ing. Jost Seifert**

**W - 3007 Gehrden 1
Schaumburger Str. 1**

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird im Plangebiet auf 10 Meter begrenzt. Ausnahmen sind nur für Teile des Gebäudes (maximal 10 % der bebaubaren Fläche) bis 13 Meter zulässig. Dies dient der Möglichkeit, eine architektonische Schwerpunktsetzung an der Passage zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die geplante Bebauung im Plangebiet überall mit 0,8 festgesetzt. Sie entspricht damit dem in §17 Abs.1 BauNVO angegebenen Wert. Die relativ hohe Dichte ist aufgrund der Stadtkernnähe vertretbar.

Die GFZ ergibt sich aus Geschossigkeit und GRZ und beträgt damit 1,6.

Die Festsetzung einer Bauweise ist im Sondergebiet nicht üblich. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- An den äußeren Grundstücksgrenzen ist ein Streifen von mindestens 3 Metern von der Bebauung freizuhalten. (Mindestabstand gem. §6 BauO)
- Zur Straße "Am Hafen" und "Am Moorteich" kann die Entfernung auf 2 Meter reduziert werden. Die Abstandsflächen können hier zum Teil auf den öffentlichen Flächen nachgewiesen werden.
- Eine Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B71 besteht aufgrund der innerörtlichen Lage nicht. Die zur Bundesstraße B71 gelegenen Flächen sollen für Stellplätze vorbehalten sein.
- Von der Sonderregelung des § 6 Abs.5 Satz 3 BauO kann im Sondergebiet allgemein Gebrauch gemacht werden.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine Einfahrt an der Bundesstraße B71 (Ersetzen einer vorhandenen Einfahrt), einer Ein- und Ausfahrt am "Schäferstegel", der Ausfahrt zur Straße "Am Hafen" und der Ein- und Ausfahrt für die Anlieferfahrzeuge zur Straße "Am Hafen".

Die Einfahrt an der Bundesstraße B71 ist erforderlich, um Zufahrten durch die Straße "Schäferstegel" möglichst gering zu halten, da hier unmittelbar Wohnhäuser angrenzen. Da derzeit auf der "Karl-Marx-Straße" in diesem Abschnitt kein Linksabbiegen möglich ist, wird im vor-

liegenden Plan die Anlage einer gesonderten Linksabbiegerspur vorge schlagen. Ein Linksabbiegen ohne diese Spur würde zu einer erheblichen Behinderung des fließenden Verkehrs führen. Eine Blockumfah rung durch dreimaliges Rechtsabbiegen würde bei der Größe des Vorhabens eine erhebliche Belästigung der Anwohner an den betref fenen Straßen zur Folge haben und wäre unzumutbar. Die Einordnung der Linksabbiegerspur läßt sich durch Rücknahme der Grundstücksflä che um 2 Meter unproblematisch durchführen.

Die Ausfahrt soll sich auf die Straße "Am Hafen" begrenzen, da die Straße als Stauraum für die Zufahrt auf die Bundesstraße B71 mit genutzt werden soll.

Ein- und Ausfahrten in Grundstücke sollen prinzipiell in den dargestellten Bereichen zulässig sein.

Auf den Zufahrten zur Bundesstraße B71 wurden Sichtdreiecke einge zeichnet, die oberhalb von 80 cm von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind.

3.4. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plan gebiet ist eine Ableitung getrennt von der derzeitigen Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Aufgrund der Nähe der Jeetze ist eine Abführung des Regenwassers direkt in die Jeetze bzw. in die Dumme möglich.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird am tiefsten Punkt gesammelt und in die Schmutzwasserkanalisation abgeführt. Eine Entwässerung des Plangebietes mit Freispiegelleitungen ist möglich.

Abwässer, die höher als in Haushalten üblich belastet sind, entstehen im Sondergebiet nicht.

Für die Wasserversorgung ist ein Anschluß mit einer Leistungsfähigkeit von 5 l/s erforderlich.

3.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Voraussetzung für eine Einfügung der notwendigen Parkflächen in das Ortsbild ist eine wirksame Eingrünung. Die Eingrünung soll gegenüber der Karl-Marx-Straße und der Straße Am Hafen mit einheimischen Heckenpflanzen erfolgen. Darüberhinaus führt eine ansprechende Begrünung des Gebietes auch zu einer Aufwertung des Standortes damit zu einem positiven Image. Eine sinnvolle Begrünung ist daher sowohl im Interesse der Bauherren als auch der Stadt. Um eine Einheitlichkeit in der Grüngestaltung durchzusetzen, werden die Standorte der wichtigsten Anpflanzungen festgelegt.

Zur Realisierung des Vorhabens müssen die 3 kleiner Lindenbäume im südlichen Plangebiet beseitigt werden. Im Plan sind 8 Standorte für verbindliche Anpflanzungen von standortgerechten großkronigen Laub bäumen verzeichnet (Ausgleich 2,7:1). Weitere Anpflanzungen auf den Parkplätzen sind vorgesehen, können aber derzeit noch nicht standörtlich festgelegt werden.

4. DURCHFÜHRUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Vorhabens erfordert

- den Ausbau der Ein- und Ausfahrten zu den Erschließungsstraßen einschließlich einer Linksabbiegerspur an der "Karl-Marx-Straße"
- den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation und den Bau einer Regenwasserabführung
- den Anschluß an das E-Netz
- den Anschluß an eine Wasserversorgungsleitung
- den Anschluß an die Nahwärmeleitung zur Wärmeversorgung
- die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume.

Die Kosten werden im Bauprojekt ermittelt.

Alle mit der Erschließung verbundenen Kosten werden vom Investor getragen. Über den Ausbau der Linksabbiegerspur wird mit dem Straßenbauamt eine Regelung getroffen.

5. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

5.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die festgesetzten Zufahrten wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

5.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist die VKWA Salzwedel. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel und die Energieversorgung Magdeburg AG. Das Einkaufszentrum kann durch eine Trafostation an das E-Netz angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Nahwärmeversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel. Das Einkaufszentrum soll mit Nahwärme beheizt werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telecom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau

und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg angezeigt werden.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Salzwedel. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung wird das Kanalnetz erneuert. Gegenüber der bestehenden Nutzung ist eher eine Verringerung des Schmutzwasseranfalls zu erwarten.

Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß §10 BImSchG bedürfen, sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung soll über Regenkanäle in die Jeetze erfolgen.

Die Planung wurde im Verfahren mit dem Landkreis und dem Umweltamt abgestimmt.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Plangebiet eine Fläche von rund 2 ha für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums und von Büroräumen geschaffen. Die Zahl der Arbeitsplätze, die dadurch im Plangebiet entstehen können, läßt sich schwer angeben, weil die Arbeitskräftezahl der kleinen Läden noch nicht feststeht. Überschlägliche Schätzungen betragen ca. 40 Arbeitsplätze.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan leistet damit einen Beitrag zur Förderung der Belange der Wirtschaft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Salzwedel.

5.3. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht berührt.

5.4. Belange des Städtebaus und der Raumordnung

Die Belange des Städtebaus und der Raumordnung erfordern bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben gem. Pkt.2.1.6. der im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele der Raumordnung:

1. die Anbindung des Vorhabens an ein Mittelzentrum.
2. Der Einzugsbereich darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.
3. Mikrostandörtlich ist das Vorhaben städtebaulich zu integrieren.
4. Eine verbrauchernahe Versorgung der nichtmobilen Bevölkerung darf nicht gefährdet werden.
5. Die Wettbewerbsneutralität der verschiedenen Handelsformen im Einzugsbereich soll nicht gefährdet werden.

Diese Kriterien werden durch das vorliegende Planvorhaben erfüllt.

Das Vorhaben befindet sich in der Stadt Salzwedel als zentralem Ort der Mittelstufe und Kreisstadt mit ca. 25000 Einwohnern. Der Einzugsbereich reicht nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinaus.

Eine verbrauchernahe Versorgung der nichtmobilen Bevölkerung wird durch das Vorhaben nicht gefährdet, da das Vorhaben unmittelbar an den Stadtkern angrenzt und damit sehr gut fußläufig und mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist.

Aufgrund der hohen Anfahrtshäufigkeit des Einkaufszentrums ist eine direkte Anfahrbarkeit von der Bundesstraße unerlässlich. Der Standort ist daher in hohem Maße für das Vorhaben geeignet.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen (Landratsamt, Krankenhaus) mit großen Gebäudevolumen. Für das Einkaufszentrum ist durch eine Aufgliederung des Obergeschosses in mehrere durch separate Dächer abgeschlossene Pavillons eine Anpassung an den Villencharakter der Umgebung gegeben.

Als Pendant zum Einkaufszentrum Altmarkpassage sichert es durch einen konkurrierenden Anbieter im Bereich über 4000 m² Verkaufsraumfläche die Wettbewerbsneutralität im großflächigen Einzelhandel.

Vom Bearbeiter wird aufgrund der eindeutigen Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. §8 Abs.3 Pkt.1 des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt empfohlen, von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abzusehen.

6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

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

6.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(Vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

6.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wassergewinnung". Das Schutspotential der Grundwasserüberdeckung wird als "normal" eingestuft. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers besteht daher nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.1.2. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Salzwedel gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §3 Abs.3 AbfG, die der Landkreis nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist kaum zu rechnen.

6.1.3. LÄRMBEKÄMPFUNG

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Sondergebiet entsteht Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr. Im Plangebiet gibt es den Verkehrslärm der Bundesstraße B71. Die Zufahrten erfolgen direkt von der B71, so daß eine Erhöhung des Lärmpegels nicht zu erwarten ist.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

6.2.1. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Eine ökologisch wertvolle Vegetation existiert innerhalb des Plangebietes nicht.

Zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden lediglich bereits bebaute Fläche in innerörtlicher Lage genutzt.

Das Erfordernis der Beseitigung von 3 kleineren Lindenbäumen wird durch die festgesetzte Anpflanzung von 8 großkronigen Laubbäumen ausgeglichen.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes tritt damit durch das Bauvorhaben nicht ein.

7. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ER- SCHLIESSUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

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

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

Diese privaten Belange der Eigentümer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Es bewirkt eine Umwandlung von Gewerbeflächen in Sonderbauflächen.

Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke in den Wohngebäuden wird durch Festlegung des Gebietscharakters als Sondergebiet und durch eine textliche Fesetzsetzung weitgehend ausgeschlossen.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan Gewerbe- und Sondergebiet, Stadt Salzwedel steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Betrieben und Handelseinrichtungen werden im Plangebiet 2 ha zusätzliche Flächen, die bisher nicht ausreichend baulich genutzt waren, als Sondergebiet festgesetzt.

Dies ermöglicht die Schaffung von rund 40 neuen Arbeitsplätzen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft nicht.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch des Vorhaben nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nicht vor. Durch die geplanten Anpflanzungen und die gestalteten Baukörper wird eine Aufwertung der Lage erreicht.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden gefördert.

Zeitz, im Januar 1992