

Stadt Salzwedel
Landkreis Salzwedel

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4
Wohngebiet "LIPSI"

- Begründung -

Vorhabenträger: **ASPA-Bau**  **STENDAL**
Altes Dorf 15
39576 Stendal
Tel. 03931 213924 Fax 0161 1530545

Stand: 19.07.1993

Bearbeiter: Jens Burckhardt

Allgemein

Auf Grund des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253) geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV II Nr. I des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBL 1990 II S. 885, 1122) und dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL I Nr. 16) besteht für einen Vorhabenträger die Möglichkeit, einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan können per Satzungsbeschluß der Stadt planungsrechtliche Grundlagen zur Verwirklichung bestimmter Vorhaben geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des o.g. Vorhaben- und Erschließungsplanes wird Bauland für den Wohnungsneubau ausgewiesen. Das Bauland dient der Deckung des vorhanden dringenden Wohnbedarfs und damit ist planungsrechtlich der Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Motivation

Der Wohnungsneubau ist von der Bundesregierung zu einer vorrangigen Aufgabe erklärt worden. Gesetze wie das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz sollen die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen.

Ziel der Stadt Salzwedel ist es, die zentrale Funktion laut Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum zu stärken. In Salzwedel gibt es ca. 300 Wohnungssuchende. Das von uns überplante Grundstück liegt als Außenbereich im Innenbereich eines Wohngebietes. Laut Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Überplanung wird Baurecht zur Errichtung von ca. 31 Wohneinheiten geschaffen. Der Verdichtung von vorhandenen Baugebieten wurde hier der Vorzug gegenüber einer Neuausweisung von Bauland im Stadtrandgebiet gegeben.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet beträgt 7.391 qm und liegt in südosten der Stadt Salzwedel und wird begrenzt:

- im Süden von der Winkelmannstraße
- im Osten von den Grundstücksrückseiten der bebauten Grundstücke der Wandlungsbreite
- im Westen von der Ludwig- Frank- Straße
- im Norden durch den vorhandenen Kinderspielplatz

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt durch zwei Zufahrten. Die erste Zufahrt liegt südlich im Bereich der Winkelmannstraße. Die zweite Zufahrt bindet westlich an die Ludwig-Frank-Straße an. Die Ludwig-Frank-Straße mündet nördlich in die Arendseer Straße (B 190).

Eine gesonderte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist auf Grund der geringen Größe nicht vorgesehen.

Innerhalb des Bebauungsgebietes ist die Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Es ist ein verkehrsberuhigter Bereich geplant, in welchem der Verkehr in einer Ebene geführt wird. Durch das festgesetzte Straßenbegleitgrün wird die Einengung der Fahrbahn vorgenommen, als Voraussetzung zur Herabsetzung der Geschwindigkeit.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Vollgeschosse:	II
Dachform:	Satteldach 32° - 48°
Grundflächenzahl:	0,4
Geschoßflächenzahl:	0,8
Sockelhöhe:	Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoß max. 1,00 m über Oberkante Gelände
Einfriedung:	durch Begrünung, an den rückseitigen Grundstücksgrenzen sind Ausnahmen auf Antrag zulässig

Es ist eine Mischbebauung folgender Zusammensetzung geplant

1. 6 WE Reihenhauseinheit
2. 8 WE Reihenhauseinheit
3. 1 Block 17 WE Eigentumswohnungen und Gewerbefläche für ein Cafe

Technische Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Das Stadtgebiet Salzwedel wird durch das Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Salzwedel versorgt. Die Anbindung wird über ein neu zu verlegendes Erdkabel im Bereich der Erschließungsstraße realisiert.

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung bzw. die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Verband Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel realisiert. Die Anbindung des Baugebietes sollte möglichst als Ringleitung ausgeführt werden, um eine hohe Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Die geplante Erschließungsstraße bietet im Bereich der Winkelmann bzw. der Ludwig-Frank-Straße dazu die Möglichkeit.

Gasversorgung

Aus Gründen des Umweltschutzes erfolgt ein kompletter Anschluß aller Wohneinheiten an das Gasnetz der Stadtwerke.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird im Bereich des Plangebietes versickert. Der Nachweis über die Versickerungsmöglichkeiten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Hausmülls wird nach den Satzungen des Landkreises Salzwedel zentral geregelt. Stellplätze für Behälter sind vorgesehen.

Brandschutz - Lärmschutz - Sichtschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über das Trinkwassernetz. Bei der Erschließungsplanung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Beeinflussung des Ortes im Bereich des Lärm- und Sichtschutzes sind nicht zu befürchten.

Begrünung

Links und rechts der Verkehrsfläche werden die Randstreifen (je 2,00 m) im Wechsel zu den Einfahrten als Baumallee begrünt. Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt ebenfalls durch Begrünung. Die zu begrünenden Flächen ergeben sich aus dem Kartenteil.

Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist im Besitz folgender Flurstücke in Salzwedel Flur 77, Flurstück 318/2. Der beigefügten Anlage ist die Aufteilung des zukünftigen Baulandes zu entnehmen.