

**Begründung zum**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7**

**Wohnpark „Am Hagengraben“**

**Stadt Salzwedel**

---

**Verfasser: Dipl.-Ing. Rainer Jacobsen**

**in Fa. Willi Meyer Bauunternehmen GmbH**

**Seebornstraße 25, 29525 Uelzen**

|      |                                                                                        |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.   | Allgemeine Ziele und Zwecke, sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes | 1 |
| 2.   | Flächennutzungsplan                                                                    | 2 |
| 3.   | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches                                            | 2 |
|      | Auszug aus der Flurkarte M 1:1000                                                      | 3 |
| 4.   | Rahmenbedingungen für den V.-u.E-Plan                                                  | 4 |
| 4.1  | Lage in der Stadt                                                                      | 4 |
|      | Lage des Plangebietes M 1:10.000                                                       | 5 |
| 4.2. | Bodenbeschaffenheit                                                                    | 4 |
| 4.3  | Altlasten                                                                              | 4 |
| 4.4  | Wasser                                                                                 | 6 |
| 4.5  | Vorhandene Vegetation                                                                  | 6 |
| 5.   | Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes        | 7 |
| 5.1  | Art der baulichen Nutzung                                                              | 7 |
| 5.2  | Maß der baulichen Nutzung                                                              | 7 |
| 5.3  | Bauweise                                                                               | 8 |
| 5.4  | Erschließungsstraßen                                                                   | 8 |
| 5.5  | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                                   | 8 |
| 5.6  | Grünflächen                                                                            | 9 |

|     |                                                            |    |
|-----|------------------------------------------------------------|----|
| 6.  | Begründung zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung | 9  |
| 7.  | Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes         | 10 |
| 8.  | Auswirkungen auf öffentliche Belange, Erschließung         | 10 |
| 9.  | Belange des Umweltschutzes                                 | 11 |
| 10. | Naturschutz und Landschaftspflege                          | 11 |
| 11. | Auswirkung auf private Belange                             | 12 |
| 12. | Abwägung der Belange                                       | 12 |

Lageplan Bebauungsentwurf M 1:500

Anlage 1

Bestandsplan Gebäude, befestigte Flächen, Gräben  
und Bäume M 1:500

Anlage 2

Begründung und Ver- und Entsorgungsplanung

Anlage 3

Lageplan Ver- und Entsorgungsplanung M 1:250

Anlage 4

Kopie Auszug Überfahrtsrecht

Anlage 5

Kopie Boden- und Wasserprobe vom 15.03.1994

Anlage 6

## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Das Gelände der ehemaligen OGEMA-Getränke-Fabrikation in der Neutorstraße 30 bietet durch die Art der vorhandenen Bebauung sowie nach Aufgabe der bisherigen Nutzung und dem damit verbundenen Leerstand der Produktionsgebäude kein angemessenes Bild für den südwestlichen Randbereich der innerstädtischen Bebauung der Stadt Salzwedel. Die fortschreitende Zerstörung von Fenstern, etc., sowie die unzulässige Ablagerung von Müll durch Unbekannte tun ein übriges hierzu.

Das Grundstück soll daher vom Vorhabenträger einer geordneten Wohnbebauung zugeführt werden. Dieses stellt eine Nutzungsänderung dar, die mit städtebaulichen Auswirkungen verbunden ist. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist nicht gegeben, daher ist die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig.

### Vorhandene Bebauung

Derzeit steht an der Neutorstraße ein eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Fassaden sind geputzt. An dem Gebäude befinden sich Anbauten, die gestalterisch nicht eingefügt wurden. Eine Überprüfung der Bausubstanz hat ergeben, daß eine Sanierung unwirtschaftlich ist, das Gebäude wird abgebrochen. Weitere im Anschluß befindliche Schuppen und eine Halle, die mit ihrem Giebel an das Nachbargebäude Nr. 28 (Frauenhaus) stößt, werden ebenfalls abgebrochen, so daß die Situation für das mit Fenstern an die gemeinsame Grenze gebaute Frauenhaus sich verbessert. Ein Neubau wird die entstehende Lücke als Vorderhaus schließen; dort werden Büroflächen entstehen; evtl. wird im DG eine Hausmeisterwohnung eingerichtet.

Dem Charakter dieser Nutzung entspricht die Festsetzung des vorderen, östlichen Grundstücksteiles an der Neutorstraße als Mischgebiet.

Sämtliche weiteren Gebäude auf dem Grundstück werden ebenfalls abgebrochen und die nahezu 80 %-ige Bodenversiegelung durch Betonplatten aufgebrochen.

### Geplante Bebauung

Im Anschluß an das neu zu errichtende Vorderhaus Nr. 30, das auf einem eigenen, noch abzuteilenden Grundstück (ca. 930 m<sup>2</sup> MI-Gebiet) liegt, wird für die im westlichen Grundstücksteil geplante Wohnbebauung eine Stellplatz- und Garagenanlage hergerichtet. Diese schließt sich mit einem trennenden Pflanzstreifen an den südlich gelegenen öffentlichen Parkplatz an, der derzeit hergestellt wird. Von der Aufteilung, Gestaltung und Begrünung her gleicht sich diese Fläche für den ruhenden Verkehr dem öffentlichen Parkplatz an. Einige Garagen bilden im Westen den räumlichen Abschluß zur Wohnbebauung hin. Insgesamt sind derzeit 81 Stellplätze, Carports und Garagen für die neuen Wohngebäude vorgesehen, während 6 weitere Stellplätze und Garagen von dieser Fläche aus für das Vorderhaus Nr. 30 erschlossen werden. Die Zufahrt hierfür wird durch ein Überfahrtsrecht gesichert.

Die Wohngebäude verteilen sich punktförmig auf dem Grundstück (ca. 13.960 m<sup>2</sup>), so daß eine aufgelockerte und stark durchgrünte Bebauung entstehen wird.

Zwei grundsätzlich verschiedene Gebäudetypen sollen errichtet werden. Im Anschluß an die Stellplätze werden 4 Zweispänner mit Satteldach errichtet, die aneinander gebaut sind. Die übrigen 7 Häuser sind einzeln stehende Dreispänner mit einem abgewalmten Mansarddach. Alle Häuser werden wegen der schlechten Baugrundverhältnisse ohne Kellergeschoß errichtet werden. Erforderliche Nebenräume wie Hausanschlußraum, Heizraum, Abstellräume und Wasch- und Trockenräume werden entweder direkt in den einzelnen Geschossen angeordnet (z.B. Abstellräume der Wohnungen), oder aber im Dachgeschoß untergebracht. Lediglich die Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sind als verschließbare, von außen zugängliche Anbauten im EG oder sogar als selbständige, carportähnliche Nebengebäude geplant (siehe Anlage 1 Bebauungsentwurf).

Es sind Wohnungsgrundrisse als 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen geplant. Nur bei speziellem Bedarf werden auch 4-Zimmerwohnungen errichtet. Die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen erstellt und an Kaufinteressenten zur Eigennutzung oder zur Vermietung veräußert.

Die Wohnungsgrößen werden ungefähr betragen:

- 1-Zimmer-Appartements ca. 40 m<sup>2</sup>
- 2-Zimmer-Wohnungen ca. 55 - 65 m<sup>2</sup>
- 3-Zimmer-Wohnungen ca. 76 - 85 m<sup>2</sup>
- 4-Zimmer-Wohnungen ca. 95 - 100 m<sup>2</sup> (nur bei Bedarf)

Jede Wohnung wird eine Terrasse (im EG) bzw. einen Balkon (alt. Loggia) erhalten, sowie einen zugeordneten Stellplatz bzw. Garage.

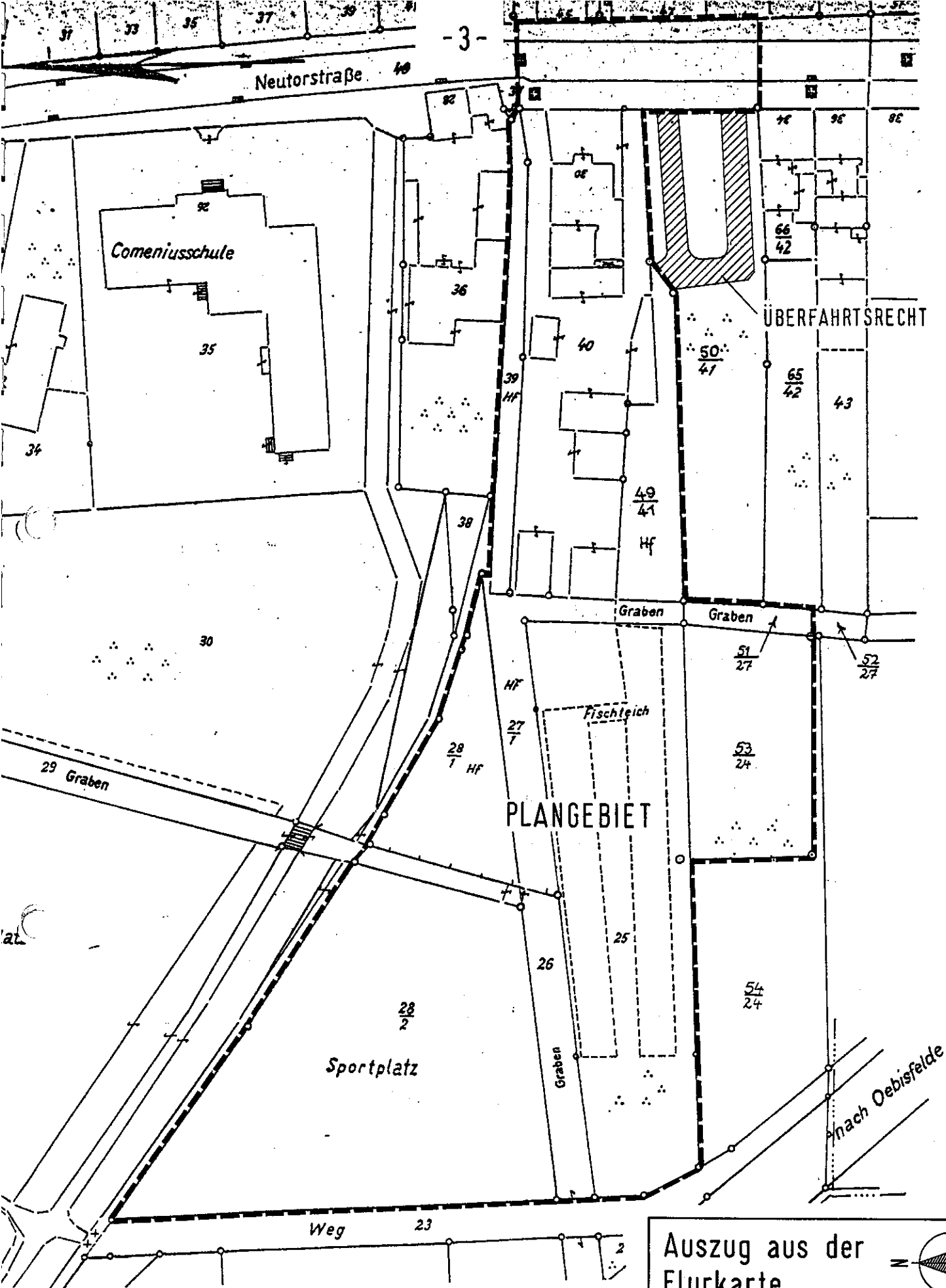
Dem Charakter dieser Nutzung entspricht die Festsetzung des hinteren, westlichen Grundstücksteiles als allgemeines Wohngebiet.

## **2. Flächennutzungsplan**

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

## **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

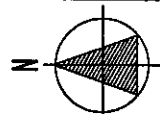
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich auf alle Flurstücke, die in den notariellen Kaufverträgen vom 18.03.1994 durch den Vorhabenträger von der Treuhandanstalt sowie der Stadt Salzwedel erworben wurden. Im einzelnen sind dieses die in der Gemarkung Salzwedel, Flur 60, liegenden Flurstücke 39, 40, 49/41, 51/27, 53/24, 25, 26 Teilfläche, 28/2, 29 Teilfläche, 27/1 und 28/1 mit einer Gesamtgröße von ca. 1,4 ha. Außerdem wird als angrenzende Erschließungsstraße die Neutorstraße einbezogen. Die benachbarten Flurstücke sind im Plan bezeichnet. Dabei ist das Flurstück 50/41 von den noch im Plan genannten Eigentümern notariell an die Stadt Salzwedel veräußert worden. Diese plant dort die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes, über dessen Fahrbahnflächen der Vorhabenträger im Notarvertrag Nr. 257 vom 18.03.1994 ein Wegerecht bewilligt bekommen hat. (siehe Anlage 5) Hierüber erfolgen Zu- und Abfahrt des zu bebauenden Grundstückes.



Auszug aus der  
Flurkarte  
Gemarkung Salzwedel  
Flur 60

M 1:1000

MÄRZ 1994



#### **4. Rahmenbedingungen für den V- und E-Plan**

##### **4.1 Lage in der Stadt**

Das Plangebiet wird im Osten durch die Neutorstraße, im Norden durch den Hagenweg sowie anschließend durch den Friedenspark begrenzt. Im Osten und Süden schließen Kleingärten an das Grundstück an, südöstlich tangiert die Bahnstrecke Salzwedel-Oebisfelde das Gebiet.

Die Lage kann als unmittelbare Nähe zur Innenstadt bezeichnet werden.

##### **4.2 Bodenbeschaffenheit**

Eine Baugrunduntersuchung wurde am 14.01.1994 im Auftrag des Vorhabenträger durchgeführt.

Die niedergebrachten 8 Bohrungen haben an der heutigen Erdoberfläche eine Deckschicht aus Auftragsböden, ehemaligem Mutterboden, Torf und organischen tonigen Schluffen aufgeschlossen.

Darunter folgen fein- bis grobkörnige Sande mit teilweise vorhandenen Einschaltungen weiterer organischer bis anorganischer toniger Schluffe und auch Torflagen. Teils besteht eine Wechsellagerung zwischen dünnen Torflagen und anorganischen bis organischen tonigen Schluffen.

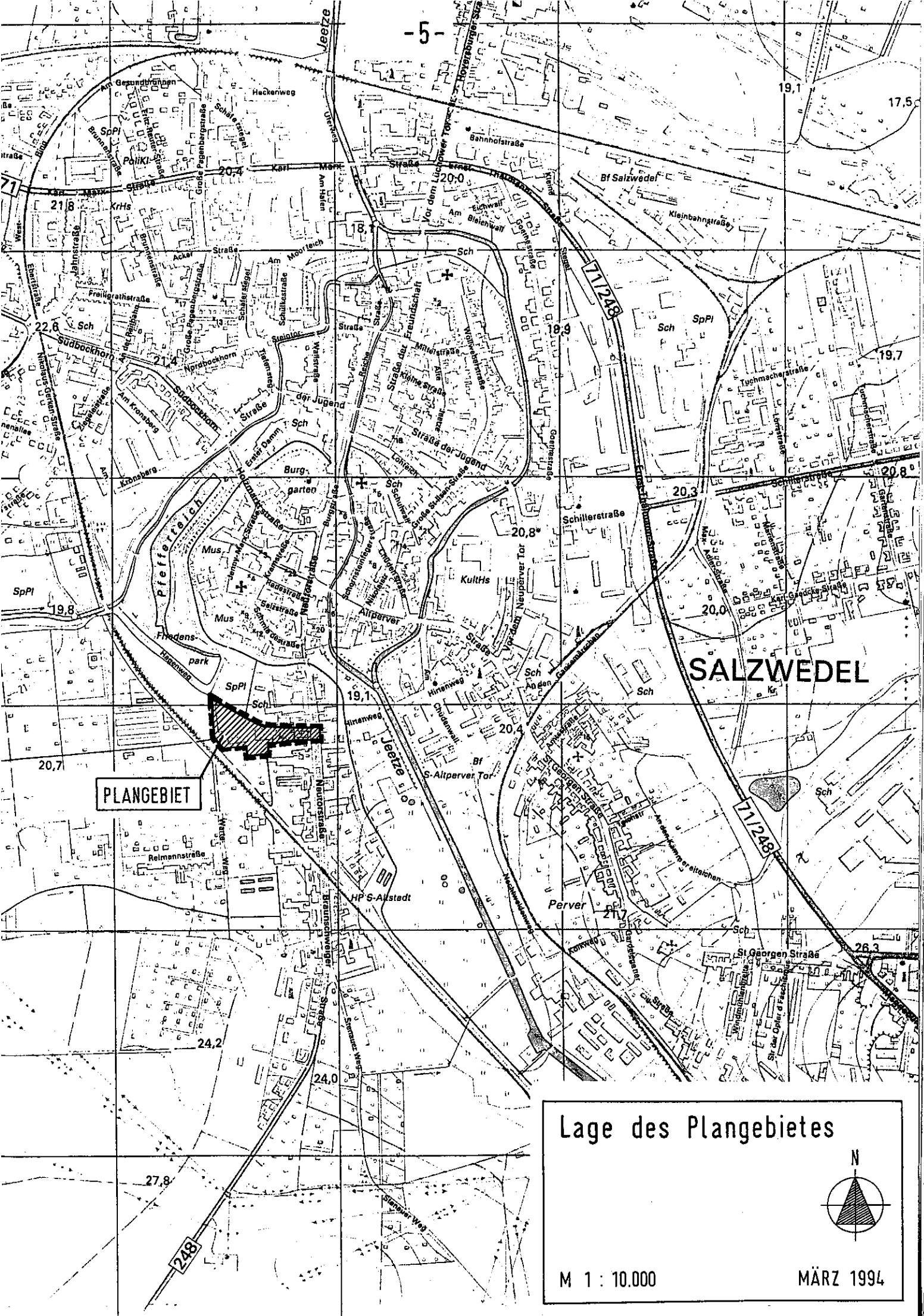
Der tiefere Untergrund wird allgemein von steifen bis halbfesten schluffigen Tonen eines sog. Beckenschluffes gebildet. Im durchfließbaren Porenraum der gut wasserdurchlässigen Sande ist freibewegliches Grundwasser vorhanden. Mit Wasser erfüllt ist auch der Porenraum der überlagernden organischen bis anorganischen bindigen Erdstoffe, Torfbildungen und Auftragsböden. Der zugeordnete Ruhewasserspiegel wurde in den am 14.01.1994 niedergebrachten Bohrungen ab Tiefen zwischen 0,2 m und 0,5 m unter vorhandenem Gelände angetroffen. Dabei wurden die Höhen des Geländes durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Ingenieurbüro mit ca. 21,10 m ü. HN an der Neutorstraße und ca. 20,40 bis 20,70 m ü. HN im gesamten hinteren Grundstücksbereich ermittelt.

Die an der Erdoberfläche erbohrten verschiedenartigen Auftragsböden und humosen Erdstoffe des Torfes, sowie organischen schluffig-tonigen Sedimente bilden insgesamt einen leicht zusammendrückbaren Untergrund. Dieser Schichtkomplex darf weder durch Fundamentkörper noch durch Fußböden belastet werden. Er muß daher im Bereich der Gebäude und der befahrbaren Flächen durch tragfähigen Boden ausgetauscht werden.

Desweiteren bilden die im tieferen Untergrund manchmal vorhandenen Torf-Einschaltungen und organischen bindigen Boden-Lagen nochmals zusammendrückbare Abschnitte, die bei Belastung zugeordnete Setzungen auslösen können. Hier müssen im Bereich der Gebäude eventuell spezielle Tiefgründungen vorgenommen werden.

##### **4.3 Altlasten**

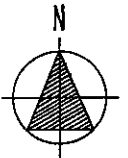
Ein ortsansässiges Ingenieurbüro wurde vom Vorhabenträger mit der Begutachtung der Altlasten beauftragt. Bei einer Ortsbegehung am 11.03.1994 wurde folgendes festgestellt:



SALZWEDEL

PLANGEBIET

Lage des Plangebietes



M 1 : 10.000

MÄRZ 1994



- Die Dacheindeckungen bestehen bei fast allen Gebäuden aus asbesthaltigen Platten-Materialien,
- im Bereich der alten Heiz- und Energieversorgungsanlage wurden PCB-haltige Transformatorensysteme entdeckt,
- in einer offenen Unterstellhalle wurden Spuren von Dieselmotorkraftstoff auf einer durchlässigen Betonplatte entdeckt; hier wurden Proben des Bodens entnommen, sowie eine Wasserprobe des angrenzenden Hagengrabens; das Analyseergebnis bestätigt keinen Sanierungsbedarf. (siehe Anlage 6) Bei dem generell geplanten Bodenaustausch aus Gründen der Tragfähigkeit wird dieser kontaminierte Bereich jedoch speziell entsorgt,
- eine überdachte Betonplatte wurde wahrscheinlich für Ölwechsel bei Fahrzeugen benutzt, hier gilt auch die im vorhergehenden Punkt gemachte Aussage zum Sanierungsbedarf.

Insgesamt wird das bei den anstehenden Abbrucharbeiten, sowie beim Bodenaustausch anfallende belastete Material ordnungsgemäß entsorgt werden.

#### **4.4 Wasser**

Da das Plangebiet, das im engeren Einzugsbereich der Jeetze liegt, von mehreren wasserführenden Gräben umflossen wird, wurde vom Vorhabenträger ein Ingenieurbüro mit der vorbereitenden Erschließungsplanung beauftragt.

Das Ergebnis dieser Vorplanung zur Ver- und Entsorgung des Gebietes unter spezieller Berücksichtigung der Wassersituation liegt vor und ist bei der Bebauungsplanung bereits eingeflossen. (siehe Anlagen 3 und 4) Eine Bereinigung der Grabensituation wird an der Westgrenze des Plangebiets auf einer Länge von ca. 15 m erforderlich, wo die Grabensohle des abknickenden Grabens 305/1 auf dem Baugrundstück verläuft.

#### **4.5 Vorhandene Vegetation**

Da das Plangebiet derzeit zu fast 80 % befestigt ist, ist eine Vegetation nur spärlich und unausgeglichen in den Randbereichen als böschungsnaher Bewuchs vorhanden. (siehe Anlage 2)

An der Westgrenze des Plangebiets stehen zum Teil dichtgedrängt Pappeln, die vereinzelt bereits abgängig sind. Hier wird eine Begutachtung durch den Vorhabenträger herbeigeführt und eine Beseitigung ordnungsgemäß beantragt. Ein Pflanzgebot im zeichnerischen Planteil soll den adäquaten Ersatz an dieser Stelle sichern.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ragen 2 - 3 Erlen vom Grabenufer des Nachbargrundstücks (Eigentümer Stadt Salzwedel) weit in das Grundstück des Vorhabenträgers hinein und liegen dort teilweise auf Gebäuden auf. Diese Bäume beeinträchtigen die Nutzung des Grundstückes und sind fachgerecht zurückzuschneiden oder aber gänzlich zu beseitigen.

## **5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der östliche Grundstücksteil an der Neutorstraße wird auf einer ca. 930 m<sup>2</sup> großen Fläche als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht dem an der Neutorstraße in diesem Bereich vorzufindenden Nutzungscharakter.

Der hintere Grundstücksbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da der Charakter und die Lage des Wohngebietes die ruhige, ausschließliche Wohnnutzung ohne gewerblichen Lieferverkehr erfordert. Durch die Nähe des Grundstückes zum MI-Gebiet wird trotz der ausschließlichen Wohnnutzung kein reines Wohngebiet ausgewiesen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im MI-Gebiet wird ein Baufenster an der Neutorstraße in Anlehnung an den Bestand durch die Umfahrung mit Baugrenzen gesichert. Diese und die weiteren Festsetzungen werden dabei so angelegt, daß sie bei eventueller späterer Übernahme in einen Bebauungsplan auch einer baulichen Veränderung genügen würden. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Charakter der Nachbarbebauung auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl mit 0,4, sowie die Geschoßflächenzahl mit 0,8 entsprechen dem nach Grundstückszuschnitt und Größe des Baufensters möglichen Maß der Nutzung. Die Traufhöhe wird auf 7,00 m begrenzt. Bezugshöhe ist die Gehweghinterkante.

Im WA-Gebiet werden die Baugrenzen entsprechend dem Bebauungsentwurf festgesetzt. Damit die in diesem Vorentwurf geplanten Baukörper errichtet werden können, wurden für eventuelle spätere maßliche Abweichungen Sicherheitszuschläge eingearbeitet. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt. Dieses ist mit der innenstadtnahen Lage zu vereinbaren. Die Höhen werden je nach Dachform bei Gebäuden mit Satteldach auf 9,50 m (Traufhöhe) begrenzt, bei Gebäuden mit Mansarddach auf 13,80 m (Firsthöhe). Die Bezugshöhe ist dabei die nach Auffüllung des Geländes um maximal 0,50 m gegenüber der jetzigen Geländehöhe hergestellte Oberfläche des dem Gebäude zugeordneten Erschließungsweges. Die Auffüllung ist aufgrund der schlechten Bodensituation und des hohen Grundwasserstandes erforderlich.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, die Geschoßflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. In diesem Rahmen kann die geplante Bebauung einschließlich der nach § 19, Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Flächen realisiert werden.

### 5.3 Bauweise

Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude verteilen sich punktförmig auf dem Grundstück. Die Wahl dieser Bauform resultiert u.a. aus den schlechten Baugrundverhältnissen (Torf in 3-4 m Schichtstärke, hoher Grundwasserstand). Als kompakte Einzelbaukörper sind die Gebäude in ihrem Setzungsverhalten unproblematischer als z.B. ein in offener Bauweise ebenso mögliches 50 m langes Gebäude.

### 5.4 Erschließungsstraßen

Die äußere Verkehrsschließung erfolgt über die Neutorstraße. Dort wird durch ein Überfahrtsrecht die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet über einen öffentlichen Parkplatz der Stadt Salzwedel gewährleistet (siehe auch Punkt 3). Die weitere Befahrbarkeit ist über die Fahrbahnenflächen der Stellplatzanlage für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Vom Ende dieses Bereiches führen befahrbare Wohnwege mit einer Breite von 3,00 m zu den Gebäuden. Diese sind nur zum Be- und Entladen, sowie für Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Radlasten und Kurvenradien von Rettungsfahrzeugen werden entsprechend den Vorschriften beim Unterbau berücksichtigt. So wird die Oberflächenversiegelung des Grundstückes minimiert.

Aufstellflächen für Leiterfahrzeuge der Feuerwehr sind nicht erforderlich, da es sich bei den Häusern um anleiterbare Gebäude geringer Höhe im Sinne der Bauordnung handelt. In den möglichen Dachgeschossen werden sich keine Aufenthaltsräume befinden. Diese Flächen werden für die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Nebenräume genutzt, da aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse keine Keller gebaut werden können. Im Bereich der geplanten Wohnwege werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger eingetragen.

### 5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um Beeinträchtigungen von der dort befindlichen Bahnlinie entgegenzuwirken. Vom überwiegenden Teil des Plangebiets hat die nicht parallel hierzu verlaufende Bahnlinie einen Abstand von 50 m und mehr, nur im südwestlichen Grenzbereich wird dieser Abstand unterschritten.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein 2,00 m breiter Schutzstreifen zur ca. 50 m entfernten Comeniuschule vorgesehen, um den Pausenhoflärm abzumildern. An der südöstlichen Grenze des Flurstücks 53/24 wird ein 3,00 m breiter Schutzstreifen für die Anpflanzungen vorgesehen, um Beeinträchtigungen vom öffentlichen Parkplatz zu begrenzen. Dieser Schutzstreifen wird durch Schallschutzwände ergänzt. Auf den mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzpunkte können nach Festlegung der

Oberflächengestaltung noch im Umkreis von 2 Metern vom dargestellten Standort abweichen. Die mit einem Anpflanzgebot für Schutzanpflanzungen belegte Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vollflächig im Pflanzabstand von 1 Meter zu bepflanzen.

Dabei ist in Teilbereichen die geplante Muldenentwässerung für Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

## 5.6 Grünflächen

Sämtliche nicht überbauten und befestigten Flächen werden durch Rasenflächen und Pflanzbeete begrünt. Terrassen werden durch Büsche und Sträucher eingegrünt. Ein Spielplatz für Kleinkinder wird auf einer der Grünflächen eingerichtet.

## 6. Begründung zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift gem. § 83 BauO gilt im allgemeinen Wohngebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7, Stadt Salzwedel.

- zu § 2 Die Dachformen sind in der festgesetzten Form typisch für das Ortsbild. Auch die Dachneigungen entsprechen der ortsüblichen Gestaltung. Da die Gebäude sich einfügen und nicht abheben sollten, wird die Farbe der Dacheindeckung mit rot gewählt.
- zu § 3 Die Außenfassade ist mit rotem Verblendmauerwerk auszuführen, geputzte Fassadenflächen sind in hellen Farbtönen (gebrochenes weiß mit grauer oder beiger Abtönung) auszuführen. Diese Farben sind typisch für die Gegend und fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in das Gebiet.
- zu § 4 Die Außenfassaden der Garagen sind in rotem Farbton zu gestalten, um sich den geplanten Wohngebäuden anzupassen.
- zu § 5 Die Standorte der Müllgefäße sind mit Sträuchern dichtwachsend einzugrünen, damit störende optische Wirkungen vermieden werden.
- zu § 6 Das Anbringen von Satelliten-Antennen an den Fassaden ist nicht zulässig, da bei der großen Anzahl von Wohnungen ein die Gestaltung störendes Bild zu erwarten ist.
- zu § 7 Die Carportanlagen als südliche Begrenzung der Fläche für Stellplätze und Garagen sind aus Nadelhölzern herzustellen mit einem flach geneigten Dach (5 - 10 °). Die Hölzer sind in hellem Farbton zu imprägnieren. Damit die Fläche für Stellplätze und Garagen räumlich gegliedert wird, sind sowohl als Auflockerung als auch zur Abgrenzung zum öffentlichen Parkplatz freundlich gestaltete Carportanlagen erwünscht.
- zu § 8 Außer an den äußeren Grenzen des Plangebiets sind Zäune zur Abgrenzung von später zu bildenden Einzelgrundstücken nicht erlaubt. Hierdurch würde sonst die Befahrbarkeit der internen Erschließungswege beeinträchtigt. Die Reinigung von Gräben darf durch Zäune nicht behindert werden.

## **7. Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Die Durchführung des Vorhabens erfordert

- den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation,
- die Verlegung und Verrohrung von Oberflächenentwässerungsgräben,
- den Anschluß an das E-Netz,
- den Anschluß an eine Wasserversorgungsleitung,
- die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume.

Übergabeeinrichtungen sind von den Versorgungsträgern bereitzustellen. Alle mit der internen Erschließung verbundenen Kosten werden im Durchführungsvertrag mit den jeweiligen Versorgungsträgern geregelt.

## **8. Auswirkungen auf öffentliche Belange, 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 BauBG) 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.

- Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Die geplante Bebauung kann durch das vorhandene öffentliche Leitungsnetz versorgt werden. Eine Erweiterung auf dem Grundstück ist erforderlich. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadt Salzwedel und die Energieversorgung Magdeburg AG. Ein formloser Antrag des Leistungsbedarfs liegt vor.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel. Das Plangebiet wird an die Erdgasversorgung angeschlossen, entsprechende Leitungen und Einrichtungen werden installiert. Eine Beheizung mit Erdgas wird vom Vorhabenträger abgestrebt.
- Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom. 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 Abfallentsorgung ist der Landkreis Salzwedel. Die Müllfahrzeuge können die geplanten Standorte der Abfallbehälter (siehe Bebauungsentwurf) ohne Schwierigkeiten erreichen.
- Die Post kann sämtliche Gebäude ungehindert erreichen.

- Träger der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.  
Das Oberflächenwasser von den unbelasteten Dachflächen soll im Plangebiet versickert werden. Weitere Einzelheiten sind in der Begründung zum Ver- und Entsorgungsplan zu finden.
- Die Grabenreinigung kann überwiegend von öffentlichen Flächen aus geschehen; für einen in der Nordwestecke des Plangebietes verlaufenden Graben ist ein Fahrrecht vorgesehen

## **9. Belange des Umweltschutzes**

Durch die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ist eine Reinhaltung des Grundwassers sowie der Oberflächengewässer nicht gefährdet.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gereinigt.

Eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle ist 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 nicht zu rechnen.

Zu berücksichtigende Lärmeinwirkungen können von der geplanten Bebauung nicht ausgehen; lediglich Immissionen durch die offenen Stellplätze erfordern in Teilbereichen das Errichten von Lärmschutzwänden. Diese sind in Anlage 8 des schalltechnischen Gutachtens vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vom 25.07.94 dargestellt.

## **10. 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, so weit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Plangebiet sind, wie schon unter Punkt 4.5 beschrieben, kaum Flächen vorhanden, die der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen. Dieses ist nur in Randbereichen an den Grundstücksgrenzen und dort an den Entwässerungsgräben gegeben. Hier sind keine Veränderungen geplant. Lediglich durch die Verlegung des Marschfeldgrabens in seine alte Lage wird die jetzige Grabenführung zu einer offenen Entwässerungsmulde umgebildet, die nicht ständig Wasser führen wird.

Derzeit sind ca. 11.500 m<sup>2</sup> (77%) der Gesamtgrundstücksfläche überbaut und befestigt. Die vorhandene Bebauung wird komplett abgebrochen, die Betonplatten aufgebrochen und beseitigt. Nach Durchführung der Neubaumaßnahme werden ca. 6.700 m<sup>2</sup> (45%) der Gesamtgrundstücksfläche versiegelt sein.

Für den Naturhaushalt bedeutet dieses eine erhebliche Aufwertung von ca. 4.800 m<sup>2</sup> (32%). Diese Flächen werden als Rasenflächen sowie für Anpflanzungen mit Sträuchern genutzt. Ein Pflanzgebot gilt für 26 einheimische Laubbäume, die zum Teil als Ersatz für zu beseitigende Pappeln vorgesehen sind. Ansonsten sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG erforderlich, da sich durch das Vorhaben an sich eine Verbesserung der Vegetation etc. ergibt. Die Bilanz des Naturhaushaltes ist positiv.

## **11. Auswirkung auf private Belange**

Negative Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke sind nicht zu erwarten. Das nördlich gelegene Nachbargebäude Nr. 28 erfährt durch den Abbruch der vorhandenen Gebäude im Plangebiet eine Aufwertung. Zur Aufwertung des Umfeldes der Bebauung ist es erforderlich, daß auch die mit Betonplatten versiegelten Flächen des Nachbargrundstückes Nr. 28 aufgenommen werden. Dieses wurde bereits im Kaufvertrag festgehalten.

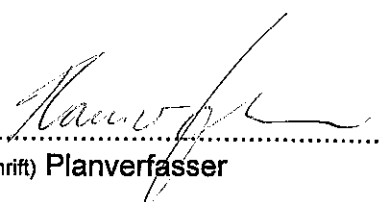
## **12. Abwägung der Belange**

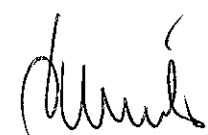
Auf dem 1,4 ha großen Plangebiet steht die Schaffung von Wohnraum (ca. 80 WE) der Beseitigung einer Industriebrache gegenüber. Eine geordnete Erschließung ist gewährleistet. Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt, ebenso nicht die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Ortsbild wird aufgewertet. Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden gefördert. Das Vorhaben ist unter Abwägung aller Belange positiv zu bewerten.

Auch nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange steht der geordneten Schaffung des geplanten Wohnraumes in der vorgesehenen Größenordnung nichts im Wege. Ein schalltechnisches Gutachten, angefertigt vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., mit Datum vom 25.07.94, hat die in einigen Stellungnahmen befürchteten Immissionen relativiert. Der Vorschlag des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg, das Gebiet in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umzuwidmen, wurde aufgegriffen. Zusätzliche gezielte Schallschutzmaßnahmen mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen aus dem und auf das Plangebiet. So wurde z.B. der am südlichsten gelegene Baukörper um 90° gedreht, um Beeinträchtigungen des Seilereibetriebes entgegenzuwirken. Wegen der Berücksichtigung weiterer Bedenken wird auf die Anlage zum Satzungsbeschuß verwiesen, wo die Abwägung der Anregungen und Bedenken detailliert ausgeführt wird.

Uelzen, den 15.04.1994  
geändert 29.07.94 Ja-De

Salzwedel/Uelzen, den 15.08.94

  
.....  
(Unterschrift) Planverfasser

  
.....  
(Unterschrift) Bürgermeister



## **Begründung zur Ver- und Entsorgungsplanung**

|                     |                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauvorhaben</b>  | Wohnpark "Am Hagengraben" in Salzwedel<br>Flurstück diverse, Flur 60, Gemarkung Salzwedel |
| <b>Bauherr</b>      | Firma Willi Meyer, Uelzen<br>Seebohmstraße 25, 29525 Uelzen                               |
| <b>Bauabschnitt</b> | Oberflächenentwässerung<br>Schmutzwasserkanalisation<br>Trinkwasserversorgung             |

### **1. Allgemeines**

Die Fa. Meyer, Uelzen beabsichtigt, das ehemalige Gelände der Ogema, Salzwedel westlich der Neutorstraße in Salzwedel mit 11 Wohnblöcken für insgesamt 84 WE (336 EW) zu bebauen.

Das Grundstück ist zur Zeit noch mit alten Wirtschaftsgebäuden im baufälligen Zustand bebaut. Die Hofflächen sind teilweise mit Ortbeton und Betonfahrbahnplatten belegt.

Das Baugebiet wird im Süden durch das Flurstück 65/42 und den Marschfeldgraben, im Westen und Norden teilweise vom Hagengraben und dem Hagenweg sowie im Osten von der Neutorstraße begrenzt.

Die Geländehöhen liegen zwischen 20,40 m ü HN und 20,80 m ü HN. Das Geländegefälle verläuft von Osten nach Westen.

Mit der Besiedelung des Baugrundstückes durch die ehemalige Fa. Peters und später Ogema wurde der Marschfeldgraben umgelegt. Die Flurstücke 51/27 und 27/1 (Wasserlauf) wurden überbaut und der Wasserlauf an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 54/24 verlegt. Mit der Bebauung durch die Fa. Meyer ist geplant, den Marschfeldgraben in der

alten Trasse wieder zu führen und auf einer Länge von 38 m mit Betonrohren DN 800 zu verrohren.

## 2. Vorflutverhältnisse

Der Marschfeldgraben und der Hagengraben liegen im Einzugsgebiet der Jeetze. Die Wasserführung ist von der Rückstaulinie der Jeetze beeinflusst. Nach Angaben des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg ist für die nächste Zeit die Instandsetzung der Vorflut (Jeetzel und Hagengraben) vorgesehen. Im Bereich der Brückenstraße sind für die Jeetze ein Mittelwasser von 18,57 m ü HN und ein Hochwasser ( $HW_{50}$ ) von 19,89 m ü HN berechnet. Im Hagengraben werden sich die Vorflutverhältnisse verbessern und der Mittelwasserstand bei 19,00 m ü HN und der Hochwasserstand auf 20,20 m ü HN einstellen.

Der Marschfeldgraben entwässert ein Gebiet von 0,8 km<sup>2</sup>. Bei einem  $HQ_{25}$  von 94 l/s · km<sup>2</sup> ist mit einem Abfluß von 75,2 l/s zu rechnen.

### Hydraulischer Nachweis für die Verrohrung des Marschfeldgrabens

Gewählt: 38,00 m Rohrleitung DN 800

$$Q = 75 \text{ l/s}$$

$$I = 0,33 \text{ ‰}$$

$$Q_v = 236,6 \text{ l/s} > 75 \text{ l/s}$$

$$v_v = 0,47 \text{ m/s}$$

$$v_t = 0,89 \times 0,47 = 0,42 \text{ m/s}$$

Die Überdimensionierung in DN 800 mit einer Verlegetiefe von 0,20 m unterhalb der vorhandenen Sohle ist mit der späteren Instandsetzung des Hagengrabens und der Reserve für Abflüsse über  $HQ_{25}$  begründet. Der Hagengraben bleibt außer der Instandsetzung der Böschung unverändert.

Der ehemalige Marschfeldgraben parallel zur Grundstücksgrenze zum Flurstück 54/24 wird verfüllt und durch eine Abflußmulde mit einer Tiefe von 0,50 m ersetzt, damit Oberflächenwasser aus dem Baugebiet nicht in die Fläche des Flurstückes 54/24 vernäßt. Die Mulde wird an den Hagengraben angeschlossen.

### 3. Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen und Dachflächen wird örtlich versickert. Das Niederschlagswasser der Parkflächen entwässert in den Grünstreifen, in dem ein Drainstrang mit Anschluß an den Marschfeldgraben verlegt ist. Die Dachflächen werden an eine Ringdrainage, die um die Gebäude verlegt wird, angeschlossen. Die Drainagen DN 200 liegen, bedingt durch die geplante Flächenaufhöhung, um ca. 0,50 m oberhalb des Grundwasserspiegels.

#### Nachweis der Versickerung

##### Niederschlagsflächen:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Parkflächen       | 935,25 m <sup>2</sup> |
| Fahrbahnenflächen | 892,00 m <sup>2</sup> |
| Grünflächen       | 359,40 m <sup>2</sup> |

#### Ermittlung der Niederschlagsmengen

|                       |                           |                  |
|-----------------------|---------------------------|------------------|
| Befestigte Flächen:   | 0,1827 ha x 100 l/s x 0,8 | = 14,62 l/s      |
| Unbefestigte Flächen: | 0,036 ha x 100 l/s x 0,15 | = 0,54 l/s       |
|                       |                           | <u>15,16 l/s</u> |

Niederschlagsmenge bei einem Regenereignis r = 15 Min.

$$\frac{15,16 \text{ l/s} \times 60 \times 15}{1000} = 13,64 \text{ m}^3$$

Die Grünlandfläche neben den befestigten Flächen ist mit einem Höhenunterschied von 5 cm zu den befestigten Flächen abzusenken und als Anreicherungsfläche anzulegen.

#### Wasserstand auf der Anreicherungsfläche

$$\frac{\text{Niederschlagsmenge}}{\text{Anreicherungsflächen}} = \frac{13,64 \text{ m}^3}{359,4 \text{ m}^2} = 0,038 \text{ m}$$

### Sickerabfluß nach Darcy

$$Q_s = F \times \frac{k_f}{2} \times \frac{z+h}{z}$$

$k_f$  = Durchlässigkeit

$z$  = Abstand zum Grundwasserspiegel

$h$  = Wassertiefe über der Anreicherungsfläche

$$= 359,4 \times 0,00005 \times \frac{0,8 + 0,038}{0,8}$$

$$= 0,0188 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$\text{Versickerungszeit} = \frac{13,64 \text{ m}^3}{0,0188 \times 60} = \underline{\underline{12,09 \text{ Min.}}}$$

### 4. Abwasserentsorgung

In der Neutorstraße ist ein Mischwasserkanal des Verbandes kommunaler Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung DN 450 verlegt. Die Sohlentiefe von 19,52 m ü HN reicht für den Anschluß des Baugebietes im freien Gefälle nicht aus.

Das Gebiet wird deshalb mit Freispiegelkanälen DN 150 mit einem Gefälle von 6,6 ‰ bis zum geplanten Abwasserpumpwerk verlegt. Die Druckrohrleitung DN 80 endet in einem lt. Satzung des Verbandes geforderten Revisionsschacht, der im freien Gefälle an den Mischwasserkanal angeschlossen ist.

**Abwasseranfall** (lt. ATV-Arbeitsblatt A 118)

$$84 \text{ WE} \times 4 \text{ Personen} = 336 \text{ EW}$$

$$336 \text{ EW} \times 0,150 \text{ m}^3/\text{d} = 50,4 \text{ m}^3/\text{d} (Q_h)$$

**Fremdwasser** Der Fremdwasseranfall  $Q_f$  wird mit 100 % gerechnet

$$\text{Stundenabfluß} \quad \frac{Q_h}{8} + \frac{Q_f}{24} = \frac{50,4}{8} + \frac{50,4}{24} = \underline{\underline{8,4 \text{ m}^3/\text{h}}} (2,33 \text{ l/s})$$

### Hydraulischer Nachweis Freispiegelkanal DN 150

gegeben:

$$I = 6,6 \text{ ‰}, k = 1,5 \text{ mm}$$

$$Q_v = 12,5 \text{ l/s} > 2,33 \text{ l/s}$$

$$v = 0,71 \text{ m/s}$$

$$\frac{Q_t}{Q_v} = 0,1864$$

$$v_{\text{teil}} = 0,77 \times 0,71 \text{ m/s} = 0,55 \text{ m/s} > 0,50 \text{ m/s}$$

### Hydraulischer Nachweis Druckrohrleitung

gegeben:

DN 80, 165 m Leitungslänge

Pumpenleistung 4,0 l/s

$$v = \frac{Q}{F} = \frac{0,004 \text{ m}^3/\text{s}}{0,005 \text{ m}^2} = 0,80 \text{ m/s}$$

$$h_r = \frac{105 \text{ m} \times 19,1 \text{ ‰}}{1.000} = 2,00 \text{ m}$$

$$\begin{aligned} h_{\text{geod.}} &= \text{Pumpenausschaltpunkt} &= 18,80 \text{ m ü HN} \\ &\text{Revisionsschacht} &= 19,60 \text{ m ü HN} \end{aligned}$$

$$= \underline{\underline{0,80 \text{ m}}}$$

Für das Abwasserpumpwerk werden 2 Tauchmotorpumpen mit einer Leistung von

$$Q = 14,40 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$H = 3,00 \text{ m}$$

gewählt.

## 5. Trinkwasserversorgung

In der Neutorstraße ist eine Trinkwasserleitung des Verbandes verlegt. An diese Leitung schließt die Versorgung des Baugebietes an. Für den Feuerlöschfall wird bis ins Baugebiet

(100 m) eine PVC-Leitung DN 100 verlegt. Innerhalb der Bebauung wird die Leitung als Ringleitung in DN 50 dimensioniert. Zu Spülzwecken befindet sich am Strangende ein 1"-Gartenhydrant.

### Trinkwasserbedarf

|                  |                                                |                         |
|------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
| Maximaler Bedarf | $336 \text{ E} \times 252 \text{ l/E} \cdot d$ | $= 84,70 \text{ m}^3/d$ |
| Mittlerer Bedarf | $336 \text{ E} \times 140 \text{ l/E} \cdot d$ | $= 47,04 \text{ m}^3/d$ |

### Hydraulischer Nachweis

a) Anschlußleitung DN 100 (mit Löschwasserfall)

$$Q = 13,33 \text{ l/s}$$

$$v = 1,70 \text{ m/s} \quad (k = 0,1 \text{ mm})$$

$$h_r = 0,0313 \times 100 = 3,13 \text{ m (Reibungsverlusthöhe)}$$

Die Dimensionierung ist mit der Feuerwehr Salzwedel abgesprochen.

b) Ringleitung DN 50

$$Q = \frac{84,7 \text{ m}^3/d}{10} = 8,47 \text{ m}^3/h = 2,35 \text{ l/s} : = \underline{\underline{1,18 \text{ l/s}}}$$

$$v = 0,60 \text{ m/s} \quad (k = 0,1 \text{ mm})$$

## 6. Bauausführung

Unter einer Geländeaufschüttung von 0,50 bis 1,00 m aus unterschiedlichen Baustoffen lagert eine 0,20 bis 1,20 m mächtige Torfschicht. Tragfähiger Baugrund ist erst ab 2,50 m unter Gelände anzutreffen. Die Abwasserkanäle und Schächte sind auf tragfähigen Untergrund bzw. auf einer mit Bohrpfählen gegründeten Stahlbetonplatte zu verlegen.