

Begründung zum

**Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 9
mit örtlicher Bauvorschrift**

Wohnen an der Münze

Stadt Salzwedel

Stand : 16.09.1997

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	1
3. Sanierungsgebiet	1
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	2
Auszug aus der Flurkarte (Katastergrundlage), M 1:1.000	Blatt 1
Lage des Plangebietes M 1:10.000	
5. Rahmenbedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan	
5.1 Lage in der Stadt	3
5.2 Bodenbeschaffenheit	3
5.3 Gebäudebestand	3
5.4 Altlasten	4
5.5 Gewässer	4
5.6 Vorhandene Vegetation	5
Übersichtsplan mit Flächenbilanz (Bestandsplan)	Blatt 2
6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
6.3 Öffentliche und private Verkehrserschließung	7
6.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
7. Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift gemäß § 87 BauOLSA über die Gestaltung baulicher Anlagen	9
8. Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	10
9. Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltbelange	11
10. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf öffentliche Belange einschließlich des Denkmalschutzes	12
11. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf private Belange	13

12. Abwägung der Belange**13****Bebauungsentwurf mit Flächenbilanz****Blatt 4****Anlagen - Systemschnitt Gründung/Ufermauer M 1:100**

- **Begründung zur Ver- und Entsorgungsplanung** (Ing.-Büro Rauchenberger)
3 Seiten mit separatem Inhaltsverzeichnis

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

Das aus mehreren Flurstücken bestehende Gesamtgrundstück, das sich hinter der „**Alten Münze**“ bis zur **Stadtmauer** erstreckt, ist geprägt durch eine massive Bebauung mit Wirtschaftsgebäuden einer ehemaligen Nutzung als Kornmühle und Brauerei. Derzeit stehen die Gebäude leer und befinden sich überwiegend in einem desolaten Zustand.

Wegen der innenstadtnahen Lage bietet sich das Grundstück zur **Aufwertung** durch eine teilweise **Sanierung** des alten Bestandes und eine überwiegende **Neubebauung mit Wohnungen** an. Dabei ist es ausdrückliches Ziel der Stadt Salzwedel, einerseits den Zustand der Verwahrlosung durch eine geordnete Gesamtüberplanung des Bereiches zu beenden und andererseits Entwicklungspotential für eine **Belebung der Altperverstraße** zu begründen. Dazu ist die Schaffung von Wohnungen auf diesem Areal geeignet.

Wegen der zahlreichen Anforderungen an eine Bebauung aus Gründen des **Denkmalschutzes**, der **Sanierungsplanung**, der **städtebaulichen Entwicklung**, der **wasserrechtlichen Belange**, der Erschließung zur **Ver- und Entsorgung** sowie nicht zuletzt der **marktpolitischen Situation** ist es notwendig, zum Zwecke der **geordneten Entwicklung** mit der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des Bereiches zu schaffen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Dort ist der Bereich des Plangebietes zur Nutzung durch „**Wohnbauflächen**“ vorgesehen.

Insofern deckt sich die Absicht der Schaffung von ca. 47 Wohnungen auf dem Gesamtareal (ca. 7 WE im Sanierungsbestand, ca. 40 Neubauwohnungen) mit den künftigen Darstellungen des F-Planes.

Die Schaffung von 2 gewerblichen Einheiten im Erdgeschoß des Sanierungsbestandes an der Altperverstraße 26/28 steht der Nutzungsfestsetzung im F-Planentwurf nicht entgegen, da diese im „Besonderen Wohngebiet“ zulässig sind.

3. Sanierungsgebiet

Der Bereich befindet sich mit Ausnahme eines kleinen Flurstückes im Süden des Grundstücks (ca. 107 m²) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 136 ff. BauGB.

Die Nutzungsfestlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes decken sich mit den Inhalten des Sanierungsrahmenplans insofern nicht, als die im folgenden unter Punkt 5.3 dargelegten Sachverhalte die Ziele des V. u. E.-Planes darstellen, die sich mit dem Rahmenplan bezüglich der Erhaltung des gesamten Gebäudebestandes in diesem Punkt nicht decken können.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist durch die Umfahrung der privaten Grundstücksflächen des Maßnahmebereichs abgegrenzt einschließlich derjenigen öffentlichen Verkehrsflächen, die zur direkten Erschließung des Gebietes erforderlich sind.

Im einzelnen umfaßt der Bereich die folgenden Flurstücke :

Flur	Flurstück	Lage	Bemerkung
56	38/1	Altperverstraße 28	
56	75/35	Altperverstraße 26 / Mühlenstraße 1	Eine kleine Teilfläche verbleibt im Eigentum der Stadt
56	74/35	Mühlenstraße 1	
56	35/3	Mühlenstraße 1	
56	33	Stabensteg 3/5	
56	5/1	Jeetze-Wiesen	Nur eine kleine Teilfläche wird vom Bereich erfaßt
58	198	Verkehrsfläche Mühlenstraße	Eine kleine Teilfläche wird dem privaten Bereich zugeschlagen
58	195/1	Verkehrsfläche Altperverstraße	Rat der Stadt Salzwedel
58	200/1	Verkehrsfläche Stabensteg	Rat der Stadt Salzwedel

Die Flächen sind im Plan „Katastergrundlage“ (Blatt 1) durch Umfahrung kenntlich gemacht.

Bei den mit Bemerkungen versehenen Flurstücken wird durch Teilung und Grenzneufestlegung die eigentumsrechtliche Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahme katastermäßig vorbereitet.

Die **Gesamtfläche des privaten Plangrundstücks** (ohne die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen) wird nach der Verschmelzung der o.g. Flurstücke und Teilflächen **ca. 4.652 m²** betragen.

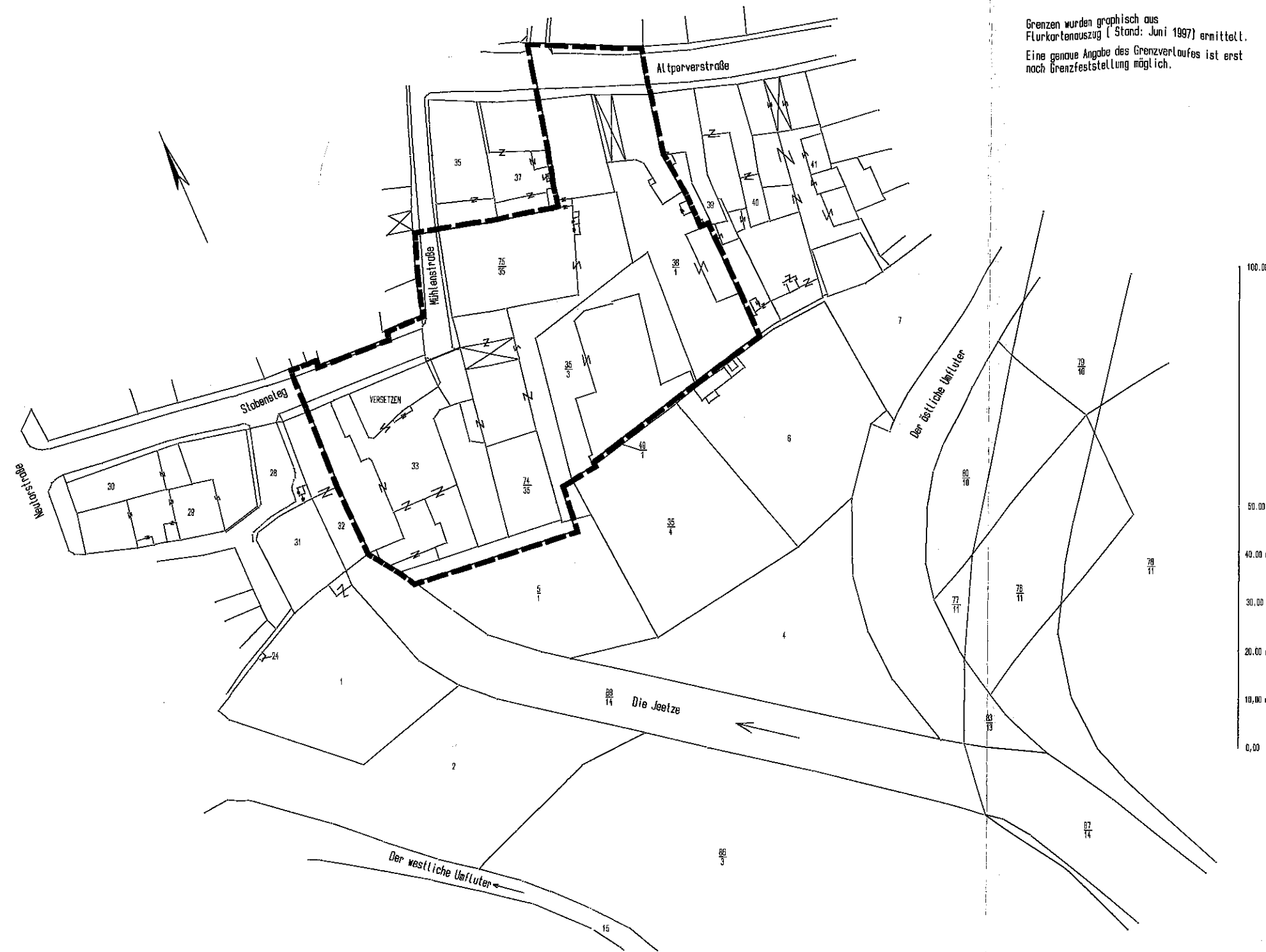
Die benannten öffentlichen Verkehrsflächen dienen lediglich der verkehrsmäßigen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Sie sind sonst nicht von Maßnahmen betroffen.

Angrenzende Flurstücke sind :

Flur	Flurstück	Lage	Eigentümer
56	39	Altperverstraße 30	Karl-Heinz Lange
56	49/1	Stadtmauer	Rat der Stadt Salzwedel
56	6	Jeetze-Wiesen	Rat der Stadt Salzwedel
56	35/4	Jeetze-Wiesen	Rat der Stadt Salzwedel
56	88/14	Jeetze	EdV Wasserwirtschaftsdirektion
56	32	Jeetze	Elbe-Sude
56	35	Altperverstraße 22	IHK Magdeburg
56	37	Altperverstraße 24	IHK Magdeburg

Mit allen beteiligten Angrenzern wurden bereits im Vorwege Gespräche über die geplante Maßnahme geführt, wobei für den Bereich der Jeetze das StAU (Osterburg) und die Obere Wasserbehörde (Magdeburg) angesprochen wurden.

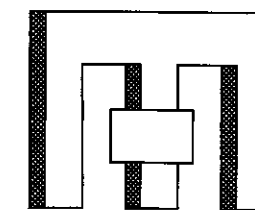
Grenzen wurden graphisch aus
Flurkartenauszug (Stand: Juni 1997) ermittelt.
Eine genaue Angabe des Grenzverlaufes ist erst
nach Grenzfeststellung möglich.



LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans



WILLI MEYER

Bauunternehmen GmbH

Seebornstr. 25, 29525 Uelzen

Tel.: 0581/88 48-0 Fax 99079

Büro Salzwezel: Neutorstr. 30, 29410 Salzwezel

Stadt Salzwezel

Altparver Strasse 26/28, Mühlenstrasse 1, Stabensteig 3/5

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9
mit örtlicher Bauvorschrift

" Wohnen an der Münze "

KATASTERGRUNDLAGE

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt

Rainer Jacobsen

in Fa. Willi Meyer Bauunternehmen GmbH

Seebornstrasse 25

29525 Uelzen

16.09.97

Datum

Unterschrift

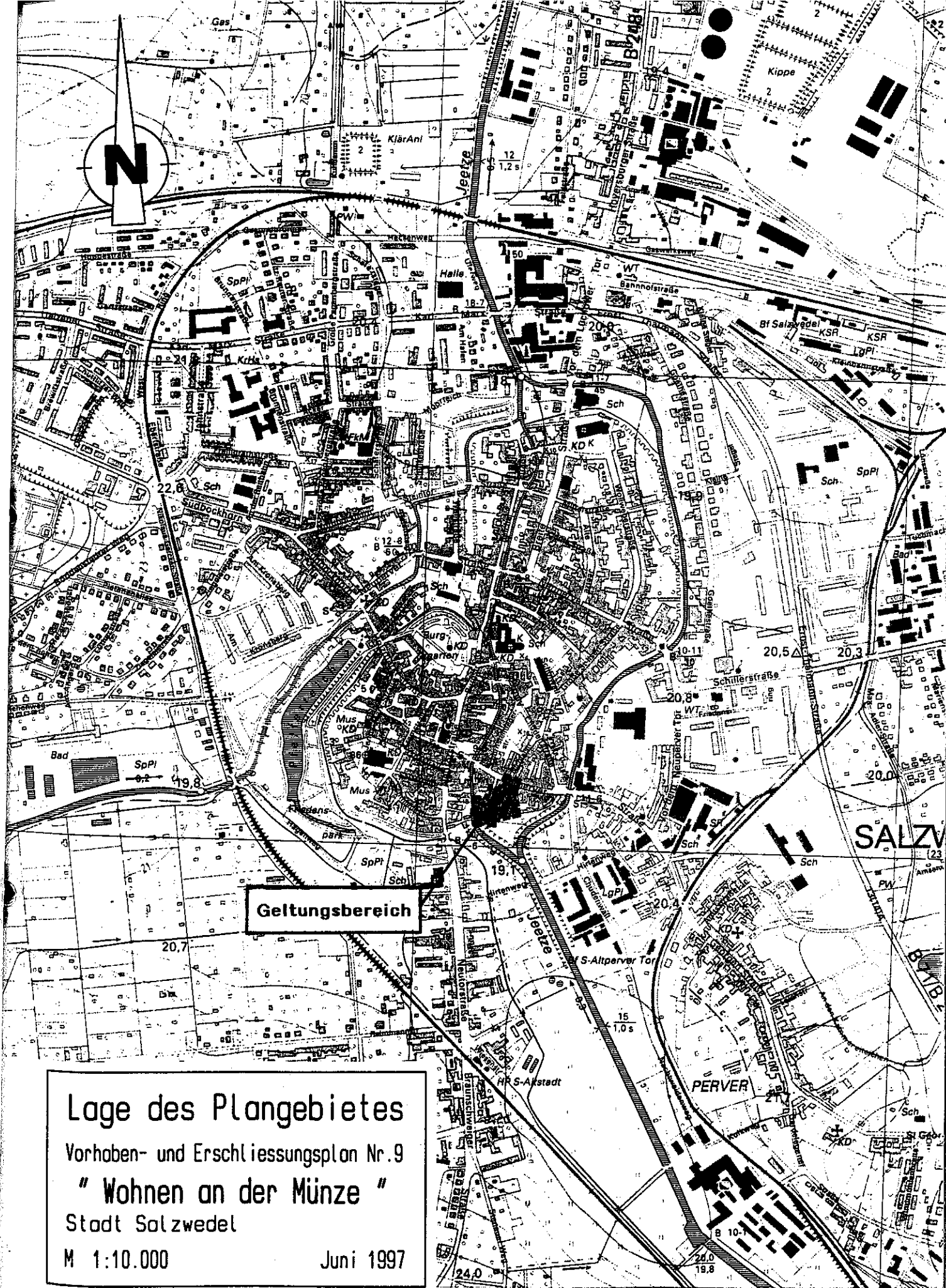
gezeichnet: Schr

geprüft:

M 1 : 1000

24.06.1997

Blatt 1



Lage des Plangebietes

Vorhaben- und Erschliessungsplan Nr.9

" Wohnen an der Münze "

Stadt Salzweil

M 1:10.000

Juni 1997

Kartengrundlage: Auszug aus Karten 1:10 000, Blätter Nr. N-32-119-A-c-1/-2/-4, -A-d-1/-2/-3/-4, N-32-119-C-a-2/-C-b-1/-2

Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt, Halle/S.

am 26.07.94 Aktenzeichen: LVD/1/209/94

5. Rahmenbedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

5.1 Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im Bereich der **Altstadt** zwischen der „Alten Münze“ und der Stadtmauer.

Im Norden wird es durch die **Altperverstraße** begrenzt, im Osten grenzt ein Privatgrundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Altperverstraße 30) an.

Nach Süden ist auf der östlichen Seite des Plangebiets die **Stadtmauer** eine gegebene Begrenzung zu den an dieser Stelle befindlichen Jeetze-Wiesen hin. Diese wiederum liegen in einem Dreieck gebildet aus der **Jeetze** und dem östlichen Umfluter und sind an dieser Stelle nur über das Plangebiet zu erreichen. Auf der westlichen Seite der Südgrenze geht das Plangebiet direkt in die Jeetze-Wiesen über.

Im Südwesten stellt die Jeetze mit ihrer östlichen Ufermauer die Begrenzung dar. Zum Nordwesten hin erfolgt die Verbindung über den **Stabensteg** bis zur **Mühlenstraße**, wo die Grenze des Plangebietes nochmals abknickt und die Grundstücke der IHK Magdeburg im Süden und Osten umfährt.

5.2 Bodenbeschaffenheit

Eine **Baugrunduntersuchung** wurde am 31.01.97 und am 04.02.97 im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführt.

Die Ergebnisse der 6 niedergebrachten Bohrungen weisen an der Oberfläche des Plangebiets starke Deckschichten (ca. 2,75 m bis ca. 5,10 m) aus Auftragsböden und Torf- und Humus-Bildungen aus.

Darunter befinden sich zunächst mittel- bis grobkörnige Sande in meist mitteldichter Lagerung.

Der tiefere Untergrund wird von feinkörnigen Sanden mit Einschaltungen von tonigen Schluffen gebildet, die ab Tiefen zwischen 6,20 m und 9,20 m eine dichte bis sehr dichte Lagerung aufweisen.

Grundwasser wurde bei Tiefen zwischen 1,50 m und 2,45 m unter dem vorhandenen Gelände angetroffen. Dabei bewegen sich die Höhen des relativ ebenen vorhandenen Geländes bei Werten um 20,70 bis 21,30 m ü. NN. Lediglich nach Norden zur Altperverstraße steigt das Gelände auf Höhen um 22,00 m ü. NN an.

Aufgrund der Mächtigkeit der oberen nicht tragfähigen Deckschichten ist eine spezielle **Tiefgründung mit Bohrpfählen** vorgesehen. Ein Bodenaustausch wäre bei diesen Verhältnissen unwirtschaftlich. Eine Unterkellerung der geplanten Gebäude wird wegen der Höhe des vorhandenen Grundwasserspiegels nicht erfolgen.

5.3 Gebäudebestand

Das Grundstück ist sehr stark mit Wirtschaftsgebäuden der ehemaligen Kornmühle und der ehemaligen Brauerei bzw. „Brausebude“ bebaut. Genau **60 %** des Plangrundstücks (siehe auch Flächenbilanz auf „Bestandsplan“, Blatt 2) sind in der Grundfläche mit Gebäuden überbaut (2.793 m²). Weitere **32,7 %** sind verschiedenartig in der Oberfläche befestigt, sodaß nur **7,3 %** unbefestigte Fläche verbleiben.

Die Gebäude sind zwei bis viergeschossig, wobei einzelne Geschosse sehr **niedrige Geschoßhöhen** haben. Dieser Sachverhalt macht eine **wirtschaftliche Nutzung** einiger

Gebäude zu Wohnzwecken unmöglich. Auch eine Nutzung als Bürofläche scheidet aus, wobei diese alleine aus der derzeitigen und sich in absehbarer Zeit nicht verändernden **Situation auf dem Mietmarkt** schon vom Vorhabenträger ausgeschlossen wird. Der überwiegend sehr **schlechte bauliche Zustand** der meisten Gebäude, verursacht durch **Leerstand** und über Jahrzehnte **unterlassene Unterhaltung**, ist ein weiterer Grund für den umfangreichen **Abbruch des Bestandes** zugunsten einer Neuordnung für **qualitativ hochwertigen Wohnraum in Innenstadtlage**.

Bis auf die beiden Gebäude Altperverstraße 26 und 28, die im Anschluß an die Neubauvorhaben ab 1999 einer **Sanierung** zugeführt werden, werden alle anderen vorhandenen Gebäude abgebrochen. Der **Abbruchartrag** wurde im Februar 1997 gestellt. Mit der Genehmigung wird Mitte Juli 1997 gerechnet, nachdem in langen Verhandlungen mit der Unteren Denkmalbehörde unter Beteiligung anderer Fachämter eine **einvernehmliche Lösung für die städtebauliche Neuordnung des Areals** gefunden wurde.

Teil dieser einvernehmlichen Lösung ist das vom vollständigen Abbruch ausgenommene **Fachwerkhaus Stabensteg 5**. Es wird **abgetragen** und an anderer Stelle **rekonstruiert**. Diese Maßnahme wird erforderlich, um bei der gleichzeitigen stadtgestalterischen Forderung nach einer Begrenzung der Neubebauung im Südwesten auf der Linie der ehemaligen, dort weder baulich noch als Flurstück vorhandenen Stadtmauer, noch die für eine neue Wohnbebauung erforderliche Belichtung, Besonnung und Belüftung durch ausreichende Gebäudeabstände zu gewährleisten. Bei Erhaltung des Hauses Stabensteg 5 wäre die Neubebauung einerseits zu dicht an das Fachwerkhaus herangerückt, andererseits hätte der neue Baukörper am Jeetzeufer, der auch aus städtebaulichen Gründen in der Höhe der jetzt vorhandenen Gebäude gefordert wird, die Räume des Fachwerkhäuses zu stark verschattet. Die derzeit auf dem Grundstück ähnlich vorzufindende Hofsituation wäre nur bei gewerblicher Nutzung zu akzeptieren, nicht jedoch bei der Schaffung neuen Wohnraumes. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die jetzt vorhandene Bebauung im Süden mehr als 5 m südlicher liegt als die geplante Neubebauung. Um dieses Maß wäre eine neue Hofsituation enger geworden.

5.4 Altlasten

Ein ortsansässiges Ingenieurbüro (Planum GmbH) hat am 29.01.97 bei einer Objektbegehung im Bereich einer ehemaligen Werkstatt auf dem betonierten Fußboden **Kontamination durch Maschinenöl** festgestellt. Der ca. 160 m² große Bereich wurde bei der Begehung als einzige belastete Bodenfläche ausgemacht und wird nach dem Abriß des Gebäudes weiter auf Verunreinigungen untersucht werden.

Die Dacheindeckungen von einigen der abzubrechenden Gebäude sind aus asbesthaltigen Plattenmaterialien hergestellt, teilweise auch Wandverkleidungen aus kleinformatigen Platten.

Insgesamt wird das bei den Abbrucharbeiten anfallende belastete Material ordnungsgemäß von **Fachfirmen** entsorgt werden. Bereits in dem unter Punkt 5.3 genannten **Abbruchartrag** wurden diese bekannten Altlasten beschrieben und berücksichtigt.

5.5 Gewässer

Der bisherige Gebäudebestand grenzt an der Westseite des Plangebiets an die **Jeetze**. Dort stehen dreigeschossige Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Kornmühle mit ihrer Außenwand auf der östlichen **Ufermauer** der Jeetze. Diese Gebäude werden in Abstimmung

mung mit der Unteren Denkmalbehörde des Altmarkkreises abgebrochen. Im o.g. Abbruchantrag wurde berücksichtigt, daß Abbruchmasse, die trotz aller Vorsichtsmaßnahmen in die Jeetze fällt, aus Gründen des **Hochwasserschutzes** umgehend wieder aus dem Flußbett entfernt werden muß.

Die Neubebauung wird ebenfalls dreigeschossig an der Stelle der alten Bebauung errichtet werden, wobei die Ufermauer erhalten bleiben wird. Sie wird in Abhängigkeit der nach dem Abbruch tatsächlich vorgefundenen Konstruktion des dortigen Fundamentbereiches bei Bedarf gegen den nunmehr überwiegenden horizontalen Erddruck gesichert. Neue Belastungen aus dem zu errichtenden Wohngebäude wird die Mauer nicht erhalten. Dieses verdeutlicht der in der Anlage befindliche **Systemschnitt M 1:100 „Gründung/Ufermauer“**. Die Lasten des Neubaus werden über eine Pfahlgründung abgetragen. Eine **Betonschürze**, die mit einem Balkenrost über der Pfahlgründung verbunden ist, liegt hinter der Krone der Ufermauer und fängt horizontale Lasten aus dem Erddruck ab. Über der Ufermauer entsteht eine **horizontale Fuge**, die eine Kraftübertragung vertikaler Lasten ausschließt. Damit bleibt die Ufermauer in ihrem jetzigen Zustand erhalten.

Ebenfalls im Systemschnitt in der Anlage ist der von Seiten des Staatl. Amtes f. Umweltschutz im Rahmen der Vorgespräche bekanntgegebene zu erwartende **Höchstwasserstand** (Jahrhundertfall) von 20,13 m ü. NN (bzw. 19,95 m ü. HN) angegeben. Daneben ist der am 13.06.97 durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Rauchenberger gemessene **Wasserspiegel** mit 19,12 m ü. NN ersichtlich. Die beiden Werte sind Vorgaben für die Festlegung der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (21,05 m ü. NN) einerseits und der **Unterkante von Bauteilen** andererseits wie Balkone, die in den Luftraum über der Jeetze hineinragen (siehe hierzu auch Pkt. 7.).

Die Einleitung eines Teils des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in die Jeetze unter Berücksichtigung der Forderungen des Umweltamtes und der Unteren Wasserbehörde ist in der Anlage **„Begründung zur Ver- und Entsorgungsplanung“** beschrieben, die vom Ingenieurbüro Rauchenberger erstellt wurde.

Insgesamt wird der Bereich des Gewässers der Jeetze außer durch die Überbauung mit Balkonen und die Einleitung von Oberflächenwasser nicht weiter berührt. Der Uferbereich wird nicht verändert; die Neubebauung weicht in der Südwestecke des Grundstücks sogar leicht gegenüber der vorhandenen Bebauung zurück.

Die **Pflege des Uferbereiches** ist weiterhin wie vorher möglich und wird zusätzlich durch das **Überfahrtsrecht** über das Gemeinschaftsgrundstück der Wohnanlage gesichert.

5.6 Vorhandene Vegetation

Wie bereits unter Punkt 5.3 erwähnt, sind auf dem Plangrundstück nur 7,3 % der Fläche unbefestigt. Neben kleineren Restflächen am Rande der befestigten Hofflächen ist nur eine größere, zusammenhängende Fläche direkt auf den Hofgrundstücken (im Südosten) vorhanden, die überhaupt Vegetation aufweist (ca. 4,1 %). Sie liegt als ehemalige Gartennutzung derzeit brach und ist mit zwei Apfelbäumen bewachsen. Der Stammdurchmesser der Bäume beträgt 0,25 cm bzw. 0,50 cm. Als Obstbäume fallen die Bäume nicht unter die **Baumschutzsatzung** der Stadt Salzwedel.

An anderer Stelle des Geländes ist eine Esche mit einem Doppelstamm (Umfang 30 cm und 60 cm) direkt vor einer Gebädefassade durch Flugsaat gewachsen.

Alle Bäume stehen im Bereich späterer Gebäude und werden im Zuge der Abbruchmaßnahmen entfernt.

Eine weitere Vegetationsfläche bildet die Teilfläche von 107 m², die aus den Jeetze-Wiesen miterworben wird, um im Anschluß an die Neubebauung nach Süden genügend Privatgrünfläche als **Schutzgrün** schaffen zu können.

Insgesamt sind die vorhandenen Vegetationsflächen als Brachflächen mit einem niedrigen Wertfaktor zu besetzen. Ihre einzige derzeitige Funktion ist die Aufnahme von Oberflächenwasser.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll erreicht werden, daß die unter Punkt 1. genannten **Ziele** vom Maßnahmeträger und Investor entsprechend umgesetzt werden können. Die Festsetzungen haben einen ähnlichen Charakter wie die eines Bebauungsplanes. Hier ist jedoch ein **konkretes Vorhaben**, das im Blatt 4 „Bebauungsentwurf“ als städtebaulicher Lageplan dargestellt ist, Grundlage für die Festsetzungen. Sie setzen Rahmenbedingungen, die einzuhalten sind, lassen jedoch auch Spielraum für geringfügige Veränderungen, die sich bei der weiteren Durcharbeitung des Entwurfes ergeben können.

Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für den Neubau von ca. 40 Wohnungen bilden mit ca. 3.960 m² den größten Anteil (85 %) im Plangebiet und werden als „**Allgemeines Wohngebiet**“ ausgewiesen.

Lediglich für den Bereich der zu sanierenden Gebäude an der Altperverstraße wird ein „**Besonderes Wohngebiet**“ festgesetzt, was dem Charakter der Nutzung als Wohn- und Geschäftslage gerecht wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Wegen des bereits konkret vorhandenen städtebaulichen Entwurfes und einer Vielzahl unterschiedlicher Vorgaben und Randbedingungen bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung auch aus einer Vielzahl von Festsetzungen, die gemeinsam den Rahmen für die Nutzung bilden.

Die Geschoßzahl ist im WA-Gebiet auf max. **3 Vollgeschosse** begrenzt. Zusätzlich begrenzen **Traufhöhenfestsetzungen** von 9,50 m an der Jeetze und der Mühlenstraße bzw. 10,00 m an der Stadtmauer die Höhenentwicklung.

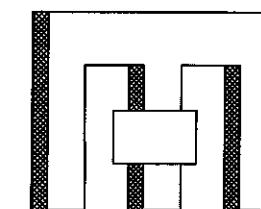
Dort, wo durch Baulinien die **Raumkantenbildung** städtebaulich gewollt ist, wird sie durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe unterstrichen. An diesen Stellen sind dadurch auch geringere Tiefen von **Abstandsflächen** ausdrücklich zulässig.

Grenzen wurden graphisch aus
Flurkartenauszug (Stand: Juni 1997) ermittelt.
Eine genaue Angabe des Grenzverlaufes ist erst
nach Grenzfeststellung möglich.



LEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
-  Sanierung
-  Abriss



WILLI MEYER

Bauunternehmen GmbH

Seebornstr. 25, 29525 Uelzen

Tel.: 0581/88 48-0 Fax 99079

Büro Salzwedel: Neutorstr. 30, 29410 Salzwedel

Stadt Salzwedel

Altperver Strasse 26/28, Mühlenstrasse 1, Stabensteg 3/5

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 9
mit Ortlicher Bauvorschrift

" Wohnen an der Münze "

BESTANDSPLAN

FLÄCHENBILANZ

Flurstück	Lage	Größe	Nutzung	überbaut	befestigt	unbefestigt
38 / 1	Altperverstraße 28	798 qm	Gebäude-, Hoffläche	284 qm	322 qm	192 qm
75 / 35	Altperverstraße 26 / Mühlenstraße 1 daraus Rückgabe an die Stadt	1.518 qm ca. - 28 qm	Gebäude-, Hoffläche	1.047 qm	422 qm	21 qm
74 / 35	Mühlenstraße 1	222 qm	Gebäudefläche	222 qm	-	-
35 / 3	Mühlenstraße 1	849 qm	Gebäude-, Hoffläche	432 qm	410 qm	7 qm
33	Stabensteg 3 / 5	1.119 qm	Gebäude-, Hoffläche	808 qm	300 qm	11 qm
Teilfläche 5 / 1	Jeetze - Wiesen	ca. 107 qm	Brachland	-	-	107 qm
Teilfläche Straße	Mühlenstraße	ca. 67 qm	Erschließungsfläche	-	67 qm	-
		ca. 4.652 qm		2.793 qm	1.521 qm	338 qm

Planverfasser:

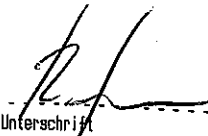
Dipl.-Ing. Architekt

Rainer Jacobsen

in Fa. Willi Meyer Bauunternehmen GmbH

Seebornstrasse 25

29525 Uelzen

16.09.97 

Datum Unterschrift

gezeichnet: UB

geprüft:

h/b = 297 / 420

M 1 : 1000

24.06.1997

Blatt 2

Baugrenzen mit Maßangaben begrenzen die Tiefe der Bebauung und lassen dabei Spielraum für Abweichungen der Entwurfsplanung vom städtebaulichen Vorentwurf.

Baulinien und **Baugrenzen** dürfen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m von **Balkonen** überschritten werden. Eine Ausnahme bildet die Bebauung an der **Jeetze**, wo Balkone mit im Grundriß abgerundeter Vorderkante geplant sind. Die Tiefe beträgt an der schmalsten Stelle 1,00 m, am Stich 1,25 m gemessen von der Fassade über der Ufermauer. Die **mittlere Auskragung** beträgt danach **ca. 1,10 m**.

Die **geschlossene Bauweise** ist nicht nur wegen der teilweise an Nachbargrenzen und -gebäude angrenzenden Baukörper gewählt worden, sondern auch um eine durchgängige Blockstruktur zu gewährleisten.

Letztendlich bildet die Festsetzung der maximalen **Grund- und Geschoßflächenzahlen** nach § 17 BauNVO mit **GRZ 0,4** sowie **GFZ 1,2** die abschließende Gewähr für eine an der zulässigen Obergrenze liegende Dichte der innerstädtischen Wohnbebauung.

Eine Ausnahme bei der Geschossigkeit bilden die Parkpaletten. An der Stadtmauer ist maximal ein Geschoß zulässig, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Die über der Parkpalette befindliche Wohnbebauung muß mindestens 4,00 m hinter die Stadtmauer zurückweichen, bevor dort die Dreigeschossigkeit zulässig ist. An der Mühlenstraße ist die Dreigeschossigkeit vorsorglich zulässig, falls dort später eine derzeit nicht beabsichtigte höhere Bebauung vorgenommen werden sollte.

Im **WB-Gebiet** wird das Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandenen und zu sanierenden Gebäude bestimmt. Das neu herauszutrennende Flurstück für die Häuser wurde so bemessen, daß die maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen **GRZ 0,6** sowie **GFZ 1,6** nicht überschritten werden. Es liegt eine **zweigeschossige, geschlossene Bauweise** vor.

6.3 Öffentliche und private Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt für die Neubebauung im WA-Gebiet über den **Stabensteg**. Dort wird eine Teilfläche der Mühlenstraße (südliches Ende) nach Neuvermessung in den privaten Grundstücksbereich übernommen. Dort, wo Stabensteg und Mühlenstraße zusammentreffen, beginnt nach Süden hin eine private Erschließungsstraße. Die südliche Gehwegfläche des Stabensteges wird an dieser Stelle mit einem abgesenkten Tiefbord weitergeführt und mit der östlichen Gehwegseite der Mühlenstraße verbunden.

Die auf dem Gemeinschaftsgrundstück der Wohnanlage liegende **private Erschließungsstraße** führt in die ebenerdige Parkpalette an der Stadtmauer und erhält einen einseitigen Gehweg (Breite 1,50 m) auf der Westseite. Dieser wird zu einem späteren Zeitpunkt nach Süden verlängert, um eine Anbindung an das geplante öffentliche Fuß- und Radwegenetz zu schaffen.

Die **Fahrbahnbreite** von 5,50 m ist wegen der Kurvenradien vor der zweispurigen Ein- und Ausfahrt zur Parkpalette erforderlich. Die Fläche wird in rötlichem Rechteckpflaster ausgeführt und mit einem Hochbord zur Gehwegfläche abgetrennt. Die erforderliche Verbindungsfahrbahn zu den Jeetze-Wiesen wird zu keinem Zeitpunkt gepflastert wer-

den, sondern immer als **Mineralrasen** mit dem entsprechenden Unterbau für die Befahrbarkeit auch mit schweren Fahrzeugen (z.B. **Grabenräumung**) auf einer Breite von 3,50 m versehen.

Die Parkpalette an der Mühlenstraße wird eine **Einfahrt** direkt am Ende des Stabensteges erhalten; die Bordanlage auf der östlichen Mühlenstraßenseite wird hierzu abgesenkt.

Sämtliche **Stellplätze** (ca. 45 Stück) für den ruhenden Verkehr der Wohnanlage werden in Gebäuden als ebenerdige **Gemeinschaftsgaragen** untergebracht. 2 Stellplätze werden zusätzlich in offener Form für Besucher an der Zufahrt zur Parkpalette an der Stadtmauer hergestellt. Das Stellplatzverhältnis wird wie gefordert im Durchschnitt **1,1 Stellplätze je Neubauwohneinheit** betragen.

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude und Stellplätze an der Altperverstraße erfolgt von der Altperverstraße her. Zur Zeit prüft die Untere Denkmalbehörde einen Fassadenentwurf für die Sanierung des Hauses Nr. 28. Dort soll die früher vorhandene und aus den Akten des Archives der Stadt Salzwedel belegbare **Tordurchfahrt** wiederhergestellt werden.

Die aus der Sicht des **Brandschutzes** erforderlichen Zufahrten erfolgen über die oben beschriebenen Flächen. Dabei sind die Gebäude an der Altperverstraße Gebäude niedriger Höhe mit einer Fußbodenhöhe im Dachgeschoß von ca. 6,50 m über Gelände. Nach Wiederherstellung der alten Durchfahrt wären auch die Hoffassaden für eine Anleiterung erreichbar.

Die Neubauten erfüllen diese Anforderung nicht und erhalten **Aufstellflächen** in Form von 5,00 m breiten Flächen, die im Abstand von 4,00 m von den Gebäudeeingangsfassaden entfernt liegen (siehe Darstellung im „Bebauungsentwurf“, Blatt 4). Die Aufstellflächen werden aus den 1,50 m breiten Gehwegen sowie eines danebenliegenden 3,50 m breiten Mineralrasenstreifens gebildet. Da die Rückseiten der Gebäude nicht mit Leiterfahrzeugen erreichbar sind (Jeetze und Wiesen hinter der Stadtmauer), wird bei der Grundrißorganisation des Gebäudeentwurfes darauf geachtet, daß der 2. Rettungsweg unabhängig vom notwendigen Treppenraum nach vorne zu den Aufstellflächen erfolgen kann.

Alle o.g. verkehrlichen Erschließungen für Dritte werden mittels eines **Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes** auf der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungs-Trasse eingetragen werden.

6.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz vor störenden Einflüssen von Nachbargrundstücken bzw. gegenüber Nachbargrundstücken sind an verschiedenen Stellen des Plangebiets **Anpflanzgebote** vorgesehen. Diese sind mit standortgerechten, einheimischen **Laubbäumen (kleinwüchsig)** und **Sträuchern** vollflächig im Abstand von ca. 1,00 m zu bepflanzen. Je nach Lage im Plangebiet haben die Streifen Tiefen von 1,50 m bis 2,50 m, teilweise auch darüber.

Darüberhinaus sind zur Aufwertung des Naturhaushalts, zur stadträumlichen Gestaltung (am Stabensteg) und zur Gestaltung des Außenraumes **Pflanzgebote** für standortgerechte, einheimische **Laubbäume** vorgesehen. Die Kronengröße muß dabei entsprechend dem speziellen Standort der Bäume differenziert gewählt werden (klei-

nere Bäume ca. 4 m, größere ca. 6-8 m). Die Darstellung im „Bebauungsentwurf“, Blatt 4, zeigt diese Differenzierung. Die Pflanzpunkte können bis zu 2 m vom dargestellten Standort abweichen.

Die weiteren Freiflächen werden auch ohne die Festlegung spezieller Gebote begrünt mit **Rasen- und Beetflächen**. Der Standort der Müllgefäße wird ebenfalls dicht mit Sträuchern umpflanzt.

Die auf dem Blatt 4 „Bebauungsentwurf“ dargestellte **Flächenbilanz** für das gesamte Plangrundstück weist eine **unbefestigte Fläche** für diese Zwecke von ca. **1.653 m²** aus. Das entspricht **35,6 %** der Grundstücksgröße.

7. Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift gemäß § 87 BauOLSA über die Gestaltung baulicher Anlagen

Wegen der Lage des Plangebiets im Bereich der Zone I der **Gestaltungssatzung der Stadt Salzwedel** sind die Vorschriften der Satzung anzuwenden.

Darüberhinaus besteht in vielen Bereichen Bedarf über zusätzliche, spezielle Ergänzungen zur Satzung bzw. wegen der konkreten Form des Vorhabens auch Abweichungen davon.

Zu 1. Der dreigeschossige Baukörper an der Jeetze steht an der Stelle von ehemaligen Wirtschaftsgebäuden mit Flachdächern. Um die städtebauliche Wirkung in ähnlicher Form wiederherzustellen, wird mit einer zulässigen **Dachneigung** von 22-35° eine relativ flache Neigung für zum Wohnraum ausgebauten Dächer festgeschrieben.

Zu 2. Kernpunkt der städtebaulichen Gesamtlösung zur Überbauung des Plangebiets ist die Einbeziehung der **Stadtmauer** in den Entwurf. Die Südseite muß für den öffentlichen Bereich erlebbar bleiben und als ehemalige Stadtmauer erkennbar sein. Direkt von Norden an die Stadtmauer angebaute Bauteile der **Parkpalette** müssen daher als **eingeschossiger Baukörper mit Flachdach** ausgebildet werden. Die Herstellung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Höhe von 90 cm für eine Brüstung der auf der Flachdachfläche entstehenden Terrassen für die Wohnungen im 1. Obergeschoß kann nur mit dem Material erfolgen, aus dem die Stadtmauer besteht, nämlich rötlichem Ziegelmauerwerk.

Zu 3. Der überwiegende Teil der abzubrechenden ehemaligen Wirtschaftsgebäude ist in Form von Massivbauten errichtet worden. Daher wirken neu zu errichtende Gebäude nicht fremd, wenn sie zeitgemäß in **massiver Bauweise** errichtet werden.

Zu 4., 7., 8., 9., 10., 12., 13. Und 14. Die Gestaltung der Bauten nach außen muß sich trotz möglicher moderner Gestaltungsmerkmale in ihrer Erscheinung in das Gesamtbild der Innenstadt einfügen.

Dazu dienen die Festlegungen zur Ausführung bestimmter Details wie z. B. die Gestaltung der **Fenster** und der **Sohlbänke**. **Toröffnungen** in den Gemeinschaftsgaragen sind wegen ihres Formates ebenfalls besonders zu behandeln. Die **Farbwahl** in allen Bereichen der sichtbaren Bauteile ist gedeckt zu halten. Die **Gliederung der Fassaden** aller Gebäude einschließlich der Gemeinschaftsgaragen ist entsprechend den Grundsätzen der Gestaltungssatzung vorzunehmen.

- Zu 5. Städtebaulich ist an der **Mühlenstraße** die Herstellung einer **Raumkante** in der Linie der jetzigen Bebauung auf der Straßenbegrenzungslinie gefordert. Für eine Wohnbebauung wäre diese Forderung aus Gründen der Enge der Mühlenstraße und der daraus resultierenden Verschattung der Westfassade inakzeptabel. Das an dieser Stelle zu errichtende Gebäude der Gemeinschaftsgarage kann die Forderung erfüllen, bleibt jedoch eingeschossig mit einem sichtbaren Steildach. Um zumindest aus der Sicht des Stabensteges von der Neutorstraße her den Straßenraum angemessen zu begrenzen, wird über der dort befindlichen Einfahrt in die Garage ein **Treppengiebel** hergestellt.
- Zu 6. Aus den unter „Zu 5.“ genannten Gründen wird an der Straßenbegrenzungslinie zum **Stabensteg** eine 2,50 m hohe **Mauer** errichtet. Die stadträumliche Wirkung wird zusätzlich durch das **Anpflanzgebot** mit zwei Bäumen hinter der Mauer verbessert. Die Gliederung der Mauerfläche wird durch Pfeilervorlagen erreicht.
- Zu 11. **Einfriedungen** an der südlichen Grenze des Plangebietes sind über die vorgesehene **Schutzanpflanzung** hinaus aus heutiger Sicht überflüssig. Sollten Sachverhalte eintreten, die eine Beeinträchtigung der privaten Flächen beinhalten, muß an diesen Stellen mit der gebotenen Gestaltungspflicht neu über eventuelle zusätzliche Schutzmaßnahmen nachgedacht werden.
- Zu 15. Der in seinen Abmessungen noch nicht festgelegte Bereich für die zentrale **Müllentsorgung** der Neubauten ist im Blatt 4 „Bebauungsentwurf“ in seiner Lage dargestellt. Er wird so in die Außenanlagen integriert, daß von ihm keine optischen und sonstige störende Einflüsse ausgehen. Dazu wird er in der Form der unter Punkt 6.4 beschriebenen Flächen mit **Sträuchern dichtwachsend eingegrünt**.
- Zu 16. Bei der großen Anzahl der Wohnungen würden Einzel-Satelliten-Empfangsanlagen ein insgesamt störendes Bild verursachen. Daher wird die Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehmedien nur über **Gemeinschaftskabelanlagen** erfolgen.

8. Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Durchführung des Vorhabens erfordert

- den Abbruch des überwiegenden Gebäudebestandes
- das Umsetzen des Fachwerkhauses Stabensteg 5
- den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation
- den Anschluß an das E- und Gasnetz
- den Anschluß an die Wasserversorgungsleitung
- die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume
- die Sanierung der Stadtmauer

Die **Maßnahmekosten** werden gesondert ermittelt und entsprechend den Regelungen im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Salzwedel sowie des Durchführungsvertrages mit der Stadt Salzwedel und der Vereinbarung mit der VKWA von den Vertragsparteien übernommen.

Dabei trägt der Maßnahmeträger in jedem Fall die Kosten des Abbruchs, der Erschließung mit den o.g. Versorgungsmedien bzw. die Kosten der entsprechenden Entsorgungsanlagen und der Bepflanzung.

Übergabeeinrichtungen sind von den Versorgungsträgern bereitzustellen.

9. Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltbelange

Das Vorhaben 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.

Im Plangebiet sind derzeit, wie schon unter Punkt 5.3 erwähnt, **92,7 %** der Flächen des privaten Plangrundstücks in irgendeiner Form **überbaut** und befestigt. Nur **7,3 %** des Bodens sind **nicht versiegelt** und dienen in gering anzusetzender Wertigkeit dem Naturhaushalt.

Die Bebauung entsprechend des Entwurfes (Blatt 4) weist, wie schon unter Punkt 6.4 erwähnt, **unbefestigte Flächen** von **35,6 %** des Grundstücks aus. Diese werden differenziert genutzt als Grünflächen für Rasen, Beete, Strauch- und Buschanpflanzungen.

Die **Aufwertung** von alleine ca. **28 % der Grundstücksfläche** bedeutet schon einen Zuwachs für die Bilanz des Naturhaushaltes. Die darüberhinaus geplante Anpflanzung von 4 großkronigen und 9 kleinkronigen einheimischen Laubbäumen erhöht diese Bilanz weiter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG sind nicht erforderlich. Die **Bilanz des Naturhaushaltes** ist **positiv**.

Die weiteren **Belange des Umweltschutzes** umfassen

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

Durch die Maßnahme gehen bei der vorgesehenen Nutzung keine Gefahren für das **Grundwasser** und die **Oberflächengewässer** aus. Der **Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation** ist gewährleistet.

Die **Abfallbeseitigung** durch den Altmarkkreis Salzwedel ist gewährleistet (siehe auch unter Punkt 10.).

Verunreinigungen der Luft und **Lärmimmissionen** gehen von der geplanten Nutzung nur im Rahmen der für eine Wohnnutzung üblichen und zulässigen Werte aus. Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen entstehen nicht.

10. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf öffentliche Belange einschließlich des Denkmalschutzes

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 unter Punkt 8 genannten Ver- und Entsorgungsnetze
- den Anschluß an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung
- einen ausreichenden Brandschutz.

Dieses ist gewährleistet. Die planerischen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung werden in der Anlage „**Begründung zur Ver- und Entsorgungsplanung**“, bearbeitet durch das vom Maßnahmeträger beauftragte Ingenieurbüro Rauchenberger, näher erläutert. Der zugehörige Lageplan M 1:250 vom 20.06.97 stellt Bestand und Neuplanung dar.

Träger der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist der **VKWA Salzwedel**. Die geplante Bebauung kann durch das vorhandene öffentliche Wasserleitungsnetz versorgt werden, wobei die Erweiterung auf dem Grundstück erforderlich wird. Gleichzeitig wird hierdurch die Löschwasserversorgung gesichert. Das Plangebiet wird mit seinen Abwasseranlagen an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Träger der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die **Stadtwerke Salzwedel**. Das Plangebiet wird zur Versorgung an die vorhandenen Netze angeschlossen. Erdgas wird ausschließlich zur Beheizung der Wohnungen benötigt.

Träger des Fernmeldenetzes ist die **Telekom AG**. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und geplanter Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich der Direktion Telekom Magdeburg angezeigt werden.

Träger der Abfallentsorgung ist der **Altmarkkreis Salzwedel**. Der geplante Standort der Abfallbehälter (siehe Blatt 4 „Bebauungsentwurf“) an zentraler Stelle für die gesamte Wohnanlage der ca. 40 Neubauwohnungen liegt ca. 5 m vom Stabensteg entfernt und ist für die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten erreichbar.

An der Altperverstraße sind die Müllgefäße an den Leerungstagen vom Hof an die Straße zu stellen.

Für die **Post** sind alle Hauseingänge ungehindert erreichbar.

Das **Oberflächenwasser** wird teilweise direkt auf dem Grundstück versickert, teilweise über eine Rückhaltung verzögert in die Jeetze eingeleitet. Einzelheiten hierzu sind dem Erläuterungsbericht der „Begründung zur Ver- und Entsorgungsplanung“ (siehe Anlage) zu entnehmen. Die Grabenreinigung der Jeetze wird durch die Maßnahme nicht verändert und durch die Eintragung des Überfahrtsrechtes gesichert (siehe auch Punkt 5.5 „Gewässer“).

Der **vorbeugende Brandschutz** ist durch die Erreichbarkeit der ersten und zweiten Rettungswege, wie schon unter Punkt 6.3 „Verkehrerschließung“ beschrieben, gewährleistet. Ein Hydrant wird in der Nähe der vorhandenen Stadtmauer installiert (siehe Lageplan M 1:250 Ing.-Büro Rauchenberger).

Über die o.g. versorgungstechnischen Belange hinaus sind im Plangebiet die Belange des **Denkmalschutzes** von Bedeutung. Insgesamt sind ursprünglich 4 Gebäude zur Erhaltung und Sanierung vorgesehen gewesen. Davon sind weiterhin die 2 Gebäude **Altperverstraße 26 und 28** wie bisher in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde zu sanieren. Diese Maßnahme wird im Anschluß an die Fertigstellung der Neubauten im Jahr 1999 durchgeführt werden. Außerdem befindet sich angrenzend an das Plangebiet die **Stadtmauer als archäologisches Kulturdenkmal**.

Ein ca. 15 m langer Gebäudeteil des Hauses **Stabensteg 3** am Jeetzeufer mit einem Mauerwerksgiebel zum Stabensteg hat sich nach einer Ortsbesichtigung als unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten **nicht mehr sanierungsfähig** herausgestellt. Durch eine frühere Nutzung als Lager für Felle sind Salze durch den Waschvorgang in das Mauerwerk gelangt und haben dieses total zerfressen.

Das **Fachwerkhaus Stabensteg 5** bleibt erhalten und wird an anderer Stelle zu **rekonstruieren** sein. Ein Kompromiß zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Forderungen aus der **Stadtgestaltung** (Bebauung des Jeetze-Ufers), der **Denkmalpflege** (südliche Begrenzung der Neubebauung ist die ehemalige Lage der Stadtmauer) und **wirtschaftlicher Aspekte** (optimale Belichtung von Wohnräumen und Außenräumen) brachte das Ergebnis der **Umsetzung** des Gebäudes mit sich (siehe auch unter Punkt 5.3).

Die **Stadtmauer** wird im Zuge der Neubaumaßnahme durch den Vorhabenträger für die Stadt Salzwedel in Absprache mit dem Stadtplanungs- und Entwicklungsamt saniert.

11. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf private Belange

Negative Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

Durch die **Entkernung** der vorhandenen Bebauung ist im Gegenteil mit einer **Aufwertung** der Nachbargrundstücke Altperverstraße 24 und 30 zu rechnen, da sich die Belichtungsverhältnisse in den dortigen Hinterhöfen entscheidend verbessern werden.

Der Eigentümer des Grundstücks Altperverstraße 30 hat die Möglichkeit, über das Gemeinschaftsgrundstück der Wohnanlage, durch die Fahrgasse der Parkpalette an der Stadtmauer, sein rückwärtiges, schmales Grundstück zu befahren. Dieses Recht wird ihm im Gegenzug zu einer Abstandsbaulast aus Brandschutzgründen gewährt.

12. Abwägung der Belange

Auf dem ca. 4.652 m² großen Grundstück im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 „**Wohnen an der Münze**“ steht die Schaffung von ca. 40 Neubauwohnungen sowie die Sanierung von 2 Wohn- und Geschäftsgebäuden der Beseitigung einer leerstehenden **Industriebrache** gegenüber.

Eine **geordnete Erschließung** ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden bei der Durchführung der Maßnahme berücksichtigt.

Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt, ebenso nicht die **Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**. Diese wird sogar verbessert.

Eine **Beeinträchtigung des Ortsbildes** liegt nicht vor. Dort, wo sich das Stadtbild durch den Abbruch von Gebäuden verändert, ist in langen Gesprächen und Verhandlungen mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Stadtplanungsamt für eine der Neuordnung des Areals im Kontext der vorhandenen Strukturen angepaßte Neugestaltung Sorge getragen worden.

Der **Denkmalschutz** ist im Hauptstraßenzug der Altperverstraße, zu dem sich die Neubebauung hin orientieren wird und deren geschäftliche Belebung ein Ziel der Maßnahme ist, gewährleistet. Die Maßnahme ist geeignet, weiteren Projekten des Denkmalschutzes durch die Aufwertung der Straße Vorschub zu leisten.

Die aus **Grundstücksbesitz** resultierenden **privaten Belange** werden gefördert.

Das Vorhaben ist unter Abwägung aller Belange **positiv** zu bewerten.

Salzwedel, den 02.10.97



Der Bürgermeister

SANIERUNG
EG Verkaufsräume
DG und DG Wohnungen

NEUBAU
Parkpalette
I
ca. 15 Pkw - Stellplätze

Kleinkinder -
spielplatz

NEUBAU
Wohnbebauung
III
ca. 24 Wohneinheiten

Altperverstraße

Grenzen wurden graphisch aus
Flurkartenauszug (Stand: Juni 1997) ermittelt.
Eine genaue Angabe des Grenzverlaufes ist erst
nach Grenzfeststellung möglich.

Stabensteg

Feuerwehruzufahrt
Mineralrasen

NEUBAU
Wohnbebauung
III incl. Parkpalette im EG
ca. 16 Wohneinheiten
ca. 30 Pkw - Stellplätze

Stadtmauer, vorhanden

Wegerecht für die Stadt SALZWEDEL
Mineralrasen

Feuerwehruzufahrt
Mineralrasen

Fläche für späteren Anschluß an
das Fuß- und Radwegenetz der
Stadt SALZWEDEL durch die
JEETZE - Wiesen

Der östliche Umfluter

Die Jeetze

100.00 m
50.00 m
40.00 m
30.00 m
20.00 m
10.00 m
0,00

FLÄCHE	
Teilstüd	
1	
2	
3	

Gründung/Ufermauer M 1:100

Anlage

Firma

Willi Meyer GmbH & Co. KG

Seebornstraße 25

29525 Uelzen

9. Ausfertigung

Begründung zur Ver- und Entsorgungsplanung

Erschließung des Wohngebietes

"Wohnen an der Münze"

in Salzwedel

Bearbeitet:

Salzwedel, den 20.06.1997

INGENIEURBÜRO RAUCHENBERGER

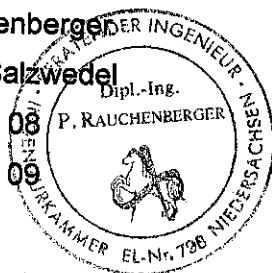
Dipl.-Ing. Peter Rauchenberger

Lönsstraße 6, 29410 Salzwedel

Telefon (0 39 01) 2 76 08

Fax (0 39 01) 2 76 09

Dü/Ma



Aufgestellt:

Uelzen, den 16.09.97

FIRMA WILLI MEYER GMBH

WILLI MEYER
Bauunternehmen GmbH
29525 UELZEN, Seebornstraße 25

Stempel/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Erläuterungsbericht	
1.1 Vorbemerkungen	1
1.2 Erschließung des Baugrundstückes	
1.2.1 Trinkwasserversorgung	1 - 2
1.2.2 Schmutzwasserentsorgung	2
1.2.3 Oberflächenentwässerung	2
1.2.4 Energie- und Gasversorgung	3
1.2.5 Fernmeldeversorgung	3
1.2.6 Zufahrten	3
1.2.7 Wege, Straßen und Parkplätze	3

Begründung zur Ver- und Entsorgungsplanung

Erschließung des Wohngebietes "Wohnen an der Münze" in Salzwedel

1.0 Erläuterungsbericht

1.1 Vorbemerkungen

Die Fa. Willi Meyer, Uelzen, beabsichtigt, auf dem ehemaligen Gelände der Bergschloßbrauerei in der Mühlenstraße 2 Wohnblöcke mit insgesamt 40 Wohneinheiten zu bauen und in diesem Zusammenhang 2 Häuser an der Altperverstraße zu sanieren. In den sanierten Häusern sollen 7 WE und 2 Geschäfte entstehen.

Da das gesamte Gelände neu erschlossen werden muß, wurde die vorliegende Planung von der Fa. Meyer mit dem Ziel in Auftrag gegeben, konkrete Aussagen zur Erschließung des Wohngebietes zu treffen.

1.2 Erschließung des Baugrundstückes

1.2.1 Trinkwasserversorgung

Zwischen dem VKWA Salzwedel und dem Bauherrn wird eine Vereinbarung abgeschlossen, die die Übernahme der Trinkwasserversorgungsanlage von der Mühlenstraße bis zu den Wohnhäusern regelt. Zur Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser erfolgt der Anschluß an die in der Mühlenstraße vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 GG. Die neue Trinkwasserleitung DN 100 PVC verläuft auf dem Baugrundstück innerhalb der geplanten Erschließungsstraße. Am Ende der Trinkwasserleitung ist ein Unterflurhydrant vorgesehen. Die Erschließung der beiden neu zu bauenden Wohnhäuser erfolgt von der Hauptleitung DN 100 über jeweils eine Anbohrbrücke und eine PE-Leitung DN 50.

Folgende Trinkwasserleitungen werden verlegt:

28 m DN 100 PVC

23 m DN 50 PE

Der Anschluß an die Trinkwasserversorgung für die beiden Häuser an der Altperverstraße wird ebenfalls über eine Anbohrbrücke und eine PE-Leitung DN 50 hergestellt. Die Erschließung erfolgt jedoch von der Altperverstraße aus.

1.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Der VKWA Salzwedel übernimmt neben der Anlage zur Trinkwasserversorgung auch die Anlage der Schmutzwasserentsorgung. In der Mühlenstraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200. Am Schacht 6.1 erfolgt der Anschluß der Schmutzwasserleitung DN 200 des gesamten Wohngebietes. Auf den Baugelände werden als Hauptleitungen Steinzeugrohre DN 200 und als Hausanschlußleitungen Steinzeugrohre DN 150 verlegt. Als Schächte für die Hauptleitung werden Betonschächte DN 1000 und als Hausanschlußschächte Schächte aus PVC-U DN 350 verwendet. Die geplanten Schmutzwasserkanäle auf dem Baugelände sind für die Entsorgung der neu zu bauenden und der zu sanierenden Gebäude vorgesehen. Die Entsorgung des gesamten Wohngebietes erfolgt ausschließlich über den SW-Kanal in der Mühlenstraße.

1.2.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den Gehwegen und auf den Parkflächen anfallende Oberflächenwasser wird in den unbefestigten Seitenstreifen abgeleitet, in dem es versickert. Das auf der Erschließungsstraße (Gehweg und Fahrbahn) und auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die Anschlußleitungen DN 150 aus Ultra Rib dem neu zu bauenden Regenwasserkanal DN 250 bzw. DN 300, ebenfalls aus Ultra Rib, zugeführt. Dieser mündet an der Südseite des Baugebietes in ein unter Flur zu bauendes Regenrückhaltebecken aus Betonfertigteilen aus. Als Fertigteile werden Rahmenbauteile mit den Abmessungen von 1,25 m x 2,25 m (Höhe x Breite) verwendet. Der Abfluß aus dem Regenrückhaltebecken wird auf 2,0 l/s, entsprechend der Forderung der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel, gedrosselt und erfolgt über eine Betonrohrleitung DN 300.

1.2.4 Energie- und Gasversorgung

Die Anschlüsse für die Energie- und Gasversorgung der beiden neu zu bauenden Wohnblöcke erfolgt von den in der Mühlenstraße vorhandenen Versorgungsleitungen. Die Anschlüsse für die Gas- und Energieversorgung werden vom zuständigen Versorgungsunternehmen, den Stadtwerken Salzwedel, selbst vorgenommen. Die Trasse der Trinkwasserleitung dient dabei als Trassenrichtung. Die zu sanierenden Häuser werden direkt von der Altperverstraße aus erschlossen.

1.2.5 Fernmeldeversorgung

Die Telekom wird in Abstimmung mit den Stadtwerken in gleicher Trasse ihre Versorgungsleitungen verlegen.

1.2.6 Zufahrten

Die Zufahrt zu den 2 neu zu bauenden Wohnblöcken erfolgt von der Mühlenstraße, die Zufahrt zu den zu sanierenden Häusern von der Altperverstraße aus.

1.2.7 Wege, Straße und Parkplätze

Das Wohngebiet wird durch eine Erschließungsstraße und mehrere Gehwege erschlossen. An der Erschließungsstraße sind 2 Parkplätze und auf der Rückseite der Häuser Altperverstraße 26 und 28 sind 6 Parkplätze geplant. Die Befestigung der genannten Flächen, mit Ausnahme der Parkplätze, erfolgt mit einem Betonrechteckpflaster 20 x 10 x 8 cm. Die Parkplätze werden mit einem Aqua-Drainpflaster mit den gleichen Abmessungen befestigt.