



Stadt Schönebeck (Elbe)

**Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 78 „Feuerwehr Schwarzer Weg“**

Planverfasser:  
plan d: partner  
wehe & gotzner  
Ölweide 10  
39114 Magdeburg

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>6.3. Verkehr .....</b>	<b>6</b>
<b>6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....</b>	<b>6</b>
<b>6.5. Grünflächen / Vegetation.....</b>	<b>7</b>
<b>6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>6.7. Boden, Baugrund, Altlasten, Bodenfunde .....</b>	<b>7</b>
<b>6.8. Wegerechte .....</b>	<b>7</b>
<b>6.9. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>8</b>
<b>6.10. Schalltechnisches Gutachten .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>8</b>
<b>7.1. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
<b>7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>8</b>
<b>7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>9</b>
<b>7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>7.5. Verkehrserschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>7.6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>10</b>
<b>9. Erschließungskosten .....</b>	<b>10</b>
<b>10. Flächenbilanz.....</b>	<b>10</b>
<b>11. Anlagen .....</b>	<b>10</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 geändert worden ist.
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche innerhalb des Stadtteils Schönebeck Salzelmen der Kreisstadt Schönebeck (Elbe).

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau der Feuerwache der Stadtteilfeuerwehr Bad Salzelmen.

Durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) am 25.03.2021 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Feuerwehr Schwarzer Weg" eingeleitet. Die Stadt Schönebeck (Elbe), ein im nördlichen Teil des Salzlandkreises an die Landeshauptstadt Magdeburg angrenzendes Mittelzentrum mit ca. 31.500 Einwohnern, benötigt einen Alternativstandort für die Feuerwache der Stadtteilfeuerwehr Bad Salzelmen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt die Flächen im Geltungsbereich als Grünfläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie zu einem kleinen Teil als Fläche für Versorgungsanlagen gem. §5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB mit der Zweckbestimmung Elektrizität dar. Nördlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Schulstandort), westlich eine Sonderbaufläche für Einzelhandel, östlich eine Bahnanlage und südlich eine Grünfläche (Garagenstandort).

Der Geltungsbereich kann eindeutig mit seiner fast zentralen Lage unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich der Stadt Schönebeck (Elbe) zugeordnet werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9.190 m<sup>2</sup>.

Damit liegen hier die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB vor. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Feuerwehr Schwarzer Weg“ wird daher gem. Beschlussvorschlag vom 08.12.2022 geändert. Es erfolgt der Wechsel in das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) unter Verwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Überplanung des Standortes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau der Feuerwache der Stadtteilfeuerwehr Bad Salzelmen geschaffen sowie die verkehrliche und medientechnische Erschließung abgesichert werden. Das städtebauliche Ziel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

### **3. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünfläche innerhalb einer umgebenden Bebauung dar und ist planungsrechtlich mit seiner Lage unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich der Stadt Schönebeck (Elbe) zugeordnet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und liegt im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB). Damit ist planungsrechtlich das Gebiet als Innenbereich gem. §34 Abs. 4 Nr.1 BauGB einzuordnen.

Es besteht kein Baurecht.

Um hier Baurecht zu erlangen, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt den Bereich als Grünfläche gem. §5 Abs. 2 Nr.5 BauGB sowie zu einem kleinen Teil als Fläche für Versorgungsanlagen gem. §5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB mit der Zweckbestimmung Elektrizität dar. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. §8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§8 Abs. 4 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren entsprechend anzupassen.

### **5. Aufstellungsverfahren**

Durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) am 25.03.2021 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Feuerwehr Schwarzer Weg" eingeleitet.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden bereits zum Vorentwurf beteiligt.

Die aus der Bürgerversammlung und der Trägerbeteiligung gewonnenen Anregungen und Hinweise werden überprüft und so weit wie möglich in der vorliegenden Planung umgesetzt.

Die Prüfung hat zu einer Überdenkung der Verfahrenswahl mit dem Ergebnis geführt, dass das Verfahren nach §13a BauGB fortgeführt wird. Dadurch können die damit einhergehenden, vom Gesetzgeber ermöglichten Erleichterungen des beschleunigten

Verfahrens genutzt werden (gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen).

## **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

Im Norden des Plangebietes ist die Umgebung geprägt von Wohnbebauung, einer allgemeinbildenden Schule, einem Gymnasium und Flächen für den Gemeinbedarf (Versorgungsanlagen Elektrizität, Fernwärme, Abfall und Recycling). Im Osten befindet sich die Bahnanlage, im Westen eine Grünfläche. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Garagenstandort (im Flächennutzungsplan als Grünfläche, Parkanlage ausgewiesen). Das Gebiet ist verkehrstechnisch, wie versorgungstechnisch sehr gut erschlossen.

### **6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Stadt Schönebeck (Elbe) im Stadtteil Schönebeck Salzelmen Flur 3 und umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstück 62/22
- Flurstück 62/9
- Flurstück 62/5
- Flurstück 107/6
- Teilfläche aus Flurstück 978/97
- Teilfläche aus Flurstück 979/97
- Flurstück 100/1
- Flurstück 100/3
- Teilfläche aus Flurstück 95/20
- Teilfläche aus Flurstück 99/1
- Teilfläche aus Flurstück 100/2
- Teilfläche aus Flurstück 10666
- Teilfläche aus Flurstück 47/3
- Teilfläche aus Flurstück 51/6

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze der Flurstücke 10173, 62/4, 10705, 6242, Teilflächen der Flurstücke 47/3 und 51/6;
- im Osten: durch die Teilfläche des Flurstückes 979/97;
- im Süden: durch die Nordgrenze des Flurstückes 828/246 und die Teilflächen der Flurstücke 95/20, 99/1, 100/2 und des Flurstückes 6287,
- im Westen: durch die Teilfläche des Flurstückes 10666.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha.

### **6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Das B-Plangebiet liegt nördlich einer Garagenanlage. Im Norden befindet sich eine Wohnbausiedlung aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, eine allgemeinbildende Schule, ein Gymnasium und Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Schönebeck (Elbe). Östlich des B-Plangebietes befinden sich die Bahnanlage mit einem Bahnübergang. Im Westen befindet sich eine Grünanlage die im Wesentlichen ungenutzt ist. Im Süden des Plangebietes befindet sich die Ortsstraße „Schwarzer Weg“. Die Straße „Schwarzer Weg“ ist asphaltiert. Der Zustand der Straße entspricht nicht einer ausgebauten Stadtstraße, sondern

vielmehr einem Zufahrtsweg für die angrenzende Garagenanlage ohne Geh- und Radweg und ohne klare Fahrbahnbegrenzung, gleichwohl die Straße „Schwarzer Weg“ eine wichtige Verbindungsstraße zwischen den Handelseinrichtungen westlich des B-Plan Gebietes und den Wohnbausiedlungen östlich der Bahnanlage darstellt. Im Zuge der Errichtung des Ersatzneubaus der Feuerwache der Stadtteilfeuerwehr Bad Salzelmen ist der Ausbau der Straße geplant.

Das B-Plangebiet ist eine nicht genutzte Grünfläche.

### **6.3. Verkehr**

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die Straße „Schwarzer Weg“. Die Straße durchquert das B-Plangebiet am südlichen Rand. Außerhalb des B-Plan Gebietes schließt die Straße im Westen an die „Boeltzigstraße“ mit Weiterführung über den Kreisverkehr an die „Friedrichstraße“ und die „August-Bebel-Straße“ an. Im Osten führt die Straße „Schwarzer Weg“ östlich der Bahnanlage in den Stadtteil Felgeleben.

### **6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur**

Das Plangebiet kann durch seine Lage im Stadtgebiet als erschlossen angesehen werden.

#### Fernwärme

An der Nordgrenze des B-Planes befindet sich eine oberirdische Fernwärmetrasse der Stadtwerke Schönebeck GmbH (SWS). Die Trasse wurde gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB im Planteil festgesetzt.

#### Trinkwasserversorgung:

Das Grundstück wird von einer Trinkwasserleitung DN 300 (PE315) der Stadtwerke Schönebeck GmbH gequert. Die Trasse wurde an das geplante Bauvorhaben angepasst und im Bereich des Baufensters in die öffentliche Straße „Schwarzer Weg“ verlegt. Außerhalb des Baufensters wurde die Trasse gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB im Planteil festgesetzt.

#### Gasversorgung:

Das Grundstück wird von 2 x Gas Mitteldruckleitungen: 1 x DN 600 (St) und 1 x DN 150 (PE 180) der Stadtwerke Schönebeck GmbH gequert. Die Trasse wurde gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB im Planteil festgesetzt.

#### Stromversorgung:

Das Grundstück wird von einer 10-kV-Leitung und einem Leerrohr DN 50 der Stadtwerke Schönebeck GmbH parallel zur Fernwärmetrasse im Norden des Plangebietes gequert. Die Trasse wurde gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB im Planteil festgesetzt.

#### Abwasserentsorgung

Im Plangebiet verlaufen öffentliche Abwasseranlagen der AbS GmbH in Form eines Schmutzwasserkanals DN 350 und einer Abwasserdruckleitung DN 315. Die Trassen wurden an das geplante Bauvorhaben angepasst und im Bereich des Baufensters in die öffentliche Straße „Schwarzer Weg“ verlegt. Außerhalb des Baufensters wurde die Trasse gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB im Planteil festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser ist bevorzugt auf dem zur Bebauung geplanten Grundstück zu verwenden bzw. schadlos zu beseitigen. Auf Antrag kann diese in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Berliner Straße eingeleitet werden. Dies kann über den festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg realisiert werden.

#### Telekom:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Trasse wurde gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB im Planteil festgesetzt.

#### Deutsche Bahn AG

Anschließend an die östliche Grenze des Planbereiches befindet sich ein Bahnübergang der Bahnstrecke Schönebeck – Güsten. Teile des Bahnüberganges liegen auf dem Grundstück der DB AG (Flurstück 979/97). Für Teile des Flurstückes 979/97 existiert ein Zuordnungsbescheid an die Stadt Schönebeck (Elbe). Es wurde eine voraussichtliche Grenze festgelegt. Nach Abstimmung mit der DB AG erfolgt eine Flurstücksbildung.

An der neu festgelegten Flurstücksgrenze erfolgt der Übergang an die Neutrassierung der Straße „Schwarzer Weg“. Gemäß des von der DB AG übergebenen Leitungsbestandes befinden sich in diesem Bereich keine Leitungsanlagen der DB AG. Eine Veränderung der bestehenden Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Bahnübergang ist ausgeschlossen.

### **6.5. Grünflächen / Vegetation**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ungenutzte Grünfläche mit Scherrasen dar.

Am südlichen Fahrbahnrand der Straße „Schwarzer Weg“ gibt es eine straßenbegleitende Baumreihe aus Laubgehölzen.

### **6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Im Geltungsbereich sind bei gegenwärtigen Wissenstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Es erfolgt ein Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale.

### **6.7. Boden, Baugrund, Altlasten, Bodenfunde**

Im Auftrag der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Breitenstein mit Datum vom 25.11.1996 ein geotechnischer Bericht angefertigt (Anlage) und kommt in der Auswertung zu folgender Einschätzung:

„Der Mutterboden ... ist als nicht ausreichend tragfähig anzusehen und somit in jedem Fall zu durchfahren. Die Kiese ... stellen einen sehr guten Baugrund dar, welcher die Gründung von Bauwerken mittels Streifenfundamenten zulässt. ... Sollen größere Lasten über lastverteilende Platten eingebracht werden, so sollte ein Austausch des Mutterbodens gegen einen gut tragfähigen, nichtbindigen Erdstoff vorgesehen werden. Dieser Austauscherdstoff ist auf mind. 97% Proctordichte zu verdichten. ... Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Grundwasserverhältnisse mittels einer Rammkernsondierung zu überprüfen.

Sollten im Untersuchungsgebiet unterkellerte Bauwerke vorgesehen werden, so sind die hohen Grundwasserstände zu beachten.“

Ein Hinweis zu den unter bestimmten Voraussetzungen auftretenden oberflächennahen Grundwasserständen wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **6.8. Wegerechte**

Das B-Plangebiet wird von einem Geh- und Radweg von der Straße „Schwarzer Weg“ zum nördlich angrenzenden Wohngebiet durchquert. Diese Verbindung wird im B-Plan aufgenommen und mit einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- /Radweg festgesetzt.

Die bestehende Zufahrt zum nördlich angrenzenden Grundstück des Ver- und Entsorgungsträgers vom „Schwarzen Weg“ wird im B-Plangebiet als Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

## **6.9. Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des B-Plangebietes (62/22, 62/9, 65/5, 107/6, 978/97, 100/1, 100/3, 99/1, 10666) befinden sich im Eigentum der Stadt Schönebeck (Elbe) und der SWB Städtische Wohnungsbau GmbH (51/6, 47/3, 10173). Die Bereitschaft zur Übertragung der Grundstücke der SWB an die Stadt Schönebeck (Elbe) wurde seitens der SWB erklärt.

Für Teile des Flurstückes 979/97 existiert ein Zuordnungsbescheid an die Stadt Schönebeck (Elbe). Es wurde eine voraussichtliche Grenze festgelegt. Nach Abstimmung mit der DB AG erfolgt eine Flurstücksbildung.

Die im Geltungsbereich in Anspruch genommene Teilfläche des Flurstückes 95/20 befindet sich in Privateigentum und muss vom Privateigentümer erworben werden.

## **6.10. Schalltechnisches Gutachten**

Im Auftrag der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde durch das Ingenieurbüro öko-control GmbH mit Datum vom 22.09.2021 eine Schallimmissionsprognose angefertigt (Anlage) und kommt in der Zusammenfassung zu folgender Einschätzung:

„Der Auftraggeber plant die Ausweisung der Fläche Flur 3 in 39218 Schönebeck (Elbe) (Flurstücke 62/9, 62/22, Gemarkung Schönebeck-Salzellen) als „Sondergebiet Feuerwehr“. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden durch die öko-control GmbH Schönebeck die zu erwartenden Schallimmissionen im Umfeld der Anlage berechnet. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind für den Fall, dass die genannten Vorgabewerte (Abgasabsauganlage und Lüftungsanlage) eingehalten werden.“

# **7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

## **7.1. Städtebauliches Konzept**

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden. Unter Beachtung des städtebaulichen Bestandes soll der Bebauungsplan:

- die Belange der Feuerwehr und der öffentlichen Sicherheit
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Belange des Umwelt- und des Klimaschutzes berücksichtigen.

Hierzu bedient sich der B-Plan u. a. der folgenden Festsetzungen:

- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Straße „Schwarzer Weg“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- Festsetzung eines Geh-, Fahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit und Festsetzungen zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträger.

## **7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Ersatzneubau der Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Schönebeck Salzellen mit einer Fahrzeughalle mit 8 Einstellplätzen, einem Sozialtrakt und den für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen. Die PKW-Stellplätze für die Feuerwehrangehörigen befinden sich auf der östlichen Teilfläche für den Gemeinbedarf neben dem Sozialtrakt. Die Anzahl der PKW-Stellplätze beläuft sich auf 48. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist. Der hier geplante Ersatzneubau der Feuerwache liegt in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Wohnbebauungen. Aus



diesem Grund ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Diese überbaubare Fläche entspricht in seinen Abgrenzungen weitestgehend der Lage des Ersatzneubaus. Da die Außenmaße des Feuerwehrgerätehauses und die Lage noch nicht endgültig feststehen und sich noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist das Baufenster geringfügig größer als die derzeitig vorliegenden Planungen für den Ersatzneubau der Feuerwache. Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,8 (§ 17 BauNVO) festgesetzt wurde, da geringere Werte durch die Nutzung „Feuerwehr“ mit den spezifischen Anforderungen an den Befestigungsgrad der Freiflächen auch nicht eingehalten werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ über eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gebäudehöhen ist Normalhöhennull (NHN). Der Ersatzneubau der Feuerwache wurde mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Da die Außenmaße des Ersatzneubaus der Feuerwache noch nicht endgültig feststehen und sich noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist die Gebäudehöhe geringfügig größer als die derzeitig vorliegenden Planungen für den Ersatzneubau.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Plangebiet ist mit Baugrenzen belegt. Das Baufeld wurde etwas größer definiert als die derzeitig vorliegenden Planungen für den Ersatzneubau der Feuerwache damit Anpassungen in der Planung möglich sind.

### **7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Im Bereich der Fläche für die Feuerwehr sind Stellplätze für die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr in ausreichender Anzahl unabdingbar. Diese werden im östlichen Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf angelegt. Die Anzahl der Stellplätze beträgt 48. Der Bereich der Stellplätze ist als Nebenanlage festgesetzt. Geregelt ist auch die Ein- und Ausfahrtsituation zu den PKW-Stellplätzen, mit dem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungseinrichtung nördlich des Plangebietes.

Für die die Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge wurde auf der gesamten Länge der 8 Einstellplätze eine Zufahrt entlang der Straße „Schwarzer Weg“ festgesetzt.

### **7.5. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Schwarzer Weg“.

Im Vorfeld wurde durch das Ingenieurbüro Buschmann GmbH mit Stand März 2022 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Anlage).

Gemäß dieser Verkehrsuntersuchung ist der Ausbau der Straße „Schwarzer Weg“ mit einer Fahrbahnbreite von 6,50m (incl. Seitenstreifen) und einseitigem kombinierten Geh- und Radweg erfolgen. Die Fahrbahn wird mit einer Hochbordanlage eingefasst. Der Kreuzungsbereich mit der im Westen gelegenen „Warschauer Straße“ wird regelgerecht ausgebaut, dafür ist eine minimale Verschwenkung der Straße „Schwarzer Weg“ vor dem Kreuzungsbereich in Richtung Norden notwendig. Die bestehenden Baumpflanzungen entlang der Straße „Schwarzer Wege“ können hierfür nur eingeschränkt erhalten bleiben.

Die gem. Verkehrsuntersuchung empfohlene Ampelregelung zur Ausfahrt der Feuerwehr im Einsatzfall wird in der weiterführenden Planung zum Ausbau der Straße „Schwarzer Weg“ geklärt.

Der Bahnübergang östlich angrenzend an das Plangebiet bleibt von den Planungen unberührt.

## 7.6. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplante öffentliche Verkehrsfläche die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

## 8. Umweltrechtliche Belange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird (siehe Punkt 2 der Begründung). Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Durch die Verlagerung der Straße „Schwarzer Weg“ Richtung Süden kommt es zur Beseitigung der straßenbegleitenden Baumreihe. Der Ersatz der Baumreihe im Geltungsbereich ist nicht realisierbar. Als Ersatzmaßnahme gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist im Stadtgebiet der Stadt Schönebeck (Elbe) die Umwandlung einer ungenutzten Kleingartenanlage in eine Streuobstwiese bzw. einen Gehölzbestand geplant. Die konkrete Ausweisung der Maßnahme (Lage, Umfang und Art der Maßnahme) erfolgt im weiteren Verfahren. Die Umweltbelange werden durch die entsprechende externe Ersatzmaßnahme berücksichtigt.

## 9. Erschließungskosten

Für den Ausbau der Straße „Schwarzer Weg“ wurden noch keine Kosten eingeschätzt. Weitere Erschließungskosten sind zurzeit noch nicht absehbar.

Durch die Entwicklung der ungenutzten Grünfläche am Rande eines belebten Wohnviertels hat die Realisierung des B-Planes einen positiven Einfluss auf die Gesamterscheinung über das B-Plangebiet hinaus. Dies wird zu einer Aufwertung der unmittelbaren Umgebung und des Stadtteiles führen.

## 10. Flächenbilanz

Nutzung / Fläche	Größe
<u>Gemeinbedarf Feuerwehr gesamt</u>	<u>4.667 m<sup>2</sup></u>
<u>Verkehrsfläche gesamt</u>	<u>3.842 m<sup>2</sup></u>
Innere Erschließung „Schwarzer Weg“ = 3.613 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = 229 m <sup>2</sup>	
<u>Grünfläche öffentlich</u>	<u>498 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>9.007 m<sup>2</sup></b>

## 11. Anlagen

Gutachten:

- Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro für Geotechnik Breitenstein vom 25.11.1996
- Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro öko-control GmbH vom 22.09.2021
- Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro Buschmann GmbH vom März 2022