

Stadt Schönebeck (Elbe)

Bebauungsplan Nr. 70
„Erweiterung Betriebsgelände
Thyssen-Krupp“

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Vorentwurf

November 2022

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.1	Landesentwicklungsplan	7
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	8
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	9
2.3.1	Landschaftsplan	9
2.3.2	Sonstige Planungen	9
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	10
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
3	PLANGEBIET	11
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	11
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
3.3	Bestand und Nutzungen	11
3.3.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	11
3.3.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	11
3.4	Baugrundverhältnisse	12
3.4.1	Baugrund	12
3.4.2	Grundwasser	12
3.5	Medientechnische Ver- und Entsorgung	13
3.5.1	Ver- und Entsorgung	13
3.6	Abfallentsorgung	14
II.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	15
4.1	Städtebauliches Konzept	15
4.2	Art der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3.1	Grundflächenzahl	16
4.3.2	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	16
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	17
4.4.2	Bauweise	17
4.4.3	Werbeanlagen	17

5	ERSCHLIEßUNG	18
5.1	Verkehrliche Erschließung	18
5.1.1	Äußere Verkehrserschließung	18
5.1.2	Innere Verkehrserschließung	18
5.1.3	Ruhender Verkehr	18
5.1.4	Fuß- und Radverkehr	18
5.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr	18
5.2	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	18
5.3	Brandschutz	18
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	18
5.3.2	Lösch- und Brauchwasser	19
5.4	Grün- und Freiflächen	19
5.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
5.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
5.5.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.5.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	21
6.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	21
6.1.1	Rechtsgrundlagen	21
6.1.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	21
6.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	21
6.2	Eingriffsregelung	22
6.2.1	Rechtsgrundlagen	22
6.2.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	22
6.3	Baumschutzsatzung	23
6.4	Artenschutz	23
6.4.1	Rechtsgrundlagen	23
6.4.2	Berücksichtigung im Bebauungsplan	23
6.4.3	Berücksichtigung auf der Vollzugsebene	24
6.4.4	Anwendung auf die Planung	24
7	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	25
7.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	25
7.2	Immissionsschutz	25
7.2.1	Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung	25
7.2.2	Vorbelastungen im Planungsraum	26
7.2.3	Immissionsrelevante Aspekte der Planung	27
7.2.4	Schalltechnisches Gutachten	27
7.2.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz	27
7.3	Denkmalschutz	28
7.4	Boden und Bodenbelastungen	28
7.4.1	Boden	28
7.4.2	Altlasten	28
7.4.3	Kampfmittel	28
8	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	30
9	FLÄCHENBILANZ	30

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 auf Antrag der Grundstückseigentümerin den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet zwischen der Söker Straße, der Bahntrasse Magdeburg – Leipzig und der Barbarastraße neben der bereits bestehenden Produktionsstätte der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Produktionshalle, die Anlage von Fahr- und Bewegungsflächen sowie von Parkplätzen am Standort Barbarastraße in Schönebeck (Elbe) soll eine Betriebserweiterung der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der gemeindlichen Bauflächenentwicklung ermöglicht werden. Das geplante Vorhaben trägt damit zur positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation der Stadt Schönebeck (Elbe) bei.

Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,86 ha. Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an den Bedarf an Produktionskapazitäten des Unternehmens
- Ausschöpfung vorhandener Erschließungspotenziale
- standortgerechte Steuerung der gemeindlichen Bauflächenentwicklung
- positive Entwicklung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation

In Verbindung mit dem bestehenden Betrieb ist die Erschließung grundsätzlich gesichert.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

Im vorliegenden Planungsfall ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da sich das aktuelle Ziel einer Betriebserweiterung unter Berücksichtigung der öffentlichen und städtebaulichen Belange in einer innerstädtischen Gemengelage auf diesen Flächen ohne rechtlichen Rahmen der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht angemessen berücksichtigen lässt.

Der Bebauungsplan schafft somit die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 04 / 2018) sowie der Vermessung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Steinbrecher und Partner mbH, Dipl.-Ing. S. Dornblut, Vor dem Mühlentor 1 in 14712 Rathenow mit Stand 05 / 2022, erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält:

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, ebenfalls bereitgestellt vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo und der Stadt Schönebeck (Elbe) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A 18 - 38912 - 2009 - 14 erteilt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Schönebeck übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ eingeleitet. Er wurde am 28./29.05.2022 im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Schönebeck (Elbe) bekannt gemacht.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar, da durch die innerstädtische Gemengelage verschiedene Schutzgüter betroffen sind. Umweltauswirkungen durch die Planung sind somit nicht auszuschließen. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf, 11 / 2022)

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Stellungnahmen und Hinweise zur Umweltprüfung werden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. In diesem Zuge erfolgt auch die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Die Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die übergebenen Informationen sind zu prüfen und in der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung entsprechend zu berücksichtigen.

Formale Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, xx / 2023)

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am xx.xx.2023 die Entwurfsunterlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls erneut beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

Wenn die Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen nach sachgerechter Abwägung nicht zu einer Änderung der Planung führen bzw. wenn Änderungen oder Ergänzungen ausschließlich redaktioneller und klarstellender Art sind, kann die endgültige Fassung des Bebauungsplans (Satzung) erstellt und der Gemeindevertretung zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt werden.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		31.03.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		28./29.05.2022
Vorentwurf (11 / 2022)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom bis
	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom
Entwurf (xx / xxxx)	Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. ... am
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom bis
	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzung (xx / 20xx)	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG¹ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. Nr. 160), in Kraft getreten zum 12.03.2011 (Landesentwicklungsplan 2010) vom 14.12.2010
- Regionalplan für die Planungsregion Magdeburg (2006), in Kraft getreten am 29.05.2006

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Relevante Grundlagen für die vorliegende Planung ergeben sich aus § 4 und 6 LEntwG LSA wie folgt:

- Die Stadt Schönebeck gehört zum Verdichtungsraum Magdeburg. Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- u. Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (LEP 2010, Z 9; Z 10).
- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft worden. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 37)
- Zentrale Orte sind entsprechend ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln (LEP LSA 2010, Z 28).
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Öffentliche Mittel in zentralen Orten sollen schwerpunktmäßig zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, zur Sicherung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Denkmalpflege, sowie zur Stärkung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft, Handel und Kultur eingesetzt werden. (LEP LSA 2010, G 15)

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MIV) Sachsen - Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geä. durch Gesetz v. 31.08.2022 (BGBl. I S. 1450).

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs.1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den vorliegenden Plan relevant:

- Gemäß Hierarchie der Landes- und Regionalplanung sind für das Mittelzentrum Stadt Schönebeck (Elbe) (REP MD Kap. 4.1, Z 21 u. 22 Entwurf (2020)) die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP LSA 2010 umgesetzt worden.

Die regionalplanerische Stellungnahme wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

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

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.04.2017. Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans sind für die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 ist in diesem Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird demnach mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ Rechnung getragen.

Südwestlich grenzt das Gebiet an die Bahnstrecke Magdeburg - Leipzig mit dahinterliegenden Kleingartenflächen an. Nordwestlich verläuft mit der Söker Straße eine Hauptverkehrsstraße, welche das Plangebiet unmittelbar berührt. Nördlich und östlich liegen jeweils Wohnbauflächen. Nordöstlich an der Barbarastraße befindet sich das bereits bestehende Betriebsgelände des Investors.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Baudenkmal in Form eines ehemaligen Pfortnerhäuschens.



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck, Stand 2017

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 wird nicht vom Geltungsbereich eines weiteren Bebauungsplans überdeckt.

Bebauungsplan Nr. 11 „Ausbau Söker Straße“

Er wird jedoch nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Ausbau Söker Straße“ berührt. Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Verkehrsflächen sowie zu straßenbegleitenden Grünflächen.

Mit dem Bau der Söker Straße wurde eine straßenbegleitende Baumallee angelegt. Diese verläuft unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze und ist als geschützte Allee gemäß § 29 Abs. 2 BNatSchG zu beachten.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

2.3.1 Landschaftsplan

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es liegt für die Stadt Schönebeck ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2007 vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ wird in diesem Landschaftsplan als innerstädtische Fläche nicht näher betrachtet und ist in der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes – Entwicklungskonzeption“ nicht von Festlegungen betroffen.

2.3.2 Sonstige Planungen

Der in der Sanierungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 18.12.2005 festgelegte Erhaltungsbe-
reich für die Altstadt berührt das Plangebiet nördlich. Die dort festgelegten Sanierungsziele werden
durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht
bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	angrenzend: Allee entlang der Söker Straße (geschützt gem. § 29 Abs. 2 BNatSchG) ansonsten keine weiteren Betroffenheiten
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	nicht bekannt
Bau- und Kunstdenkmale	östlicher Rand: Pfortnerhäuschen unter Denkmalschutz

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr; Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	Westlich angrenzende Bahnstrecke Magdeburg - Leipzig
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Bergschaden Kali laut FNP Beiplan 06: Restriktionen, keine weiteren Details bekannt
Grundwasser	Es ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Zum Monitoring und zur Beseitigung eventueller Grundwasserbelastungen besteht eine 2006 im Auftrag des Investors errichtete GWRA. ²
Altlasten	Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche.
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikogebiete	Nördlich und östlich angrenzend kleinere Hochwasserrisikogebiete (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit)
Sonstige	

² Harbauer GmbH: 1. Quartalsbericht 2022. Grundwasserreinigung Schönebeck.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Administrative Lage

Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land: Sachsen-Anhalt
Landkreis: Salzlandkreis
Gemeinde: Schönebeck (Elbe)
Ortsteil: Schönebeck (Elbe)

Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Schönebeck.
Die Größe des Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 70 beträgt ca. 5,86 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Söker Straße
- im Osten von der Barbarastraße
- im Süden von einem Gewerbegebiet mit Lagerhallen
- im Westen von der Bahnstrecke Magdeburg – Leipzig

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Sie liegen in der Gemarkung Schönebeck, Flur 1. Es liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Flur	Flurstück-Nr.	Eigentümer
001	10627, 10400, 10636, 223/1, 206/2, 223/2, 276/9, 276/7, 10638, 10634, 10633	Thyssen-Krupp
001	10619, 10623, 10626, 10635, 10637	Stadt Schönebeck (Elbe)

3.3 Bestand und Nutzungen

3.3.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauungsplans ist gegenwärtig geprägt von Brach- und Schotterflächen, teilweise genutzt als Parkplätze und Gehölzbeständen. Zwischen dem bereits bestehenden Firmengelände und dem Gebiet des Bauungsplans, welches zur Betriebserweiterung vorgesehen ist, verläuft ein privater Abschnitt der Barbarastraße.

In der Vergangenheit wurde das Gelände intensiv gewerblich genutzt, unter anderem durch die Dieselmotorenwerke des Traktorenwerks Schönebeck und eine Lackharzfabrik. Dementsprechend ist dieser Altstandort laut Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (2017) eine Altlastenverdachtsfläche.

3.3.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Im Norden grenzt das Gebiet an die Söker Straße mit dahinterliegender Wohnbebauung. Östlich befindet sich das bestehende Firmengelände der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH, südöstlich ebenfalls Wohnbebauung. Im Westen grenzt das Gebiet an eine Eisenbahnstrecke, wovon sich ein größeres Kleingartengebiet befindet.

3.4 Baugrundverhältnisse

3.4.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Der Gutachter gibt Empfehlungen zu den Baugrundeigenschaften (z.B. Tragfähigkeit, Verformung, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens) und Empfehlungen für die Bauausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten (z.B. Grubenverbau, Wasserhaltungsmaßnahmen, Gründung, Bodenverbesserung, Bettung von Leitungen). Diese sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Detaillierte Aussagen sind dem noch zu erstellenden Baugrundgutachten zu entnehmen, welches zum Entwurf vorliegt.

Mit Blick auf die frühere gewerbliche Nutzung des Geländes ist von einer Teilversiegelung des Bodens, einhergehend mit großflächiger Verdichtung und vereinzelt Auffüllungen, auszugehen. Hierfür sprechen auch die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zum Ausbau der Söker Straße, dessen Bodenproben in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs genommen wurden.³

3.4.2 Grundwasser

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Grundwasserverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 befindet sich großräumig im hydrologischen Einzugsbereich der Elbe und unterliegt daher großen Schwankungen. Der flächenhaft ausgebildete Grundwasserleiter steht mit dem Vorfluter in einer hydraulischen Verbindung, sodass sich die Pegel einander angleichen. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand wird sich in der Regel im beginnenden Frühjahr einstellen. Bei einem Hochwasserstand der Elbe und einem gleichzeitig anhaltenden Starkregen kann das Grundwasser auch bis in Flurnähe ansteigen.

Aktuell liegen keine Aussagen zum Grundwasser aus einem Baugrundgutachten für den Geltungsbereich vor. Durch die räumliche Nähe kann man sich in Bezug auf die Grundwasserverhältnisse jedoch grundlegend auf das bereits erwähnte Baugrundgutachten zum Ausbau der Söker Straße beziehen. Demnach beträgt der Bemessungshochwasserstand 49,07 m NHN.⁴ Daraus resultiert ein Flurabstand von ca. 1 bis 2 m.

In Folge der ehemaligen gewerblichen Nutzungen im Gebiet (Dieselmotorenwerke, Lackharzfabrik u.a.) sind der Boden und das Grundwasser chemisch belastet.

Aus den daraufhin erfolgten Detailuntersuchungen wurden notwendige Maßnahmen zur Sanierung und Gefahrenabwehr abgeleitet. Diese Maßnahmen wurden und werden von der ThyssenKrupp Presta Mülheim GmbH mit Unterstützung der LAF Landesanstalt für Altlastenfreistellung durchgeführt. 2006 wurde eine Grundwasserreinigungsanlage (GWRA) am Dammweg in Betrieb genommen, die 2020 erweitert und modernisiert wurde. Das kontaminierte Wasser wird über Drainagen und Förderschächte entnommen, der GWRA zugeführt und gereinigt wieder in den Untergrund infiltriert.

Es finden regelmäßige Analysen zur Überwachung der Anlagenfunktionalität statt, die in Form von Quartalsberichten dokumentiert werden.

³ Gesellschaft für Grundbau und Umweltechnik mbH (GGU): Anbindungsstraße an die östlichen Gewerbegebiete der Stadt Schönebeck (Elbe). Baugrundgutachten nach RiliGeoB. 2008.

⁴ Hochrechnung anhand von Messpegeldaten zwischen 1959 und 1993 unter Berücksichtigung des Extremhochwassers 2002, siehe ebd. S. 21 f.

Versickerung/Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Informationen bezüglich der Versickerungsfähigkeit sind dem noch zu erstellendem Baugrundgutachten zu entnehmen, das zum Entwurf vorgelegt wird.

3.5 Medientechnische Ver- und Entsorgung

3.5.1 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Aussagen

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist bereits teilweise ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich bereits im Plangebiet oder in den angrenzenden Verkehrsflächen.

Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsorgers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzuordnen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorger in der Stadt Schönebeck (Elbe) ist die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Die Erschließung der Bauflächen mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand möglich. Innerhalb des Plangebiets ist das Trinkwassernetz neu herzustellen. Dabei ist durch zweifache Anbindung an das Netz eine Ringleitung herzustellen.

Brauchwasser

Die Gewinnung und Nutzung von Brauchwasser ist derzeit nicht vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Stadt Schönebeck (Elbe). Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung

ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten, in diesem Fall der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS), bedienen.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Die abwasserseitige innere Erschließung des Gebiets ist zwingend im Trennsystem und vorrangig mittels Freigefällekanälen vorzunehmen.

Im Zuge der Entwurfsausarbeitung ist ein Entwässerungskonzept für die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers für das Plangebiet zu erstellen und mit der Stadt Schönebeck, der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Schönebeck ist zu beachten.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten.

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Schmutzwassernetz ist grundsätzlich technisch möglich. Das vorhandene Leitungsnetz ist dafür bedarfsgerecht zu erweitern.

Häusliches Schmutzwasser (z.B. Sanitärbereich) bedarf keiner gesonderten Behandlung und wird bestimmungsgemäß abgeführt.

Gewerblich entstandenes Schmutzwasser wird vor der Einleitung entsprechend vorbehandelt.

Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass sich in den umgebenden Straßen Elektroversorgungsleitungen befinden. Die möglichen Anschlusspunkte sowie die Art und Weise des Ausbaus einschließlich der Positionierung der Verteiler / Trafo-Stationen ist im Zuge der Planaufstellung abzustimmen.

Info-Kabel / Telekommunikation

Innerhalb der umliegenden Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Gasversorgung

Inwieweit die Versorgung des Gebiets mit Erdgas möglich ist, wird im laufenden Verfahren abgestimmt.

3.6 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle.

Der Investor übernimmt die Entsorgung von gewerbetypischen Abfallmengen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ wird die Fläche gemäß den aktuellen Zielen der Stadt Schönebeck (Elbe) als Erweiterung des bestehenden Firmengeländes der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH geplant. Städtebauliches Ziel ist die Erweiterung des Betriebsgeländes von Thyssen-Krupp unter der Berücksichtigung unterliegenden Nutzungen mit anderen Schutzansprüchen als öffentlicher Belang.

Um dem erhöhten Platzbedarf des Unternehmens für Produktionsgebäude nachkommen zu können, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. Grundlage für die Planungen bildet das Konzept des Investors mit der Anordnung der verschiedenen Nutzungsbereiche gemäß dem städtebaulichen Umfeld und den betrieblichen Erfordernissen.

Die südöstlich gelegenen Wohngebiete sollen durch die im Plangebiet zu errichtenden Produktionsgebäude abgeschirmt werden. Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen für die Anlage von Mitarbeiterparkplätzen entlang der Söker Straße, sowie für Rangier- und Bewegungsflächen genutzt werden. Des Weiteren ist die Anlage einer Fläche zur Anpflanzung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Bahnstrecke Magdeburg - Leipzig und die Anlage einer Baumreihe entlang der nördlich verlaufenden Söker Straße vorgesehen (siehe Planzeichnung). Bestehende Erschließungsanlagen werden genutzt, die Zufahrt zum Gelände soll über die Söker Straße erfolgen.

Die von der Stadt Schönebeck (Elbe) bzw. vom Investor aktuell angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Für die Baurechtschaffung ist ein Bebauungsplan erforderlich. Damit werden die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Investors und die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen geschaffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gewerbegebiete (GE) i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit weiterer Nutzungen werden die textlichen Festsetzungen 1.1.2 bis 1.1.4 getroffen.

Im Geltungsbereich sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 u. 4 BauNVO) allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.2).

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“, sowie die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen, da sie nicht den städtebaulichen Zielstellungen entsprechen. (Textfestsetzung 1.1.3).

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb im Geltungsbereich stehen, diesem untergeordnet sind und nicht mehr als 10 v.H. der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen (Textfestsetzung 1.1.4). Das betrifft unselbstständige Verkaufsstätten, die der Versorgung der Mitarbeiter eines Betriebs für den beschränkten, kurzfristigen Bedarf und den sofortigen Verbrauch dienen (z.B. Pausenversorgung, Kantine). Damit soll eine adäquate Versorgung der Angestellten während der Arbeitszeit gewährleistet werden. Der Umfang und die Ausgestaltung einer neu zu errichtenden

Versorgungseinrichtung bemisst sich an den auf dem bestehenden Betriebsgelände vorhandenen Einrichtungen. Eine Möglichkeit der Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter soll in jedem Fall geschaffen werden.

Die o. g. Nutzungen wurden ausgeschlossen, da diese zu Einschränkungen für die bzw. zu Konflikten mit den geplanten gewerblichen Nutzungen (insbes. Bebauungsdichte, Verkehr und Immissionen) führen würden.

Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Geltungsbereich stehen, diesem räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 v.H. der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit getroffen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

§ 17 BauNVO regelt das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete.
Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl ist für Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt, die im vorliegenden Fall auch angewendet wird.

4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Plangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten gem. § 20 BauNVO können Gebäudehöhen, insbesondere bei Sonder- und Hallenbauten, allerdings nicht immer eindeutig bestimmt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer Bezugshöhe von 51,0 m NHN festgesetzt.

In den Gewerbegebieten wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m festgesetzt. Sie kann auf bis zu 20 % der Gebäudefläche ausnahmsweise um bis zu 5,0 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (z.B. Masten, Ablufteinrichtungen, Kräne), überschritten werden. Das gilt nicht für Anlagen der Energieversorgung (Textfestsetzung 2.1).

Um erneuerbare Energieerzeugung zu ermöglichen gilt für diese, dass Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) die Höhenbegrenzung um bis zu 2 m überschreiten dürfen (Textfestsetzung 2.2).

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO.

Im Norden des Plangebietes ist die Errichtung von nicht öffentlichen Stellplätzen für Betriebsangehörige vorgesehen. Die Fläche soll innerhalb der Gewerbegebietsfläche und außerhalb der Baugrenzen liegen. Der Untergrund dort soll nur teilversiegelt (z.B. mit Fugenpflaster) werden (Textfestsetzung 5.3).

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO definiert. Im Bebauungsplan werden sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Baugrenzen

Durch die Baugrenzen werden Abstände von mindestens 5 m zu den Verkehrsflächen und zu den Außengrenzen der Bauflächen gewahrt.

Baulinien

Im Süden des Plangebiets wird eine Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO im Abstand von 10 m zur Grenze des Gebietes festgesetzt. Einerseits soll so die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie der Umfahrung des Gebäudes durch die Feuerwehr und weitere Rettungskräfte gewährleistet werden. Andererseits fungiert eine an der Baulinie errichtete, 15 m hohe geschlossene Außenfassade als Schallschutz in Richtung der südöstlich des Plangebietes befindlichen Wohngebiete (Textfestsetzung 4.2).

4.4.2 Bauweise

Für den Geltungsbereich werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

4.4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig, denen sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flächen, die im Bebauungsplan als Grünflächen oder Verkehrsflächen dargestellt sind, unzulässig (Textfestsetzung 3.2).

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene öffentliche Söker Straße und die Barbarastraße für den An- und Zulieferverkehr erschlossen. Die Barbarastraße ist im Bereich des Betriebsgeländes privat. Von Süden kommend ist sie ebenfalls für den motorisierten Verkehr an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zufahrt wird hier über ein Tor geregelt und ist nur für Werksangestellte bestimmt. Lieferverkehr wird ausschließlich über die Zufahrt Söker Straße abgewickelt.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Der im Geltungsbereich befindliche private Abschnitt der Barbarastraße wird als Erschließungsstraße sowohl für das vorhandene, als auch für das geplante Betriebsgelände genutzt. Weitere Festsetzungen zur inneren Erschließung werden nicht getroffen.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf dem privaten Firmengrundstück statt. Hier werden sowohl Parkflächen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgewiesen als auch Flächen für den An- und Zulieferverkehr.

5.1.4 Fuß- und Radverkehr

An der Söker Straße besteht ein kombinierter Geh- und Radweg, über den das Plangebiet erreicht werden kann.

5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt ist die der Schönebecker Hauptbahnhof, welcher 1,3 km entfernt und fußläufig in ca. 16 min erreichbar ist. Alternativ ist die Bushaltestelle Bahnbrückental 1 km entfernt und in ca. 12 min fußläufig erreichbar.

5.2 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern, sofern Leitungen zur Versorgung Dritter über private Grundstücke verlaufen. Das Erfordernis derartiger Festsetzungen wird nach Vorliegen der Leitungsbestandspläne geprüft.

5.3 Brandschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen im Plangebiet die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ herzustellen (Textfestsetzung 3.1).

Neubauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung gewährleistet wird.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Brandschutz wird analog dem bestehenden Betrieb gewährleistet.

5.3.2 Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall nach der künftigen Art, Nutzung sowie Größe der Gewerbestätten. Insbesondere sind die Bauweise der baulichen Anlagen im Bestand und zukünftiger Erweiterungsbauten, das Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuell geplante Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

Der Löschwasserbedarf beträgt für Industrie- und Gewerbegebiete gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ je nach Bebauungsdichte und Gefahr der Brandausbreitung bis zu 192 m³/h für 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung ist über normgerechte Löschwasserentnahmestellen zu sichern. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

5.4 Grün- und Freiflächen

Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 wird parallel zu angrenzenden Bahnstrecke Magdeburg – Leipzig verlaufend ein ca. 15 m breiter Grünstreifen angelegt. Darüber hinaus soll parallel zur Söker Straße ein weiterer Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Gewässer

Innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Park- und Stellplätze nicht voll versiegelt werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Alle Stellflächen im Geltungsbereich dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt werden. Es sind ausschließlich Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 (z.B. Fugenpflaster) zu verwenden (Textfestsetzung 5.3).

5.5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

In der Planzeichnung werden Straßenbäume als Baumreihen / Allee zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

Entlang der Barbarastrasse befinden sich im Geltungsbereich sieben Bäume, welche zum Erhalt festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt sind. Im Zuge der Biotop- und Nutzungskartierung wurde die Art und die Vitalität bestimmt. Die entsprechenden Bäume sind erhaltungswürdig, weil sie heimische Arten sind, eine gute Vitalität aufweisen (siehe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Baumliste Anlage 2) und in das Planungskonzept integriert werden können.

5.5.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Für den Geltungsbereich sind Ausgleichspflanzungen von Sträuchern innerhalb der in der Planzeichnung ersichtlichen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Textfestsetzung 6.1). Des Weiteren sollen entlang der Söker Straße 22 Baumneupflanzungen erfolgen (Textfestsetzung 6.2). Alle Dachflächen im Geltungsbereich sollen mindestens im Verhältnis 80 v.H. begrünt werden (Textfestsetzung 6.3).

Zur Festlegung von Arten und Qualitäten sind in Kapitel 4 der Eingriffs-/ und Ausgleichbilanzierung Vorschläge zu finden.

Außerhalb des Geltungsbereichs können im Rahmen des Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden. Es werden 15 Ersatzpflanzungen von Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Ausbau Söker Straße“ nördlich angrenzend an das Plangebiet empfohlen. Hiermit soll durch einen Lückenschluss der bestehenden Allee eine geschlossene Bepflanzung sichergestellt werden (siehe Hinweise Planteil B).

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

6.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

6.1.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden die Ergebnisse anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt. Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

6.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Es ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB in zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht aufzustellen (siehe Kapitel 1.5).

6.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Abstimmungen und Vorberatungen werden im Verlauf des Verfahrens getätigt.

Es wird folgender Bearbeitungsumfang und Detaillierungsgrad vorgeschlagen:

- Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Kultur-/Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus zu rechnen, daher entspricht für diese Schutzgüter der Geltungsbereich dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans können sich hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Umweltrelevante Unterlagen und Gutachten

Bereits vorliegende Unterlagen:

- Biotopkartierung (2022)
- Faunistische Kartierung (Brutvögel, Kriechtiere, Heuschrecken)⁵
- Baugrundgutachten zum Bau der Söker Straße⁶ mit Bohrpunkten im Norden des Geltungsbereichs
- Quartalsbericht Grundwasserreinigung⁷
- Antrag und Genehmigung Baumfällungen Barbarastraße 30 (2017)

Als Bewertungsgrundlagen der Umweltverträglichkeit werden folgende Gutachten bis zur Entwurfsplanung erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls in der Umweltprüfung herangezogen werden:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzfachbeitrag
- Schallimmissionsprognose
- Baugrundgutachten

Detaillierte Aussagen zum geplanten Umfang und Detaillierungsgrad der Gutachten finden sich in den entsprechenden nachfolgenden Kapiteln

6.2 Eingriffsregelung

6.2.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.

6.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Im Zuge des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Zur Bewertung der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Biotopkartierung und Planung der Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA durchzuführen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird

⁵ Dr. M. Wallaschek (August 2022): Faunistische Untersuchungen an Brutvögeln, Kriechtieren und Heuschrecken (Aves, Reptilia, Orthoptera) für den Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet östl. Barbarastraße / Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ in Schönebeck, Sachsen-Anhalt.

⁶ GGU 2008.

⁷ Harbauer 2022.

nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Die Eingriffsbilanzierung und die im Ergebnis resultierenden Maßnahmen werden zum Entwurf vorgelegt.

In dieser Eingriffsregelung sind auch die besonders geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten umfassend hinsichtlich Vermeidung, Minimierung und Kompensation abzuarbeiten, um so in den Genuss der artenschutzrechtlichen Privilegierung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG hinsichtlich der nationale geschützten Arten zu gelangen.

Die europäisch besonders und streng geschützten Arten (Anh. IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten) sind in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu behandeln (s. Kap. 6.4.). Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu übernehmen.

6.3 Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck⁸.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Im Geltungsbereich wurden im Zuge der Grundwassersanierung am Standort Gewerbegebiet Dammweg 15 Bäume als Ersatz gepflanzt. 13 Ersatzpflanzungen konnten im Geltungsbereich nicht mehr vorgefunden werden. 2 noch vorhandene Bäume weisen eine schlechte Vitalität auf und sind nicht in das Bauungskonzept integrierbar.

Nach der Baumschutzsatzung müssen diese nicht mehr vorhandenen Ersatzpflanzungen an anderer Stelle neu wiederhergestellt werden (siehe Kapitel 5.5.3).

6.4 Artenschutz

6.4.1 Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

6.4.2 Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Von Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

⁸ Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsteil in der Stadt Schönebeck (Elbe) (Baumschutzsatzung) vom 11.12.2015.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gem. § 67 BNatSchG vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

6.4.3 Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.4.4 Anwendung auf die Planung

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Planungsabsichten wurden im vorliegenden Fall Kartierungen zur Feststellung und Bewertung des vermuteten floristischen und faunistischen Artenpotenzials (Artengruppe der Brutvögel, Kriechtiere und Heuschrecken)⁵ durchgeführt:

- Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen mit Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten (2022)
- Dr. M. Wallaschek (August 2022): Faunistische Untersuchungen an Brutvögeln, Kriechtieren und Heuschrecken (Aves, Reptilia, Orthoptera) für den Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet östl. Barbarastraße / Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ in Schönebeck, Sachsen-Anhalt.

Diese Unterlagen liegen bereits vor und werden dem Vorentwurf beigelegt. Auf Grundlage der Erfassungen wird dann ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, welcher mit dem Entwurf vorgelegt wird.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Einwicklung einer Trockenrasenfläche angestrebt (Textfestsetzung 5.1). Darüber hinaus wird die Anlage eines Zauneidechsenhabitats festgesetzt (Textfestsetzung 5.2).

7 Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Betriebs-erweiterung der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH im östlichen Teil der Stadt Schönebeck (Elbe) geschaffen. Dadurch erfolgt eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an den Bedarf an Produktionskapazitäten des Unternehmens. In Anbetracht der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck entspricht die Planung den städtebaulichen Zielstellungen einer gewerblichen Bauflächenentwicklung.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich die bestehende Produktionsstätte des Investors. Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fügen sich somit in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ein. Auch das Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld.

Im Hinblick auf die nördlich und südöstlich gelegenen Wohngebiete ist zu beachten, dass die unterschiedlichen Nutzungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes gewahrt bleiben. Hierzu werden nach Vorliegen des Schallgutachtens ggf. erforderliche Maßnahmen zur Konfliktlösung festgelegt.

Mit der geplanten Bebauung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen zu erwarten. Ebenso werden sich die bestehenden Verkehrsströme nicht wesentlich ändern. Die medientechnische Erschließung der Baugebiete ist gesichert.

In jedem Fall wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Schutzes der Menschen und der Umweltvorsorge ermöglicht. Hierbei wird dem Vorsorgegebot vollständig Rechnung getragen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 sind keine negativen Auswirkungen auf die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für den Geltungsbereich und für das angrenzende Umfeld relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 / 40 dB *
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 / 45 dB *
Gewerbegebiete (GE)	65 dB	55 dB *
Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen	55 dB	55 dB *

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben; er entspricht dem jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm.

In lärmvorbelastrten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

7.2.2 Vorbelastrungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelastrungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen. Umgekehrt dürfen neu geplante Gewerbegebiete bestehende benachbarte Nutzungen durch Emissionen nicht übermäßig beeinträchtigen.

Vorhandene Vorbelastrungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastrung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastrung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastrungen:

Straßenverkehr

Nördlich des Plangebiets verläuft die Söker Straße. Vor allem von dieser Straße, weniger von den in der Umgebung des Gebiets verlaufenden kommunalen Straßen, gehen verkehrsbedingte Emissionen aus.

Schienenverkehr

Westlich des Plangebiets verläuft die zweispurige Bahnstrecke Magdeburg – Leipzig. Durch den Bahnverkehr werden schienenverkehrsbedingte Emissionen verursacht.

Ruhender Verkehr

Auf der Fläche des Plangebiets und dem angrenzenden bestehenden Betriebsgelände befinden sich im Süden und Osten bestehende Firmen-Parkplätze.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich unmittelbar östlich die bestehende Produktionsstätte der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH. Weitere Gewerbeflächen befinden sich südlich des Geltungsbereichs.

Freizeitlärm

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets sind keine Einrichtungen, von denen Freizeitlärm ausgeht (z.B. Sportplätze) vorhanden.

Die Lage der Emissions-/Immissionsorte wird im zum Entwurf vorliegenden Schallgutachten ersichtlich sein.

7.2.3 Immissionsrelevante Aspekte der Planung

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Von den im Gebiet festzusetzenden Flächen kann folglich gewebetypischer Lärm ausgehen. Bei der Quantifizierung des zu erwartenden Lärms kann die Emission der bestehenden Produktionsstätte als Grundlage herangezogen werden.

7.2.4 Schalltechnisches Gutachten

Um frühzeitig die Auswirkungen des Gewerbelärms aus dem geplanten Bauungsplan Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen zu ermitteln und zu begrenzen, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Schützenswert sind in der Umgebung vor allem die Wohngebiete nördlich und südöstlich des Plangebiets.

Das Gutachten liegt zum Entwurf vor.

Zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden die maximal zulässigen Emissionskontingente der Teilflächen im Plangebiet ermittelt. Detailliertere Aussagen zur Methodik, zu den rechtlichen und zu den fachlichen Grundlagen werden im genannten Gutachten zu benannt.

7.2.5 Festsetzungen des Bauungsplanes zum Immissionsschutz

Mit dem vorgelegten Bauungsplan soll Baurecht für die Betriebserweiterung der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH geschaffen werden.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Im zu erstellenden Schallgutachten werden die vom betriebsbedingten Verkehr und von den geplanten gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmbelastungen unter Berücksichtigung vorhandener Lärmquellen aus dem Umfeld untersucht. Hieraus werden im Tag-/Nachtzeitraum die resultierende auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgehende Lärmbelastung ermittelt. Daraus folgend werden für das Plangebiet Emissionskontingente derart berechnet, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu Richtwertüberschreitungen kommt. Den sich daraus ergebenden Maßnahmenempfehlungen des Schallgutachters sind in der Ausarbeitung des Bauungsplans zu folgen.

Hinweise und Festsetzungen des Bauungsplans

Unabhängig davon steht das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch im Geltungsbereich, vor Lärmeinwirkungen im Sinne der Lärmvorsorge. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden daher im Bauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen:

Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt erst nach Vorliegen der Ergebnisse des Schallgutachtens durch nachrichtliche Übernahme in den Entwurf.

Planteil B – textliche Festsetzungen:

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Kapitel 7.1 „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen (Textfestsetzung 4.1).

Die Schutzvorkehrungen gem. dieser Richtlinie muss bei den neu zu errichtenden Büros und Sozialräume auf dem Gelände gewährleistet werden.

Die im Plan festgesetzte Baulinie (siehe Kapitel 4.4.1) sorgt durch die dort zu errichtende, 15 m hohe, geschlossene Außenfassade (Textfestsetzung 4.2) ebenfalls für Schallschutz.

Damit kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach. Konkretere Aussagen werden zum Entwurf der Planung mit dem Schallgutachten vorliegen.

7.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Pförtnerhäuschen. Aktuell ist noch keine konkrete künftige Nutzung bekannt.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

7.4 Boden und Bodenbelastungen

7.4.1 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall⁹ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Durch die in Kapitel 3.3.1 beschriebene historische Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden ist. Im Untergrund sind Auffüllungen, Reste ehemaliger Bebauung und flächige, starke Verdichtungen zu erwarten, sodass Verluste oder Schäden an natürlichen Böden kaum zu verzeichnen sein werden. Darüber hinaus wird durch die Lage des Plangebiets innerhalb der zusammenhängenden Bebauung von Schönebeck dem Grundsatz, dass Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung hat, Rechnung getragen.

7.4.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans besteht gemäß wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (2017) eine Altlastenverdachtsfläche, bedingt durch die frühere gewerbliche Nutzung. Der in Kapitel 3.4.2 erwähnte Bericht zur Grundwasserreinigung enthält ggf. Hinweise auf Belastungen des Grundwassers.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch

⁹ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

7.4.3 Kampfmittel

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) von 2017 (S. 246) weist die Flur 1 potentielle Kampfmittelbelastung auf. Dies trifft jedoch laut Beiplan 06 „Restriktionen“ nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu. Ob eine Kampfmittelfreigabe vor jeglichen erdeingreifenden Maßnahmen erforderlich ist, wird im Rahmen des Verfahrens geklärt.

Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

8 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus.

Die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens obliegt dem Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe) und der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH.

Die Herstellung privater Verkehrsflächen und baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken erfolgt in Verantwortung und auf Kosten des Investors bzw. der jeweiligen Eigentümer / Bauherren.

9 Flächenbilanz

	GRZ	§ 19 (4) BauNVO	Fläche in m ²	mögliche Über- bauung in m ²	unbebaute Frei- fläche in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiete			46.537			79,44
GE	0,8	0,0	46.537	37.230	9.307	
Verkehrsflächen			3.135			5,35
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)			-	-	-	
davon Erschließungsstraßen (privat)			3.135	3.135	-	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung			-	-	-	
Ver- und Entsorgungsflächen			-			0,00
Ver- und Entsorgungsflächen			-	-	-	
Grünflächen			8.913			15,21
Grünflächen			8.913	-	8.913	
Plangebiet Gesamt [m²]			58.585	40.365	18.220	100
Plangebiet Gesamt [%]			100	69	31	