

---

Stadt Schönebeck (Elbe)

**Bebauungsplan Nr. 70**  
**„Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“**

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Begründung Teil I

**Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung**

Satzung

Dezember 2024

Erarbeitet von

**STEINBRECHER u. PARTNER**  
Ingenieurgesellschaft mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>8</b>
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
2.1.1	Landesentwicklungsplan	8
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	9
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	9
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	10
2.3.1	Landschaftsplan	10
2.3.2	Sonstige Planungen	11
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	12
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	12
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
<b>3</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>13</b>
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	13
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	13
3.3	Bestand und Nutzungen	13
3.3.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	13
3.3.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	13
3.4	Baugrundverhältnisse	14
<b>II.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>16</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	16
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.2.1	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3.1	Grundflächenzahl	17
4.3.2	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	17
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	18
4.4.2	Bauweise	18
4.4.3	Werbeanlagen	18
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>19</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	19
5.1.1	Äußere Verkehrserschließung	19
5.1.2	Innere Verkehrserschließung	19
5.1.3	Ruhender Verkehr	19
5.1.4	Fuß- und Radverkehr	19
5.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr	19

<b>5.2</b>	<b>Medientechnische Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
5.2.1	Wasserversorgung	20
5.2.2	Abwasserentsorgung	20
5.2.3	Energie und Kommunikation	21
5.2.4	Abfallentsorgung	22
<b>5.3</b>	<b>Geh- / Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>22</b>
<b>5.4</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>22</b>
5.4.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	22
5.4.2	Lösch- und Brauchwasser	23
<b>6</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, GEWÄSSER</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>24</b>
7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>26</b>
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	26
8.2	Eingriffsregelung	27
8.3	Baumschutzsatzung	28
8.4	Artenschutz	28
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>30</b>
9.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	30
9.2	<b>Immissionsschutz</b>	<b>30</b>
9.2.1	Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung	30
9.2.2	Vorbelastungen im Planungsraum	31
9.2.3	Immissionsrelevante Aspekte der Planung	32
9.2.4	Schalltechnisches Gutachten	32
9.2.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz	32
9.3	<b>Denkmalschutz</b>	<b>33</b>
9.4	<b>Boden und Bodenbelastungen</b>	<b>33</b>
9.4.1	Boden	33
9.4.2	Altlasten	35
9.4.3	Kampfmittel	35
<b>10</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>37</b>

## **BEGRÜNDUNG TEIL II: UMWELTBERICHT**

Satzung, Stand: Dezember 2024

### **EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Satzung, Stand: Dezember 2024

Plan Nr. 1: Bestand Arten und Biotope, Stand: November 2022

Plan Nr. 2: Maßnahmenplan, Stand: Mai 2024

### **ARTENSCHUTZFACHBEITRAG**

Satzung, Stand: Dezember 2024

### **GUTACHTEN UND KONZEPTE**

#### 1 Baugrundgutachten

Gesellschaft für Grundtechnik und Umweltbau mbH: Stadt Schönebeck (Elbe), 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25: Geotechnischer Bericht vom 08.11.2023

#### 2 Schallgutachten

ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten. Emissionskontingentierung des Bebauungsplans Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 12.06.2024

#### 3 Faunistisches Gutachten

Dr. M. Wallaschek: 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 vom 02.08.2022

# 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 (sh. Kap. 1.5).

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 berücksichtigt 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. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23. Juni 2021.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

#### 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 Kap. 2.2 und 2.3 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 LVermGeo 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 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf, 11 / 2022)

Gemäß § 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. Dieser Vorschrift wurde mit der öffentlichen Auslegung vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 Rechnung getragen.

Gemäß § 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. Dies geschah mit Schreiben vom 05.01.2023. In diesem Zuge erfolgte auch die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Die Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit den weiteren übergebenen Informationen geprüft und in der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt.

### Formale Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, 05 / 2024)

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 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.

Die Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen führten nach sachgerechter Abwägung nicht zu einer Änderung der Planung bzw. waren Änderungen oder Ergänzungen ausschließlich redaktioneller und klarstellender Art. Daraufhin konnte 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 16.01.2023 bis 17.02.2023
	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 05.01.2023
Entwurf (05 / 2024)	Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	12.09.2024
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 30 vom 20.09.2024
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom 30.09.2024 bis 01.11.2024
	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom .....
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzung (12 / 2024)	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 ROG<sup>1</sup> 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 Ziele und Grundsätze 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 Infrastruktur und Digitales (MID) Sachsen-Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Laut der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG ist das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 70 Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ der Stadt Schönebeck (Elbe) mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

<sup>2</sup> Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.01.2023 zum Vorentwurf.

## 2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 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 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 28.07.2023 bis 01.09.2023 beschlossen. Darüber hinaus hat die Regionalversammlung am 01.02.2023 den 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung vom 27.02. bis 06.04.2023 beschlossen. Nach Abwägung wurde er am 28.06.2023 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Diese wurde am 16.10.2023 unter Auflagen durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erteilt. Zur Umsetzung dieser Auflagen wurde am 08.11.2023 von der Regionalversammlung eine erneute öffentliche Auslegung (02.01.2024 bis 17.01.2024) und Trägerbeteiligung 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 gemäß § 4 Abs. 1 und 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:

- Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. (3. Entwurf REP MD, Z 6.1.5-1)
- 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.

### Regionalplanerische Stellungnahme

Die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans und des Sachlichen Teilplans Zentrale Orte (je 2. Entwurf) sind mit dem Vorhaben vereinbar.<sup>3</sup>

## 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.

<sup>3</sup> Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 11.11.2024 zum Entwurf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 ist in diesem Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 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 Pförtnerhäuschens.

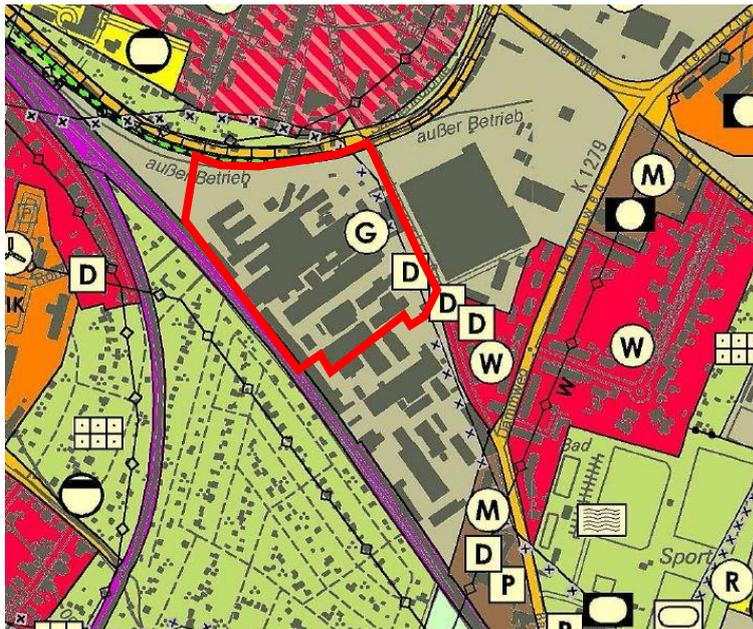


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck, Stand 2017

## 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**

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030 vom 22.11.2017 vor.

Mit der vorliegenden Planung wird auf der Leitbildebene „Wirtschaftsstandort“ den Handlungsfeldern Gewerbe- und Industriestandorte sowie Arbeitskräfte und neue Arbeitswelten entsprochen.<sup>4</sup>

Darin wird erläutert, dass hinsichtlich der Gewerbe und Industriestandorte „die ansässigen Unternehmen am Standort zu sichern und in ihrer Entwicklung zu unterstützen“ sind. Des Weiteren soll noch vorhandenen bzw. auftretenden räumlichen oder funktionalen Defiziten unterschiedlichster Art entgegengewirkt werden, „[...] um die Gebiete stabil und in ihrer Funktion gesichert zu halten (Konsolidierung).“<sup>5</sup>

#### Sanierungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe)

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.

---

<sup>4</sup> Büro für urbane Projekte (2017): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030 Schönebeck (Elbe), S. 146-149.

<sup>5</sup> Stellungnahme Salzlandkreis, Untere Landesentwicklungsbehörde vom 28.02.2023 zum Vorentwurf.

## 2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

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

### 2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr; Ver- / Gebote gemäß Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	Westlich angrenzende Bahnstrecke Magdeburg – Leipzig <sup>6, 7</sup>
<b>Bergbau / Geologie / Boden</b>	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt <sup>8</sup>
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Bergschaden Kali laut FNP Beiplan 06: Restriktionen Bergschadenkundliche Analyse von 1997: keine größeren Einwirkungen an der Tagesoberfläche. <sup>9</sup>
Grundwasser	Es ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Zum Monitoring und zur Beseitigung eventueller Grundwasserbelastungen besteht eine 2006 im Auftrag des Investors errichtete GWRA (sh. Kap. 3.3.2 und 3.4).
Altlasten	Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche (sh. Kap. 9.4.2).
<b>Gewässer und Hochwassergefahren</b>	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikogebiete	Teilflächen des Geltungsbereichs liegen in einem Hochwasserrisikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ200). Für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist der § 78b Abs. 1 WHG zu beachten. <sup>10</sup>
<b>Sonstige</b>	
keine weiteren sonstigen Bau- und Nutzungsbeschränkungen bekannt	

<sup>6</sup> Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt (EBA) vom 15.11.2024 zum Entwurf

<sup>7</sup> Stellungnahme DB InfraGO AG vom 30.10.2024 zum Entwurf.

<sup>8</sup> Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 30.10.2024 zum Entwurf.

<sup>9</sup> Ebd.

<sup>10</sup> Stellungnahme Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 16.01.2023 zum Vorentwurf.

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

##### Administrative Lage

Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land: Sachsen-Anhalt  
Landkreis: Salzlandkreis  
Stadt: Schönebeck (Elbe)  
Stadtteil: Schönebeck

##### 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. Eine umfangreiche Nutzungs- und Erkundungshistorie ist im Geotechnischen Bericht von 2023 (sh. Kap. 3.4) zu finden. Dementsprechend ist dieser Altstandort laut Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (2017) eine Altlastenverdachtsfläche. Diese Tatsache wird in der weiteren Bearbeitung des Bauungsplans berücksichtigt.

##### 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.

## Sanierungsmaßnahmen

Seit den 1990er Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich und vor allem in den östlich angrenzenden Bereichen durchgeführt.<sup>11</sup>

2006 wurde eine Grundwasserreinigungsanlage (GWRA) am Dammweg in Betrieb genommen, die 2020 erweitert und modernisiert wurde. Das kontaminierte Wasser wird über Drainagen und Förder-schächte 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. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine dazugehörige Rigole B, welche nachrichtlich in den Plan übernommen wurde. Laut Geotechnischem Bericht von November 2023 ist zu erwarten, dass nach Abschluss der Grundwassersanierung und einer damit verbundenen Außerbetriebnahme der Rigole B sich relativ kurzfristig wieder die ursprünglichen Grundwasserstände einpegeln und sich die Fleißrichtung wieder der natürlichen Niederschlagswasserrichtung anpassen wird<sup>12</sup> (sh. Kap. 3.4).

## **3.4 Baugrundverhältnisse**

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.

### Baugrund

Zum vorliegenden Bebauungsplan liegt eine Geotechnische Untersuchung von November 2023 vor. Neben umfangreichen Angaben zum Untersuchungsgebietes und der geotechnischen Bewertung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, erfolgte i.R.d. Untersuchung auch eine Altlastenbewertung (sh. Kap. 9.4.2). Die detaillierte Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Standorte der Sondierungen, die ausführlichen Ergebnisse und Empfehlungen sind dem genannten Gutachten zu entnehmen. Grundsätzlich geht aus der Untersuchung hervor, dass der Standort für die Errichtung von Hochbauten, Verkehrsflächen und Leitungserschließung unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen geeignet erscheint.

Insgesamt wurden 16 Kleinrammbohrungen bis max. 6 m unter GOK und acht Schwere Rammsondierung nach 8 m unter GOK zwischen dem 07. und 10.08.2023 im Geltungsbereich abgeteuft. Bei den dabei gewonnenen Baugrundsichten handelt es sich zusammengefasst um gemischtkörnigen Lehm bzw. Schluff. Die Schichtungen wurden bodenmechanisch im Labor untersucht. Dabei bei vier Bodenmischproben so eingestuft, dass sie nach der Ersatzbaustoffverordnung als nur eingeschränkt wiederverwertbar erscheinen lassen.<sup>13</sup> Weitere Aussagen zu Bodenbelastungen sind in Kap. 9.4.2 zu finden.

In den Geotechnischen Schlussfolgerungen des Berichts sind u.a. Gründungsempfehlungen für Gebäude und Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgeführt.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH: Geotechnischer Bericht und Altlastenbewertung, BV: 39218 Schönebeck (Elbe), B-Plan Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände der thyssenkrupp Presta Schönebeck GmbH“ vom 08.11.2023, S. 13-16.

<sup>12</sup> Ebd. S. 23.

<sup>13</sup> Ebd. S. 29-30.

<sup>14</sup> Ebd. S. 34-40.

## 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 befindet sich großräumig im hydrologischen Einzugs-bereich der Elbe und unterliegt daher großen Schwankungen. Der flächenhaft ausgebildete Grundwas-serleiter 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 Früh-jahr einstellen. Bei einem Hochwasserstand der Elbe und einem gleichzeitig anhaltenden Starkregen kann das Grundwasser auch bis in Flurnähe ansteigen. Ein direkter Einfluss von Hochwässern in der Elbe konnte jedoch aufgrund der Hochlage des tertiären Stauers/Tones im Untersuchungsbereich nicht festgestellt werden.<sup>15</sup>

Um Erkenntnisse zur Hydrodynamik und Grundwasserbelastung zu gewinnen, wurden drei Grundwas-sermessstellen zusätzlich zu zwei bereits bestehenden als Rammpegel errichtet und am 22. Au-gust 2023 Proben entnommen.<sup>16</sup>

Darüber hinaus wurden die Grundwasserverhältnisse mit folgendem Ergebnis untersucht:  
Als Bemessungswasserstand wird der höchste der letztens fünf Jahre angenommen: Am 30.05.2018 wurde dieser mit 48,45 m NHN erreicht, was bei einer mittleren Geländehöhe von 51,15 m NHN einen Grundwasserflurandstand von 2,7 m bedeutet.<sup>17</sup> Insgesamt befindet sich die Grundwasserdeckschicht mit mehr als 1,5 m unter GOK günstig für die angestrebten Bauvorhaben.

Daraus resultiert ein Flurabstand von ca. 1 bis 2 m. Das Untergeschoss sollte aufgrund dessen wasser-dicht ausgebaut werden („weiße Wanne“).<sup>18</sup>

Aussagen zu Bodenbelastungen bzw. Altlasten sind in Kap. 9.4.2 zu finden.

## Versickerung/Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gemäß den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehal-ten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser ge-langen können. Auf die Entsorgung von Niederschlagswasser wird in Kap. 5.2.2 eingegangen.

---

<sup>15</sup> Ebd. S. 18.

<sup>16</sup> Ed. S. 19-20.

<sup>17</sup> Ebd. S. 23.

<sup>18</sup> Stellungnahme Sachgebiet Tiefbau und Grundwassermanagement der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 10.02.2023 zum Vor-entwurf.

## **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 (sh. Kap. 4.2.1). Grundlage für die Planungen bildet das Konzept des Investors mit der Anordnung der verschiedenen Nutzungsbe- reiche gemäß dem städtebaulichen Umfeld und den betrieblichen Erfordernissen.

Die südöstlich gelegenen Wohngebiete sollen durch die im Plangebiet zu errichtenden Produktionsge- bäude 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 (sh. Kap. 7). Bestehende Erschließungsanlagen werden genutzt, die Zufahrt zum Gelände soll über die Söker Straße nördlich in die private Barbara- 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 Ent- wicklung 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 wird ein Gewerbegebiet (GE) i.S.d. § 8 BauNVO ausgewie- sen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewer- bebetrieben. Hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit weiterer Nutzungen werden die textli- chen Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.3 getroffen.

Im Geltungsbereich sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO) allgemein zulässig (TF 1.1.1).

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 Nr. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnü- gungsstätten“ werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen, da sie nicht den städtebaulichen Zielstellungen entsprechen. (TF 1.1.2).

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 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, die- sem untergeordnet sind und nicht mehr als 10 v.H. der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen (TF 1.1.3).

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 bzw. eingeschränkt, da diese zu Konflikten mit den geplanten gewerblichen Nutzungen, insbesondere in Hinblick auf 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 gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 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 gemäß § 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.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl ist für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl ein Orientierungswert von 0,8 festgelegt, die im vorliegenden Fall auch angewendet wird. Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

### **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 gemäß § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten gemäß § 20 BauNVO können Gebäudehöhen, insbesondere bei Sonder- und Hallenbauten, allerdings nicht immer eindeutig bestimmt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Höhen baulicher Anlagen gemäß § 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 (TF 2.1).

Um erneuerbare Energieerzeugung zu ermöglichen gilt für Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen), dass die Höhenbegrenzung auf max. 60 % der Dachfläche um bis zu 2 m überschritten werden darf (TF 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 der Stellflächen im Geltungsbereich soll nur teilversiegelt (z.B. mit Fugenpflaster) werden (TF 5.3).

## **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.4.1 Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gemäß § 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 festgesetzten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) werden Abstände von mindestens 5 m zu den Verkehrsflächen und zu den Außengrenzen der Bauflächen gewahrt.

#### Baulinien

Im Süden bis Südosten des Plangebietes 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 (TF 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 (TF 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.

Bei der Entwicklung bzw. planungsrechtlichen Absicherung des Gewerbegebiets ist das Bundesfernstraßengesetz (FStrG)<sup>19</sup> zu beachten.

#### **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**

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

#### **5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen sind im Osten bzw. Südosten die Bushaltestellen Dammweg (etwa 500 m) und Ostfriedhof (etwa 600 m).<sup>20</sup>

Der Schönebecker Hauptbahnhof liegt 1,3 km entfernt und ist fußläufig in ca. 16 min erreichbar. Alternativ ist die Bushaltestelle Bahnbrückental 1 km entfernt und in ca. 12 min fußläufig erreichbar.

## **5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

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.

<sup>19</sup> Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) mit Wirkung vom 29.12.2023.

<sup>20</sup> Stellungnahme Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH (KVG) vom 09.01.2023 zum Vorentwurf.

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.

## 5.2.1 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. Bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die Hygienevorschriften gemäß §§ 13 Abs. 1-3, 14 Abs. 1 u. 2 sowie 14 b TrinkwV i.V.m. § 37 IfSG einzuhalten. Der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises ist vier Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.<sup>21</sup>

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.

## 5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gemäß § 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. Die Vorgaben und Grenzwerte der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) sind zu beachten.<sup>22</sup>

Das Plangebiet selbst ist frei von öffentlichen Abwasseranlagen der AbS GmbH; ferner sind dort seitens der AbS GmbH keine neuen Anlagen geplant oder im Bau befindlich.<sup>23</sup> Das SG Tiefbau und Grundwassermanagement empfiehlt die Errichtung einer kanalisierten Abflussmöglichkeit innerhalb des Plangebiets.<sup>24</sup> Im Zuge der Ausführungsplanung sind Berechnungen zu den geplanten Einleitmengen und Schmutzfrachten mitzuteilen, ein Entwässerungskonzept für die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers für das Plangebiet zu erstellen und mit der Stadt Schönebeck, der AbS GmbH sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen.<sup>25</sup>

In der Sökerstraße befindet sich ein öffentlicher Niederschlagswasser-Kanal im Eigentum der AbS GmbH. Im öffentlichen Teil der Barbarastrasse, ab Dammweg bis zum Tor des Werksgeländes befinden sich ein Schmutz- und ein Niederschlagswasser-Kanal im Eigentum der AbS GmbH. Im privaten Teil der Barbarastrasse befindet sich ein privater Mischwasser-Kanal im Eigentum der thyssenkrupp Presta

<sup>21</sup> Stellungnahme Salzlandkreis: Fachdienst Gesundheit vom 28.02.2023 zum Vorentwurf.

<sup>22</sup> Stellungnahme Veolia im Auftrag der AbS GmbH vom 24.10.2024 zum Entwurf.

<sup>23</sup> Stellungnahme Veolia Wasser Deutschland GmbH vom 13.01.2023 zum Vorentwurf.

<sup>24</sup> Stellungnahme Sachgebiet Tiefbau und Grundwassermanagement der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 10.02.2023 zum Vorentwurf.

<sup>25</sup> Stellungnahme Sachgebiet Tiefbau und Grundwassermanagement der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 10.02.2023 zum Vorentwurf.

Schönebeck GmbH, welcher in einen öffentlichen Mischwasser-Kanal in der Felgeleber Straße mündet.<sup>26</sup>

### 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. Es kann auf Antrag wahlweise über den privaten Mischwasser-Kanal in die öffentliche Kanalisation oder direkt in den öffentlichen Schmutzwasser-Kanal in der Barbarastraße eingeleitet werden.<sup>27</sup>

### Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sollte bevorzugt vor Ort verwendet bzw. schadlos beseitigt werden. Es kann bei Bedarf auf Antrag in den öffentlichen Niederschlagswasser-Kanal in der Sökerstraße bzw. in der Barbarastraße eingeleitet werden. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Schönebeck ist zu beachten.

Im Rahmen des vorliegenden Baugrundgutachtens wurde die Versickerungsfähigkeit und -zulässigkeit geprüft. Ein Niederschlagswasserentwässerungskonzept wird im Zuge der Bauausführung umgesetzt.

Eine Versickerung von auf dem Gelände anfallenden Niederschlagswässern kann nicht über anstehende Auffüllungen und gemäß den Untersuchungsergebnissen z.T. kontaminierten Horizonte erfolgen. Weil jedoch die gewachsene Baugrundsicht des pleistozänen Kieses/Sandes sehr gut als Versickerungshorizont eingeschätzt wird, ist eine Versickerung mittels Schacht, Mulden-Rigolen oder reine Rigolen zu empfehlen.<sup>28</sup> Eine Bemessung der möglichen Versickerungsanlagen sowie notwendige Regenwasservorbehandlungsmaßnahmen kann nach Vorlage des finalen Planungsstandes erfolgen. Hierbei wird auch der mögliche Einfluss der Rigole B der bestehenden Grundwassersanierung (sh. Kap. 3.3.2) einbezogen.

Darüber hinaus bewirkt die festgesetzte Dachbegrünung (TF 6.3) durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung bzw. Minderung des Wasserabflusses (Regenrückhalt).

## **5.2.3 Energie und Kommunikation**

### Elektroenergieversorgung

Innerhalb der Barbarastraße und der weiteren umliegenden Verkehrsflächen befinden sich Elektroversorgungsleitungen. Die möglichen Anschlusspunkte sowie die Art und Weise des Ausbaus einschließlich der Positionierung der Verteiler / Trafo-Stationen sind vor Baubeginn abzustimmen.

### Info-Kabel / Telekommunikation

Innerhalb der Barbarastraße und der weiteren umliegenden Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

### Gasversorgung

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Gas-Druckregelanlage, welche zur Gas- und Wärmeversorgung des Plangebiets genutzt werden soll.

---

<sup>26</sup> Stellungnahme Veolia im Auftrag der AbS GmbH vom 24.10.2024 zum Entwurf.

<sup>27</sup> Ebd.

<sup>28</sup> Geotechnischer Bericht (2023): S. 40-41.

## 5.2.4 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 haushälterische Abfälle.

Der Investor übernimmt die Entsorgung von gewerbetypischen Abfallmengen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen hat die Befahrung mit Müllfahrzeugen (3-achsig, Länge 10 m) zu ermöglichen.<sup>29</sup>

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

## 5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 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. Die im folgenden genannte Breite der jeweiligen Schutzstreifen wurde nach Rücksprache mit den Stadtwerken Schönebeck festgesetzt.<sup>30</sup>

Am Rand des Flurstücks 10619 im Nordwesten des Geltungsbereichs verläuft eine Trinkwasserleitung sowie Elektroversorgungsleitungen.<sup>31</sup> Das betreffende Leitungsrecht wird mit der Festlegung eines Schutzstreifens gesichert. Die Gesamtbreite beträgt hierfür 6 m wobei nur sich nur gut die Hälfte des Schutzstreifens einseitig innerhalb des Geltungsbereichs befindet.

Des Weiteren wird für eine entlang des denkmalgeschützten Pförtnerhäuschen im Südosten verlaufende Elektroversorgungsleitung ein 3 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.

Für die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs wird auf gesamter Länge und Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr und von Ver- und Entsorgung (Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung) festgesetzt (TF 7.1).

Im Norden des Plangebiets verläuft außerhalb der Verkehrsfläche eine Hochdruck-Gasleitung, welche zur Gas-Druckregelanlage (sh. Kap. 5.2.3) führt. Es wird ebenfalls ein Schutzstreifen festgesetzt.

## 5.4 Brandschutz

### 5.4.1 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

<sup>29</sup> Stellungnahme Salzlandkreis: Kreiswirtschaftsbetrieb SLK (KWB) vom 15.11.2024 zum Entwurf.

<sup>30</sup> E-Mail Stadtwerke Schönebeck vom 27.05.2024.

<sup>31</sup> Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck GmbH vom 23.01.2023 zum Vorentwurf.

Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ herzustellen (TF 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.

#### **5.4.2 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 m<sup>3</sup>/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). Die genannten Anforderungen können gewährleistet werden.<sup>32</sup>

Zum Schutz der öffentlichen Abwasseranlagen im Havariefall sind ausreichend groß bemessene Vorrichtungen zum Auffangen von Löschwasser innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans vorzusehen und ggf. zusätzlich Havarieschieber in die privaten Abwasseranlagen zu integrieren.<sup>33</sup>

## **6 Grün- und Freiflächen, Gewässer**

### Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bauungsplans 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 und im Nordwesten eine größere Grünfläche mit Gehölzpflanzungen angelegt werden (sh. Kap. 7.3).

### Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist keine Ausweisung privater Grünflächen vorgesehen.

### Gewässer

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

<sup>32</sup> Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck (SWS) vom 11.10.2024 zum Entwurf.

<sup>33</sup> Stellungnahme Veolia im Auftrag der AbS GmbH vom 24.10.2024 zum Entwurf.

## **7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **7.1 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.

Zum Schutz des Lebensraums diverser Arten werden Festsetzungen zur Entwicklung einer Trockenrasenfläche (TF 5.1) sowie der Errichtung eines Zauneidechsenhabitats (TF 5.2) getroffen. Detaillierte Aussagen hierzu sind in Kap. 7.4 bzw. dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu finden.

#### 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 (TF 5.3).

### **7.2 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

In der Planzeichnung werden Straßenbäume als Baumreihen bzw. 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.

### **7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 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.

#### Gehölzpflanzungen

Zur Kompensation von Gehölzverlusten und zum Schutz des Lebensraumes verschiedener Arten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen formuliert:

- Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahmenfläche  $A_{CEF}$  1) sind ca. 5 % der Fläche und somit 325 m<sup>2</sup> mit dornigen Sträuchern in Gruppen von mind. je 50 m<sup>2</sup> bis max. 100 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen beträgt 1,5 m. Arten und Qualität sind der Pflanzliste 1 in der Begründung zu entnehmen. (TF 6.1)
- Entlang der Söker Straße sind 22 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m untereinander als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 2 in der Begründung. (TF 6.2)

### Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Stadtklimas und zum Schutz diverser Arten (sh. Kap. 7.4) wird darüber hinaus folgende Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen:

- Alle Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung im Geltungsbereich sollen mindestens im Verhältnis 80 v.H. begrünt und dauerhaft unterhalten werden. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist auf max. 60 % der Dachfläche zulässig. (TF 6.3)

Die Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung bzw. Minderung des Wasserabflusses und sorgt somit für Regenrückhalt (sh. Kap. 5.2.2). Jede begrünte Fläche wirkt zudem der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühle, Kaltluftproduktion). Des Weiteren binden Pflanzen Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, wodurch die Luftqualität erheblich verbessert werden kann. Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereichs können im Rahmen des Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden. Als Ersatz der beauftragten Baumpflanzungen gemäß der Fällgenehmigung der Stadt Schönebeck (Elbe) (3/6503/HZI/24/17) sind 15 Platanen (Platanor® ‚Vallis Clausa‘) als Lückenschluss der vorhandenen Allee entlang der Söker Straße zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 18- 20 cm sowie einem Kronenansatz von mind. 2,00 m zu pflanzen. Eine Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt Vorort.

Der externe Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von -98.636 Biotopwertpunkten erfolgt durch Entsiegelung und Revitalisierung auf 6.165 m<sup>2</sup> innerhalb der im Flurstück 10770, Flur 12, Gemarkung Schönebeck-Grünwalde gelegenen Kleingartenanlage Waldesruh e.V.

Diese externen Kompensationsmaßnahmen werden in den Hinweisteil des Bebauungsplans übernommen. Die rechtliche Sicherung hat durch Eintrag in das Grundbuch oder das Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

Pflanzliste 1: standortgerechte Sträucher

STRAUCHGEHÖLZE			
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus frangula</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Feuerdorn ‚Orange Glow‘	<i>Pyracantha hybrida</i> ‚Orange Glow‘

Pflanzliste 2: standortgerechte Hochstämme

HOCHSTÄMME (3x verpflanzt, Stammumfang 14- 16 cm)			
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>	Rotblühende – Roßkastanie ‚Briotii‘	<i>Aesculus carnea</i> ‚Briotii‘
Winter-Linde ‚Rancho‘	<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	Stadt-Linde	<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘

### III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

### 8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

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.

#### Anwendung auf die vorliegende Planung

Es ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB in zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht aufzustellen (sh. Kap. 1.5). Der Umweltbericht bildet Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Daraus ergibt sich folgender Bearbeitungsumfang und Detaillierungsgrad:

- 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.

Ausführlichere Aussagen zu Umfang und Detaillierungsgrad sind in Kap. 1.4 des Umweltberichts zu finden. Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bewertungsgrundlagen der Umweltverträglichkeit liegen folgende Gutachten vor, deren Aussagen in der Umweltprüfung herangezogen werden:

- Faunistische Kartierung (Brutvögel, Kriechtiere, Heuschrecken)<sup>34</sup>
- Schallimmissionsprognose
- Geotechnischer Bericht und Altlastenbewertung (2023, sh. Kap. 3.4)

---

<sup>34</sup> 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.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird nach Einbeziehung aller Standortfaktoren und Vorbelastungen festgestellt, ob und inwieweit durch die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans nach der Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

Detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dem Umweltbericht, Kap. 2, zu entnehmen.

## 8.2 Eingriffsregelung

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 gemäß § 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.

### 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 wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Biotopkartierung und Planung der Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA erarbeitet. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen.

In dieser Eingriffsregelung wurden auch die besonders geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten umfassend hinsichtlich Vermeidung, Minimierung und Kompensation abgearbeitet, 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) wurden in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt (sh. Kap. 7.4). Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden wiederum in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung übernommen.

Die Ergebnisse der Bilanzierung werden in den Umweltbericht eingestellt und die Maßnahmen entsprechend berücksichtigt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung im Plangebiet verursacht gemäß der Bilanzierung in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen (sh. Kap. 7) keine verbleibenden erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der zu erwartende Verlust von Einzelgehölzen kann durch die Pflanzung von Ersatzbäumen im Plangebiet vollständig kompensiert werden.

### 8.3 Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck.<sup>35</sup>

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. Zwei noch vorhandene Bäume weisen eine schlechte Vitalität auf und sind nicht in das Baukonzept integrierbar. Nach der Baumschutzsatzung müssen diese nicht mehr vorhandenen Ersatzpflanzungen an anderer Stelle neu wiederhergestellt werden.

Der Verlust von Gehölzen innerhalb des Plangebiets wurde im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet und kompensiert.

### 8.4 Artenschutz

Im Sinne des 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 gemäß § 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.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan und auf der Vollzugsebene

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.

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 gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

<sup>35</sup> Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsteil in der Stadt Schönebeck (Elbe) (Baumschutzsatzung) vom 11.12.2015.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 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.

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 gemäß § 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 gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 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.

#### Anwendung auf die Planung

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Planungsabsichten wurden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung Kartierungen zur Feststellung und Bewertung des vermuteten floristischen und faunistischen Artenpotenzials (Artengruppe der Brutvögel, Kriechtiere und Heuschrecken) 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. Barabrastraße / Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ in Schönebeck, Sachsen-Anhalt.

In Kap. 7 werden verschiedene Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beschrieben und festgesetzt.

Der Lebensraum der Brutvogelart der Haubenlerche wird unter anderem mit der Festsetzung der Dachbegrünung (TF 6.3) geschützt welche ebenfalls für die angetroffenen Heuschrecken eine wichtige Kompensationsmaßnahme darstellt. Für den Schutz des Neuntötters werden innerhalb der Maßnahmenfläche A<sub>CEF</sub> 1 dornige Sträucher angepflanzt (TF 6.1).

Darüber hinaus wird innerhalb dieser Maßnahmenfläche die Entwicklung einer Trockenrasenfläche angestrebt (TF 5.1), welche neben den Haubenlerchen auch den Heuschrecken und den im Geltungsbereich angetroffenen Zauneidechsen zugutekommt. Für letztere wurde darüber zusätzlich die Errichtung eines Zauneidechsenhabitats festgesetzt (Maßnahmenfläche A<sub>CEF</sub> 1, TF 5.2).

Detaillierte Aussagen sind den jeweiligen Unterlagen zu entnehmen.

## 9 Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 9.1 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 zu-künftigen Anforderungen an den Bedarf an Produktionskapazitäten des Unternehmens. In Anbetracht der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck entspricht die Planung den städte-baulichen Zielstellungen einer gewerblichen Bauflächenentwicklung.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich die bestehende Produktionsstätte des Inves-tors. Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fügen sich somit in die vorhan-dene 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 unter-schiedlichen 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 angren-zenden 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 Entwick-lung 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.

### 9.2 Immissionsschutz

#### 9.2.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 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 Umweltein-wirkungen 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 weitest-gehend 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.

## **9.2.2 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 ist im vorliegenden Schallgutachten ersichtlich (sh. Kap. 9.2.4).

### 9.2.3 Immissionsrelevante Aspekte der Planung

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

### 9.2.4 Schalltechnisches Gutachten

Um frühzeitig die Auswirkungen des Gewerbelärms aus dem geplanten Bebauungsplan Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen zu ermitteln und zu begrenzen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>36</sup> Schützenswert sind in der Umgebung vor allem die Wohngebiete nördlich und südöstlich des Plangebiets.

Im Schallgutachten werden die vom betriebsbedingten Verkehr und von den geplanten gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmbelastungen unter Berücksichtigung vorhandener relevanter Schallimmissionsvorbelastung aus dem Umfeld untersucht. Zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden die maximal zulässigen Emissionskontingente der Teilflächen im Plangebiet nach DIN 45691 ermittelt. Dies geschah mithilfe eines digitalen akustischen Modells des Untersuchungsgebiets. Hieraus werden im Tag-/Nachtzeitraum die resultierende auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgehende Lärmbelastung ermittelt. Daraus folgend werden für das Plangebiet Emissionskontingente mit Schalleistungspegeln derart berechnet, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu Richtwertüberschreitungen kommt. Darüber hinaus wurden Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten festgelegt.

Detailliertere Aussagen zur Methodik, zu den rechtlichen und zu den fachlichen Grundlagen werden im genannten Gutachten aufgeführt.

### 9.2.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz

Den sich aus dem Schalltechnischen Gutachten ergebenden Maßnahmenempfehlungen des Schallgutachters sind in der Ausarbeitung des Bebauungsplans zu folgen.

#### Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans

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 Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen.

#### Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen:

Die zeichnerische Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt 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 (TF 4.1).

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

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

Zusätzlich wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

<sup>36</sup> ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten. Emissionskontingentierung des BP Nr. 70 „Erweiterung Betriebsgelände Thyssen-Krupp“ der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 12.06.2024.

- Gemäß DIN 45691, Punkt 5 erfüllt ein Vorhaben (Betrieb oder Anlage) im bau-rechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, dem eine ganze Teilfläche  $i$  zuzuordnen ist, die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  kleiner oder gleich der Teilimmission der entsprechenden Teilfläche ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Voraussetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanz-grenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (2. B. durch Bau-last oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).<sup>37</sup>

Damit kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach.

## 9.3 Denkmalschutz

### Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Pfortnerhäuschen. Aktuell ist noch keine konkrete künftige Nutzung bekannt. Der Erhalt wird mit der Festsetzung eines Baufensters gesichert.

### 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.
- Gemäß § 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.

Die Hinweise werden auf dem Bebauungsplan vermerkt.

## 9.4 Boden und Bodenbelastungen

### 9.4.1 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 Abfall<sup>38</sup> (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend

<sup>37</sup> Stellungnahme Salzlandkreis: Untere Immissionsschutzbehörde vom 15.11.2024 zum Entwurf.

<sup>38</sup> LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

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.

Die am 01. August 2023 in Kraft getretene Mantelverordnung „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung“ ist zu beachten.<sup>39</sup> Auffüllungen, Schutt und Abfälle sind darüber hinaus gem. KrWG<sup>40</sup> ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Durch die in Kap. 3.3 beschriebene historische Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden ist. Im Untergrund bestehen Auffüllungen, Reste ehemaliger Bebauung und flächige, starke Verdichtungen, 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.

Insgesamt bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 70. Es ist auf Grund der Vornutzung jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden und Anlagen Bodenkontaminationen aufgeschlossen werden. Daher sind bei der Aufstellung des BPL zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes die nachfolgend benannten Hinweise und Anregungen zu beachten:

- Die Baumaßnahmen sollten fachgutachterlich durch einen sachkundigen Gutachter, der eine Sachkunde besitzt, die dem eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG entspricht, begleiten zu lassen und unter dessen Leitung durchgeführt werden. Eine fachgutachterliche Baubegleitung dient der Absicherung geordneter und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigender Eingriffe in den Boden an altlastverdächtigen Standorten und der Sicherheit der Beteiligten. Die Verbreitung/Verschleppung von kontaminierten Aushubmassen ist mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.
- Der im Zusammenhang mit den Tiefbauarbeiten anfallende Bodenaushub ist im Rahmen der Baubegleitung hinsichtlich einer möglichen Verwertung oder fachgerechten Entsorgung repräsentativ zu proben und analytisch zu deklarieren.
- An dieser Stelle wird auf die Beachtung der Regelungen der zum 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung verwiesen. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung sowie an weiteren Stellen in den Planunterlagen sind bezüglich der Ausführungen zur Verwendung des anfallenden Erdaushubs hinsichtlich der gesetzlichen Änderungen zu aktualisieren. Die bis dato geltenden Regelungen auf Basis der LAGA M20 sind mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung nicht mehr anzuwenden.
- In Abhängigkeit des Planungskonzeptes für die Nutzung des Standortes muss ggfs. das vorhandene Grundwassermessstellennetz beseitigt werden. Diesbezüglich sind im Vorfeld Abstimmungen zu treffen, ob die Messstellen für den Betrieb und die Überwachung der Grundwasserreinigungsanlage am Standort der ehemaligen Lackharzfabrik weiterhin benötigt werden und ggfs. ersetzt werden müssen.
- Werden bei der Baumaßnahme Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar durch z.B. auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises ist umgehend zu informieren. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Werden schädliche Boden- und Grundwasserveränderungen ermittelt, kann die Behörde auf der Grundlage des § 9 BBodSchG in Verbindung mit § 5 BodSchAG LSA Untersuchungen verlangen.
- Auf den für das Vorhaben benannten Flächen können bei den geplanten Arbeiten Verunreinigungen der zu handhabenden Materialien angetroffen werden, die eine Beachtung spezieller Arbeitsschutzmaßnahmen nach der TRGS 524 bzw. DGUV-R 101-004 (ehemals BGR 128 - Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen, Tiefbau Berufsgenossenschaft)

<sup>39</sup> Stellungnahme Landesanstalt für Altlastenfreistellung Sachsen-Anhalt vom 16.02.2023 zum Vorentwurf.

<sup>40</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

erfordern. Das zuständige Landesamt für Verbraucherschutz (LAV), Gewerbeaufsicht ist vor Beginn über die geplanten Maßnahmen zu informieren.<sup>41</sup>

## 9.4.2 Altlasten

In Folge der ehemaligen gewerblichen Nutzungen im Gebiet (Dieselmotorenwerke, Lackharzfabrik u.a.) sind der Boden und das Grundwasser z.T. chemisch belastet. Bei den vermuteten Stoffen handelt es sich um Alkylphenolen, Alkylbenzolen und BTEX.<sup>42</sup> Aus den daraufhin erfolgten Detailuntersuchungen wurden notwendige Maßnahmen zur Sanierung und Gefahrenabwehr für das östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Gebiet 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 (sh. Kap. 3.3.2).

Auch im direkten Geltungsbereich besteht gemäß wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (2017) eine Altlastenverdachtsfläche. Bedingt durch die früheren gewerblichen Nutzungen im Gebiet sind der Boden und das Grundwasser chemisch belastet einzuschätzen.

Aus dem Geotechnischen Bericht (sh. Kap. 3.4) geht hervor, dass eine Belastung des Bodens mit Kohlenwasserstoffen, Cyaniden und LHKW in geringem Maße in tieferen Bodenschichten vorliegt, diese sich jedoch nicht in einer Größenordnung befindet, welche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich machen.<sup>43</sup>

Ebenso geht aus dem Bericht hervor, dass die im Rahmen der Grundwassersanierung östlich der Barbarastraße dominierenden Schadstoffe Alkylphenole, Alkylbenzole und BTEX aller Voraussicht nach keinen Einfluss auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans haben. Das Grundwasser ist als nicht betonangreifend einzustufen.<sup>44</sup>

Zusammengefasst konnten keine nutzungsspezifische Schadstoffeinträge in einer Größenordnung, die zu erhöhten altlastenspezifischen Baukosten bzw. weitergehenden Maßnahmen führen könnten, nachgewiesen werden.<sup>45</sup>

Unabhängig davon sind bei allen Erdarbeiten vorsorglich folgende Hinweise zu beachten, welche zusätzlich auf dem Bebauungsplan vermerkt werden:

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

## 9.4.3 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. Ebenso sind in der aktuellen Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) im Geltungsbereich keine kampfmittelbelasteten Flächen ausgewiesen wobei Kampfmittel jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.<sup>46</sup> Dieser Hinweis wird auf dem Bebauungsplan vermerkt:

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

<sup>41</sup> Stellungnahme Salzlandkreis: Untere Bodenschutzbehörde vom 15.11.2024 zum Entwurf.

<sup>42</sup> Stellungnahme Salzlandkreis: Untere Wasserbehörde (UWB) vom 28.02.2023 zum Vorentwurf.

<sup>43</sup> Geotechnischer Bericht (2023): S. 30-31.

<sup>44</sup> Ebd. S. 32-34.

<sup>45</sup> Ebd. S. 41.

<sup>46</sup> Stellungnahme Salzlandkreis: Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 28.02.2023 zum Vorentwurf.

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.

## 10 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.

## 11 Flächenbilanz

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