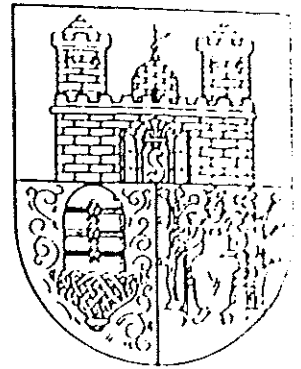


KOPIE



Bebauungsplanentwurf Nr. 22
mit örtlichen Bauvorschriften

**"Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet
Geschwister-Scholl-Straße", Schönebeck/ Elbe**

Entwurfsverfasser:
Regio Concept GmbH
Oderbruchstraße 14
10369 Berlin
Tel.: (030) 9 72 03 04
Fax: (030) 9 72 01 96

Berlin, Dezember 1996

Geschäftsführer:
Klaus Schmidt



Textteil zur Begründung

Gliederung

1. Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Grundsätze und Ziele
 - 3.1. Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2. Stadtentwicklung
4. Planungsrechtliche Vorgaben
5. Rahmenbedingungen und Bindungen
 - 5.1. Untergrundverhältnisse und Topographie
 - 5.2. Grundwasserverhältnisse und Altlasten
 - 5.3. Klimatische Situation
 - 5.4. Landschaft und Landnutzung, Biotopausstattung
 - 5.5. Verkehrsinfrastruktur
 - 5.6. Richtfunkverbindung
6. Planungskonzept
 - 6.1. Grundzüge
 - 6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Gestaltungsgrundsätze
 - 6.4. Verkehrserschließung
 - 6.5. Ver- und Entsorgung
 - 6.6. Kostenschätzung der Erschließung
 - 6.7. Flächenbilanz
7. Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
8. Grünordnung
 - 8.1. Rechtliche Grundlagen
 - 8.2. Begründung Textliche Festsetzungen
 - 8.2.1. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 8.2.2. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 8.2.3. Sonstige Festsetzungen

Bebauungsplanentwurf Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ Schönebeck

Textteil zur Begründung

1. Anlaß der Planung

Am 27.10. und 15.12.1994 hat der Gemeinderat der Stadt Schönebeck die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ beschlossen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB. Der Bebauungsplanentwurf erfüllt damit die Anforderungen an Festsetzungen zu

- o überbaubaren Grundstücksflächen;
- o Art und Maß der Bebauung;
- o örtlichen Verkehrsflächen.

Aufgrund der Planungssituation - es wird ein altindustrialisiertes Gebiet mit noch bestehenden Betrieben, brachgefallenen Flächen und Wohnflächen überplant - ist dieses Instrument geeignet, die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 66 ha. Es grenzt unmittelbar an den Nordrand des Stadtzentrums von Schönebeck. Nordwestlich stellen der Stadtteil Frohse, südwestlich die Tischlerstraße/Gelände der Deutschen Bahn AG und nordöstlich die Elbe die Gebietsgrenze dar.

3. Grundsätze und Ziele

3.1. Raumordnung und Landesplanung

In der Mitteilung zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom 28. Dezember 1994 führt das Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 32 folgendes aus:

„Entsprechend dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.92 ist für das Gebiet um Schönebeck Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen; für die Haupteisenbahnstrecke ist der Ausbau geplant.

Nach Abstimmung mit dem Raumordnungskataster (29.11.94) ergeben sich folgende Hinweise:

- Überschwemmungsgebiet der Elbe, den nordwestlichen Bereich betreffend;
- der südöstliche Teil der Fläche befindet sich im Baubeschränkungsbereich Kl. B (5 km Sicherheitszone) des Landeplatzes Schönebeck-Zackmünde. Vor Erteilung von Baugenehmigungen ist die zuständige Luftfahrtbehörde (Dezernat 94 des Regierungsbezirkes) einzubeziehen;
- im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes ist für die Planfläche GI, GE und MI ausgewiesen.

Die vorgesehene Überplanung des Geltungsbereiches dient der städtebaulichen Verbesserung (Bestandssicherung, Verdichtung, Neuansiedlung), sie steht den Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinsichtlich geplanter Ausweisungen nach BauNVO - GI, GE, WA - ist das STAU hinzuzuziehen“.

3.2. Stadtentwicklung

Die historisch gewachsene, charakteristische Stadtgestalt Schönebeckes und das Erscheinungsbild der Stadt werden durch die baulich-räumliche Situation und architektonische Gestaltung der altindustrialisierten Gebiete, insbesondere im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße, negativ beeinflußt.

Bei der Entstehung dieses Industrie- und Gewerbegebietes Ausgang des 19. Jahrhunderts lagen die Unternehmen noch außerhalb der Stadt. Heute dagegen sind sie in die Stadtstrukturen integriert. Diese Situation bringt Problemlagen bezüglich Wohnen, Umwelt und Verkehr mit sich.

Mit der Überplanung dieses Stadtbereichs sollen vor allem folgende Entwicklungsziele verfolgt werden:

- Schaffung und Erhaltung attraktiver Industrie- und Gewerbeflächen (Bestandssicherung von ansässigen Unternehmen) sowie Schaffung dringend benötigter hochwertiger Wohnbauflächen;
- Erhöhung des Angebotes an baureifen Grundstücken für Gewerbe und für Wohnen durch Neuordnung des Gebietes;
- Beseitigung entstandener städtebaulicher Mängel und Konflikte unter Beachtung landschaftlicher Gegebenheiten und Anknüpfungspunkte an die Innenstadt/Altstadt;
- Schaffung umfassender Grünverbindungen und -räume mit einer notwendigen Gestaltung des Elbufers bei Betonung ökologischer Anforderungen.
- sozialverträgliche Umgestaltung des Stadthafengebietes als ehemaliger Bestandteil der Altstadt nach modernen Prinzipien;
- funktional und gestalterisch enge Verknüpfung der nördlichen Altstadt Schönebecks mit diesem altindustrialisierten Gebiet durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung;

Mit der Realisierung dieser Entwicklungsziele wird gesichert, daß neue Arbeitsplätze geschaffen, dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und eine altindustrialisierte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Gleichbedeutend ist der Erhalt des Industriestandortes des Unternehmens Hermania Dr. Schirm GmbH, dem damit ein weiterer Fortbestand planungsrechtlich gesichert wird.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus einem noch nicht bestandskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Dennoch berücksichtigt der Bebauungsplanentwurf die entsprechenden Zielvorstellung des Flächennutzungsplanentwurfes der Stadt Schönebeck, der mit dem Städtebaulichen Rahmenplan zur Verbesserung der Standortbedingungen im Industrie- und Gewerbegebiet „Alter Hafen“ (Bereich Geschwister-Scholl-Straße) als bisherige Arbeitsgrundlage abgeglichen wurde.

Dieser Rahmenplan war in Auftrag gegeben worden, weil die Grundstücksvermarktung durch die Treuhand- bzw. Treuhandliegenschaftsgesellschaft, der hohe Bestand an Industrie - und Wohnbaubrachen und die fehlende technische Infrastruktur des Gebietes einer Entwicklung der vorhandenen endogenen Potentiale nicht förderlich waren und damit Handlungsbedarf bestand.

Resultierend daraus und im Zusammenhang damit, daß von der Stadt Schönebeck Planungen in Auftrag gegeben worden sind (siehe Punkt 6.4.), die die Entwicklung des Bebauungsplangebietes nachhaltig beeinflussen, wurde die Erarbeitung des 22. Bebauungsplanes "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" erforderlich.

Davon ausgehend zielen die grundsätzlichen Entwicklungslinien im FNP-Entwurf der Stadt darauf, daß

- für die bestehende Wohnnutzung entlang der Geschwister-Scholl-Straße der Bestandsschutz erhalten bleibt, aber mittelfristig das Wohnen unter Beachtung sozial verträglicher Aspekte zurückgedrängt wird.
(§ 5, Absatz 2 Nr. 1 BauGB)
- im Bereich oberhalb des Streckenweges (Fläche Agrotechnik GmbH) und im Bereich des Recyclinghofes Wohnbauflächen ausgewiesen werden;
(§ 5, Absatz 2 Nr. 1 BauGB)
- dem Kernbereich des Unternehmens Hermania Dr. Schirm GmbH als Industriefläche planerische Sicherheit gegeben wird;
(§ 5, Absatz 2 Nr. 1 BauGB)
- der Elbuferbereich für Fußgänger und Radfahrer nutzbar gestaltet wird;
(§ 5, Absatz 2 Nr. 10 BauGB)
- neue gewerbliche Bauflächen am nordwestlichen Teil des Streckenweges und im Bereich des ehemaligen Bahnpostamtes ausgewiesen werden.
(§ 5, Absatz 2 Nr. 1 BauGB)

Die Stadt Schönebeck verfügt über einen Landschaftsplan. Zur Fläche des Bebauungsplangebietes sind darin kaum Aussagen getroffen. Parallel zum Bebauungsplanentwurf wurde daher ein Gründordnungsplan erarbeitet. Die vorhandenen und teilweise schützenswerten Grünstrukturen wurden aufgenommen und die Zielvorgaben für eine Grünordnung mit den Belangen des Bebauungsplanentwurfes verknüpft. Dabei wurde berücksichtigt, zusammenhängende Grünverbindungen zwischen den Elbwiesen/Elbuferbereich bis hin zur Tischlerstraße bzw. Bahn AG-Fläche zu schaffen.

Der Südostteil des Bebauungsplangebietes grenzt unmittelbar an die Altstadt Schönebecks. In diesem Bereich kann es zu bisher unbekanntem archäologischen Funden kommen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, daß gem. § 9, Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 bei Erdarbeiten gefundene Sachen, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß es Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind zu erhalten und der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen sind.

Bei Realisierung möglicher Baumaßnahmen müßte insbesondere über folgende Häuser zusammen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Einzelfall entschieden werden:

- Häuser der Jahrhundertwende/Jugendstil
(Geschwister-Scholl-Straße 76-80)
- Kolonistenhäuser im relativen Originalzustand
Geschwister-Scholl-Str. Nr. 143 und Nr. 70)
- Kolonistenhäuser schon stark verfremdet
Geschwister-Scholl-Str. 93, 98, 101, 110, 119)

Veränderungen an Denkmalen (z.B. Dachaufbauten, Fassaden, Fenster usw.) sind gemäß § 14 (1) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.91 genehmigungspflichtig. Die vorhandene alte Bausubstanz, mit dem für diesen Bereich der Stadt prägenden Charakter, ist zu erhalten.

Eine rechtzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde sollte im Zuge der Baugenehmigungsphase erfolgen.

5. Rahmenbedingungen und Bindungen

5.1. Untergrundverhältnisse und Topographie

Aus einer Gefährdungsabschätzung der Fa. UMESA Umweltsanierung, Boden und Grundwasser geht hervor, daß die Landschaft um die Stadt Schönebeck morphologisch durch das Urstromtal der Elbe geprägt ist. Schönebeck liegt geologisch im östlichen Teil des Magdeburger-Halberstädter Beckens auf der Weferlingen-Schönebecker Triasplatte, die aus den Schichtfolgen des Bundsandsteines, Muschelkalks und Keupers besteht.

Die Flußufer der Elbe werden von einer Auenlehmdecke begleitet. Dagegen stehen in den lateralen Teilen des Tales zum Großteil weichselkalteiszeitlicher Niedertrassenschotter der Elbe sowie deren deluvial-fluriatile Äquivalente an.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Flußniederung der Elbe. Eine räumliche Trennung erfolgt nicht. Die mittlere Höhe schwankt zwischen 46,05 m und 50,80 m über NN.

Entsprechend den Angaben des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg, Amtsbereich Schönebeck (18.11.1993) haben die sich theoretisch einstellenden Wasserspiegelordinaten am Punkt A: Ende der Amtsbreite in Richtung Elbe (Wächterhäuser) und Punkt B: Ende des Friedhofsweges/Wohnhauskante folgende etwaige Größen:

	Punkt A	Punkt B
HW 100	49,25	48,95
HW 50	49,20	48,80
HW 10	48,90	48,50
HW 5	48,25	47,75

(Höhenbezug NN).

Ein Großteil des Geländes des Bebauungsplangebietes stellt damit Elbüberflutungsgebiet dar (Hochwasserabflußgebiet). Es liegt im Bereich von Elbe-km 312 bis Elbe-km 313, wo bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis mit Wasserständen von 49,30 m bis 49,10 m über NN zu rechnen ist.

Bohrungsprofile von unversiegeltem Grund zeigten im Bereich des „Alten Hafens“ langjährige Aufschüttungen mit unterschiedlicher Mächtigkeit. Gleiches ist im Bereich der Hermania Dr. Schirm GmbH und der Recycling GmbH Magdeburg zu finden.

Am Beispiel der Bohrung auf einer Fläche nordwestlich des Streckenweges (ehemals Lagerfläche der Bau GmbH) werden die Aufschüttungen besonders deutlich. Unter einer 1,50 m mächtigen Bauschuttauffüllung lag im Bereich 1,60-3,20 m eine Kiesaufschüttung unterschiedlicher Körnung vor. In diesem Bereich (2,43 m unter GOK) wurde der Ruhespiegel des Grundwassers angeschnitten.

In Höhe der nordöstlich verlängerten Amtsbreite dagegen wurde unter einer 0,30 m starken Mutterbodenschicht eine Mischung aus bindigem Feinsand und Schutt mit wechselnden Kiesschichten erbohrt. Nach Beendigung der Bohrung sammelte sich Oberflächenmischwasser bei 1,92 m unter GOK.

Die hier gemachten Aussagen ersetzen bei Durchführung von Bauvorhaben nicht die notwendigen Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

5.2. Grundwasserverhältnisse und Altlasten

Das Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren Einflußbereich der Elbe. Die Grundwasserstände und deren Schwankungen sind weitgehend von den Wasserständen der Elbe abhängig. Die Grundwasserfließrichtung ist von SW nach NO.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Altlastenerkundung in Auftrag gegeben, die von der Firma öko-control GmbH, Schönebeck/ Elbe durchgeführt wurde. Der Bericht liegt der

Stadtverwaltung Schönebeck vor. In deren Ergebnis wurde folgende Gefährdungseinschätzung erarbeitet:

Insgesamt ergaben die Untersuchungsergebnisse (45 Rammkernsondierungen - RKS), daß die Böden der Verdachtsflächen nicht sanierungsbedürftig sind, weil die Sanierungswerte der Holländischen Liste nicht erreicht werden.

In Einzelfällen treten B-Wert-Überschreitungen bei absorbierbaren Halogenen (AOX) auf, die näher am Sanierungswert der Hollandliste liegen, als am B-Wert. In diesen Fällen wird eine nutzungs- und schutzgutbezogene Betrachtung bzw. Überprüfung empfohlen, die notfalls noch Nachuntersuchungen erforderlich machen, um das Umfeld der betroffenen Rammkernbohrungen auf AOX zu untersuchen.

Folgende RKS sind davon betroffen.

RKS 4	Teufe von 0,0 - 1,60 m u. GOK (im Plangebiet 7)
RKS 9	Teufe von 0,0 - 1,50 m u. GOK (im Plangebiet 26 nördlich hinter dem Plangebiet 35 und der „Wächterstraße“)
RKS 36	Teufe von 0,0 - 1,50 m u. GOK (im Plangebiet 31)

Da die organischen absorbierbaren Halogene (AOX) sehr schwer aus dem Boden durch Sickerwasser lösbar sind, besteht zur Zeit kein Kontaminationsverdacht für das Grundwasser durch AOX.

Die Analyseergebnisse zeigen, daß die Schadstoffrachten vorwiegend im oberen Bereich bis ca. 1,50 m Tiefe vorhanden sind, die Grundwasseranschnitte jedoch im Durchschnitt erst bei 2,10 m u. GOK liegen.

Die erhöhten Sulfatgehalte, die vorwiegend in den Auffüllungen (kein gewachsener Boden) angetroffen wurden, sind demzufolge nicht geogenen Ursprungs. Sie wurden vermutlich z.T. aus unbekanntem Standorten (z.B. aus Abrissen) zur Auffüllung der Flächen antransportiert.

Die erhöhten Sulfatgehalte wirken nicht toxisch, sind aber betonangreifend.

In der Gesamtheit zur Altlastenerkundung wird eingeschätzt, daß die Schadstoffbelastungen der Böden in den untersuchten Verdachtsflächen zum überwiegenden Teil (außer RKS 4, 9 und 36) toleriert werden können, so daß ihre Gehalte trotz dauernder Einwirkungen auf die Schutzgüter ihre normale Lebens- und Leistungsqualität auch langfristig nicht negativ beeinträchtigen.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse wird gemäß dem AbfG LSA eingeschätzt, daß von den untersuchten altlastverdächtigen Flächen vom Boden keine unmittelbaren Gefahren für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

5.3. Klimatische Situation

Die Stadt Schönebeck liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritimen milden Klima Westeuropas und dem durch ausgeprägte Gegensätze gekennzeichneten osteuropäischen Landklima.

Im Monatsmittel ist der Januar der kälteste Monat (- 0,5 °C) des Jahres. Das höchste Monatsmittel wird im Juli mit 17,5 °C erreicht. Der Temperaturmittelwert liegt demnach bei 9 °C.

Schönebeck, im Regenschatten des Harzes befindlich, liegt im mitteleuropäischen Trockengebiet. Die Jahressummen der Niederschläge schwanken um 400 mm. Das Maximum der Niederschläge fällt in den Sommermonaten. Im langjährigen Mittel ist der Februar mit Normalwerten von 25-32 mm Niederschlag der trockenste Monat, wobei erhebliche Abweichungen von den Mittelwerten möglich sind.

Im allgemeinen konnte in feuchten Jahren eine Jahressumme der Niederschlagshöhe von 650 - 700 mm gemessen werden, während in trockenen Jahren nur etwa 290 - 350 mm Niederschlag im Jahr fielen.

Die Hauptwindrichtung in Schönebeck ist Südwest (210 ° - 270 °). Winde aus diesen Richtungen treten insgesamt in ca. 36 % der Stunden des Jahres auf.

5.4. Landschaft und Landnutzung, Biotopausstattung

Im Nord-Osten wird das Bebauungsplangebiet durch die Elbe begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Uferseite beginnt ein Elbauengebiet als große zusammenhängende Landschaftsfläche (Überschwemmungsgebiet).

Im Nord-Westen bzw. Süd-Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Stadtteil Frohse bzw. an die Altstadt von Schönebeck.

Die südwestliche Abgrenzung bilden die Trasse der Deutschen Bahn AG bzw. Teile der geplanten Innenstadtumgehung (Tischlerstraße).

Insgesamt ist das Bebauungsplangebiet durch fehlendes Grün gekennzeichnet. Der Übergang und Zugang zu den Elbwiesen (einschließlich Alter Hafen) ist nicht gegeben. Die räumliche Nähe der Elbaue mit ihrem Landschaftsraum ist völlig ungenügend städtebaulich - räumlich ausgeprägt.

5.5. Verkehrsinfrastruktur

Die weitgehend altindustrialisierte Struktur der ansässigen Unternehmen, verbunden mit den Investitionsschwächen der vergangenen 60 Jahre sowie die ungenügende Erneuerung und Modernisierung der Bausubstanz sowohl auf den Baugrundstücken als auch im öffentlichen Raum (Straßen, Kanäle, sonstige Medien) führten insgesamt im Bebauungsplangebiet zu einem erheblichen Rückstand des städtebaulichen Wachstums und den damit

verbundenen funktionellen Schwächen. Die Folge ist ein völlig ungenügendes äußeres Erscheinungsbild. Wesentlichen Einfluß auf den eingetretenen Entwicklungsrückstand hatte und hat das unzureichende Erschließungsnetz. Die Lagegunst des Gebietes wurde bisher wegen der infrastrukturellen Mängel und hohen Rückbauaufwendungen für Gebäude und bauliche Anlagen nicht ausgenutzt.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Geschwister-Scholl-Straße geteilt. Die Erschließung des süd-westlichen Teils erfolgt über die o. g. Straße sowie über die Tischlerstraße, Bauhofstraße und Zimmererstraße; die des nordöstlichen Teils des Plangebietes über Geschwister-Scholl-Straße, Friedhofsweg, Streckenweg und Amtsbreite. Die Gesamterschließung ist qualitativ als unzureichend einzuschätzen. Es besteht qualitativ und quantitativ Nachholebedarf an innerer Erschließung.

5.6. Richtfunkverbindung

Eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG durchschneidet das Bebauungsplangebiet im nord-östlichen Bereich. Im darunterliegenden Gebiet ist die Bauhöhe auf 104 m bis 108 m über NN begrenzt.

6. Planungskonzept

6.1. Grundzüge

Die Zielsetzung der Planung besteht darin, im Bebauungsplangebiet die Wohn- sowie Industrie- und Gewerbenutzung zu harmonisieren und durch Infrastrukturmaßnahmen aufzuwerten.

Dabei sollen gegliederte, städtebaulich überschaubare und funktional harmonisierende Teilbereiche entstehen, die gleichzeitig die Grünverbindungen zur Elbe sicherstellen und den Bereich der Elbwiesen/Elbufer erlebbar und bioklimatisch wirksam werden lassen.

Das Strukturkonzept des Bebauungsplanentwurfes besteht darin, daß

- die Elbe, als stadträumlich bestimmendes Element des Bebauungsplangebietes die ihr zukommende Bedeutung zurückerhält, indem mehrere auf sie zuführende und eine parallel zum Elbufer liegende Straße mit begleitendem Grünzug den bisher städtebaulich nahezu verschlossenen Raum zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Elbufer öffnen,
- die Geschwister-Scholl-Straße begrünte Querungen und Einmündungen sowie Vorgärten erhält, die ihr bisheriges Erscheinungsbild als städtebaulichen Raum verbessern und somit die stadtgestalterische Basis für die Aufwertung der bestehenden und zu errichtenden Gebäude ihrer Randbebauung bilden,

- die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes, besonders zwischen Amtsbreite und Streckenweg, auf den für ein gemischtes Gewerbe- und Wohngebiet erforderlichen Stand gebracht wird, womit eine wesentliche Erhöhung der Standortqualität mit hohen Ansiedlungsanreizen für Investoren verbunden ist,
- stadtstrukturell eine lebendige und entwicklungsfähige nördliche Ergänzung des historischen Stadtkerns entsteht und damit der bestehende Entwicklungsrückstand aufgehoben wird.

Es wird gewährleistet, daß dem Unternehmen Hermania Dr. Schirm GmbH auf einem Teil seiner Fläche Baurecht im Sinne des § 9 BauNVO gegeben werden kann und gleichzeitig am Streckenweg gewerbliche Baugebiete entstehen.

Mit der Ausweisung von zwei hochwertigen Wohnbaustandorten

- Streckenweg/Amtsbreite (Plangebiete 35, 35a und 35b)
- Tischlerstraße/Bauhofstraße (Plangebiete 3, 5, 6, 7 und 8)

wird dem innerstädtischen Wohnen und damit einer urbanen Innenstadt das gebührende Gewicht gegeben.

Die vorgesehenen Verkehrsstrassen werden in der Regel als Grünverbindungen genutzt, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Flächen.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aktuelle Veränderungen in der Verfügbarkeit und Nutzung von Flächen veranlassen Änderungen gegenüber den im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgegebenen Nutzungsarten. Sie resultieren einmal aus der Notwendigkeit, einen höheren Flächenanteil als Wohngebiete auszuweisen. Ein weiterer Änderungsgrund besteht in dem Bestreben, aus der historischen Entwicklung des Gebietes herrührende nähräumliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich zu lösen. Unter Beachtung des vorhandenen und z. T. herannahenden Wohnens waren hier eindeutige Entscheidungen für eine entwicklungsfähigere gewerbliche Flächennutzung zu treffen.

Veränderungen der Art der Nutzung gegenüber dem Flächennutzungsplanentwurf betreffen

- die Baugebiete parallel zur Geschwister-Scholl-Straße, die gegenüber dem FNP nicht durchgehend als Mischgebiet (MI) sondern zwischen „Poststraße“ und Frohse als Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) mit Bestandsrecht für die Reste der Wohnbebauung festgesetzt werden sollen, da sonst neue Wohngebäude zulässig wären und damit für die umliegenden Gewerbe- und vor allem Industriegebiete neue Konflikte entstehen würden.

Ein sozial verträgliches Zurückdrängen des bisherigen Wohnbereiches wird von der Stadtverwaltung, aber auch von der Geschäftsführung der Hermania Dr. Schirm GmbH selbst, unterstützt. Neben den gewerblich genutzten Grundstücken (Kreisreinigung, Hermania, Fa. Oberflächenveredlung Meyer u.a.) und den

umfangreichen, unbebauten brachgefallenen Flächen sind im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße (Plangebiete GE 15, GEE 17, 17a, 18, 18a, 23, 23a und 23b) noch 48 Wohnhäuser vorhanden. Davon werden bereits 7 gewerblich genutzt, 16 zeichnen sich durch Leerstand bzw. 7 durch teilweisen Leerstand aus. Nur noch 18 Häuser sind bewohnt (ca. 70 Einwohner). Dazu kommen umfangreiche nicht bebaute, brachgefallene Baugrundstücke.

In diesem Zusammenhang muß darauf hingewiesen werden, daß die Schallimmission an den Wohnhäusern in der Geschwister-Scholl-Straße nach Untersuchungen des Ing.-Büros Dr. Zöllner Magdeburg (Ist-Zustand Dezember 1994) allein durch den vorhandenen Verkehr (Straße und Schiene) am Tage und in der Nacht mit 10 bis 15 dB (A) über den zulässigen Grenzwerten der 16. BImSchV liegt. Es werden zum größten Teil Werte um die 70 bis 75 dB (A) am Tage und 60 bis 70 dB (A) in der Nacht erreicht.

Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, welche Gewerbe- und Industriebetriebe sich ansiedeln werden, kann hier lediglich darauf verwiesen werden, daß mit jeder Einzelfallentscheidung zur Ansiedlung von Betrieben die maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel zu gewährleisten sind.

- Die Baugebiete nord-östlich der Geschwister-Scholl-Straße zwischen Streckenweg und verlängerter Amtsbreite, die für eine zweckentsprechendere gewerbliche Nutzung statt gemischter Nutzung vorgesehen werden sollen, was der gegenwärtigen Nutzung besser entspricht.

Die Ausweisung eines locker bebauten Baugebietes (allgemeines Wohngebiet) westlich der Amtsbreite unter Berücksichtigung der Überflutungsgefährdungen (Beachtung der von den Fachorganen angegebenen Höhenordinaten, Aufschüttung des Geländes und Anhebung der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses auf eine von Überflutung sichere Gelände- bzw. Gebäudehöhe und keine Unterkellerung).

Da der Flächennutzungsplan keine grundstücksscharfe Nutzungsausweisung beinhaltet, sind die genannten Veränderungen nicht grundsätzlicher Natur.

Um die Funktion des Zentrums der Stadt Schönebeck nicht zu schwächen, sollten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes großflächige Handelsbetriebe und Einkaufszentren ausgeschlossen werden. Das betrifft alle zentrenbildenden Betriebe mit breitem Warensortiment, wie es Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte darstellen. Aufgrund des Planungs- und Realisierungsstandes trifft dies auf den Verbrauchermarkt im Kreuzungsbereich der Zimmererstraße/Tischlerstraße nicht zu.

Die Festsetzungen wurden im Bebauungsplanentwurf so gestaltet, daß den vorhandenen Unternehmen eine bauplanungsrechtliche Perspektive gegeben wird und ausgehend von den Abstandsflächen auf die ausgewiesenen Wohngebiete keine unzulässigen Auswirkungen ausgehen und keine bodenrechtlichen Spannungen entstehen.

Als Grundlage für die Gliederung der Baugebiete und die sich daraus abzuleitende Zulässigkeit bestimmter Nutzungen dient der sogenannte Abstandserlaß des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993. Ausnahmen von den dort aufgeführten Abstandsklassen sollten nur zugelassen werden, wenn von den anzusiedelnden Betrieben der Nachweis erbracht wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen für z. B. benachbarte Wohnnutzungen ausgeschlossen sind.

Der Problematik der Vorbelastung ist hierbei zu berücksichtigen.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden zwei Nutzungsbereiche als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen:

WA 35, 35a und 35b Fläche der Agrotechnik GmbH und Teilflächen von angrenzenden Grundstücken;

WA 3, 5, 6, 7 und 8
(6a und 8a) Flächen der Recycling GmbH Magdeburg, Schöma GmbH, Elektrogroßhandel Wischeropp sowie der Bereich angrenzend an die Bauhofstraße und Zimmererstraße.

Für die allgemeinen Wohngebiete sind alle unter § 4 Absatz 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig und von den in § 4 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2) und Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) zulässig.

Mischgebiete (MI)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes werden folgende Mischgebiete ausgewiesen (§ 6 BauNVO):

MI 1 Bereich zwischen dem Parkplatz der Sparkasse und der neu anzulegenden verlängerten Amtsbreite

MI 2 an der Geschwister-Scholl-Straße und Zimmererstraße

MI 4 an der Geschwister-Scholl-Straße/ Knotenpunkt „Poststraße“

MI 20b entlang des Friedhofsweges in Frohse

Unter Beachtung der räumlichen Lage der Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes und des Stadtgebietes wurden für die Mischgebiete MI 1, 2 und 4 keine einschränkenden Festsetzungen getroffen und die Baugebiete nicht gegliedert.

Hinsichtlich des Mischgebietes 20b am Friedhofsweg wurde aus städtebulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen sowie zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen davon abgesehen, es als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Es wurde davon ausgegangen, daß mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und dem damit verbundenen Schutzanspruch entsprechende emissionsrechtliche Auswirkungen auf die Betriebsanlagen des Unternehmens Hermania Dr. Schirm GmbH verbunden gewesen wären. Obwohl schon ein Bauvorbescheid für zwei Wohngebäude mit 23 Wohneinheiten für dieses Plangebiet positiv beschieden worden ist, besteht weiterhin die Möglichkeit, ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zu entwickeln. Gleichberechtigt neben den bisher vorhandenen bzw. genehmigten Wohnanlagen wird die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, überwiegend im südwestlichen Teil des Mischgebietes 20b erfolgen. Eine entsprechende Gliederung wurde im Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Da sich das Mischgebiet 20b in unmittelbarer Umgebung des Frohser Friedhofes, einer Schule und einer Kindertagesstätte sowie eines Spielplatzes befindet, wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungseinrichtungen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

Gewerbegebiete mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung (GEE)

Folgende Gewerbegebiete mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung (GEE) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen:

GEE 9 und 10	linksseitig der „Poststraße“ zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Tischlerstraße
GEE 13 und 14	an der Geschwister-Scholl-Straße/Kreuzung Tischlerstraße
GEE 17, 17a und 18, 18a	südliche Seite der Geschwister-Scholl-Straße
GEE 20a	zwischen Friedhofsweg und Friedhof
GEE 23, 23a und 23b	an der Geschwister-Scholl-Straße, unterhalb des und Betriebsgeländes der Hermania
GEE 33	Kreuzungsbereich des Streckenweges (am Verwaltungsgebäude der Bau GmbH)

GEE 34	Bereich der Autohäuser und Teilfläche der Bau GmbH
GEE 36	Teilbereich der früheren OGS-Fläche zwischen dem Streckenweg und der Fläche des Getreidehandels Magdeburg

Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung wird das Ziel verfolgt, langfristig die gravierenden Gemengelagekonflikte, vor allem entlang der Geschwister-Scholl-Straße, zu lösen und gleichzeitig den neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten ein entsprechendes Wohnumfeld zu gewährleisten.

Mit den GEE-Flächen wird der Bestandsschutz von Wohnbauten in diesen Gebieten gesichert, aber kein Neubau von Wohnhäusern zugelassen. Gefördert wird damit die Ansiedlung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, generell sollten Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bevorzugt werden.

Gemäß § 1, Absatz 4, Ziffer 2 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO sind in den mit GEE gekennzeichneten Teilgebieten nur solche Betriebe und Anlagen zu empfehlen, die wegen der benachbarten schutzwürdigen Gebiete den dafür notwendigen Immissionsschutzwerten entsprechen.

Empfohlen werden folgende Betriebe:

- KFZ-Reparaturwerkstätten (Kleinbetriebe) für Personenkraftwagen und Zweiräder ohne Spritzlackier- und /oder Karosseriereparaturabteilung
- Radio- und Fernsehwerkstätten
- Feinmechaniker- und Augenoptikerwerkstätten
- Zahntechnikerwerkstätten
- Nähereien für Textil- und Lederwaren, Strickereien
- Bäckereien und Konditoreien
- Bandagistenwerkstätten
- Buchbindereien
- Bestattungsinstitute (ohne Holzverarbeitung)
- Glasereien
- Maler- und Anstreicherwerkstätten (ohne Spritz- und Tauchlackierung)
- Fußbodenlegerbetriebe
- Bau- und Installationsbetriebe (Gas-, Wasser-, Sanitär- und Elektroinstallation)
- Wäschereien und Chemischreinigungen o. ä.

Für die Ausweisung der Plangebiete 33, 34 und 36 als eingeschränkte Gewerbegebiete waren immissionsschutzrechtliche bzw. emissionsrechtliche Gründe sowie Bedenken der Stadt hinsichtlich bodenrechtlicher Spannungen maßgebend. Die genannten Plangebiete grenzen an ein allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet GEE 34 wird vor allem durch Autohäuser mit entsprechenden Reparaturwerkstätten (ohne Karosserie- und Lackierarbeiten) geprägt. Im Grundsatz ist davon ausgegangen worden, daß die genannten GEE-Gebiete im Immissionsschutzrechtlichen Sinne wie ein Mischgebiet behandelt werden, so daß für eine Kfz-Reparaturwerkstatt

im Einzelfall zu prüfen wäre, ob von dem Gewerbebetrieb Störungen ausgehen, die nicht als unwesentlich bezeichnet werden können. Bei der vorgenommenen Ausweisung speziell des Plangebietes 34 wird berücksichtigt, daß Kfz-Werkstätten nicht typischerweise Störungen erzeugen, die mehr als nur unwesentlich sind und deshalb aus einem Mischgebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet zu verbannen sind.

Dementsprechend wurde festgesetzt, daß im Plangebiet 34 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen für die Kfz-Reparatur allgemein zulässig sind, Anlagen zur Farbgebung und Karosseriearbeiten ausnahmsweise.

Gewerbegebiete (GE)

Folgende Gewerbegebiete (GE) sind im Geltungsbereich des -
Bebauungsplanes ausgewiesen:

GE 11, 12 und GE 13a	im Bereich Geschwister-Scholl-Straße/Tischlerstraße/ „Poststraße“ (Gelände der Deutschen Post)
GE 14a	Garagenkomplex zwischen Tischlerstraße und Bahnanlagen
GE 15	an der Geschwister-Scholl-Straße (Oberflächenveredlung Meyer)
GE 22	Betriebsgelände der Hermania Dr. Schirm GmbH
GE 28, 28a 31, 32, 32a	gewerbliche Bauflächen im Bereich des Streckenweges, nord-westlich der Geschwister- Scholl-Straße (Fa. Geislinger, Verbundnetz AG, Quellen GmbH, Repro-Markt, Getreidehandel Magdeburg, Bau GmbH, Asylbewerberheim, Treuhandflächen und Städtische Flächen)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung und unter dem Aspekt, schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen, sind in den ausgewiesenen Gewerbegebieten (GE) folgende Betriebe, Betriebsteile und Anlagen (gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 5 und 6 BauNVO sowie Abstandserlaß) für eine Ansiedlung nicht zu empfehlen :

- Vergnügungsstätten
- Aufbereitungsanlage für schmelzflüssige Schlacke
- Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
- Tierintensivhaltung
- Autokinos
- Betriebshöfe öffentlicher Verkehrsbetriebe

- Deponien für Haus- und Sondermüll
- Abwasserbehandlungsanlagen
- Anlagen zur Gewinnung der Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
- Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
- Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
- Preßwerke
- Stab- oder Drahtziehereien
- Schwermaschinenbau
- Emaillieranlagen
- Schrottplätze
- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste
- Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
- Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
- Maschinenfabriken oder Härtereien
- Pressereien oder Stanzereien
- Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
- Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
- Zimmereien
- Fleischzerlegungsbetriebe ohne Verarbeitung
- Auslieferungslager für Tiefkühlkost
- Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
- Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
- Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
- Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
- Anlagen zum Be- oder Entladen von Schuttgütern bei Getreideannahmestellen, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb

Auf den Bestandsschutz o. g. nicht zulässiger aber bereits bestehender Betriebe, Betriebsteile und Anlagen in den mit GE gekennzeichneten Gebieten wird verwiesen.

Ausgehend von der geplanten Nutzungsstruktur sind in den GE-Gebieten nachfolgende Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zu empfehlen:

- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Autolackierereien
- Tischlereien oder Schreinereien
- Tapetenfabriken, die nicht durch lfd.-Nr. 112 oder 113 des Abstandserlasses erfaßt werden
- Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
- Spinnereien oder Webereien
- Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen

- Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- Bauhöfe
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde eingesetzt werden sowie
- Betriebe, Betriebsteile und Anlagen mit ähnlich geringen Emissionsgraden

Industriegebiet (GI)

Die Ausweisung des Kerngebietes der Firma Hermania Dr. Schirm GmbH als Industriegebiet (GI 24) ist in Übereinstimmung mit den Schutzanforderungen der benachbarten Nutzungen erfolgt.

Die zulässigen Anlagenarten wurden auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz LSA vom 26.08.1993 (Abstandserlaß) und unter Beteiligung des Staatlichen Umweltamtes Magdeburg festgesetzt:

- Im nordwestlichen Bereich (GI 24, bestehendes Pflanzenschutzmittellager und südwestlich angrenzende Freifläche) sind Anlagen der Abstandsklasse VII (100 m Abstand) allgemein zulässig und der Abstandsklasse VI (200 m Abstand) ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wurde, daß schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.
- Auf den übrigen Flächen (GI 24) sind Anlagenarten der Abstandsklassen VII bis V (100m bis 300 m Abstand) allgemein zulässig. Anlagen der Abstandsklasse IV (500 m) sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wurde, daß schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Damit werden die Wohnbebauung am Friedhofsweg und Baugebiete WA 35, 35a und 35b geschützt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der bestehenden Wohnbebauung im wesentlichen dem bestehenden städtischen Charakter angeglichen. In dem Bestreben, den süd-östlich der Geschwister-Scholl-Straße anstehenden, nur aufwendig bebaubaren Baugrund, der in der Hauptsache aus Anfüllungen besteht, rationell auszunutzen, aber auch noch die notwendigen Grünzüge räumlich realisieren zu können, wird die

Geschossigkeit für die umzugestaltenden Baugebiete gegenüber dem Bestand erhöht.

Weiterhin wird aus stadtgestalterischen Gründen der Straßenknoten Tischlerstraße/Geschwister-Scholl-Straße baulich hervorgehoben, indem die in Form einer Platzbebauung angeordnete Randbebauung hier 4 Geschosse betragen soll. Diese höhenmäßige Hervorhebung soll auf der fast 2 km langen, völlig geraden Verbindungsstraße zwischen dem Stadtteil Frohse und der Altstadt von Schönebeck einen monotoniebrechenden baulichen Akzent setzen, der gleichzeitig die Stelle kennzeichnet, auf der der neue Stadtring beginnen soll.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Plangebiete für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit den jeweils zugehörigen Daten der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der festzusetzenden Bauweise dargestellt.

Planungsgebiete im Geltungsbereich des B-Planes

Plangebiet	Nutzungsart/ überlagernde Darstellung (NA)	maximale Vollgeschosse (VG)	Grund- flächenzahl (GRZ)	Geschoß- flächenzahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)	Bauweise
Plangebiet 1	MI	II	0,6	1,2	-	geschlossen
Plangebiet 2	MI	III	0,6	1,2	-	geschlossen
Plangebiet 3	WA	II	0,4	0,8	-	offen
Plangebiet 4	MI	III	0,6	1,2	-	geschlossen
Plangebiet 5	WA	II	0,4	-	-	offen
Plangebiet 6	WA	III	0,4	-	-	offen
Plangebiet 6a	Öffentl.Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahme					
Plangebiet 7	WA	III	0,4	1,2	-	offen
Plangebiet 8	WA	III	0,4	-	-	offen
Plangebiet 8a	Öffentl. Grünfläche					
Plangebiet 9	GEE	IV	0,8	2,4	-	geschlossen
Plangebiet 10	GEE	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 11	GE	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 12	GE	IV	0,8	2,4	-	geschlossen
Plangebiet 13/13a	GEE/GE	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 14/14a	GEE/GE	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 15	GE	III	0,8	2,4	-	geschlossen
Plangebiet 16	Bahnanlagen					
Plangebiet 17/17a	GEE	III	0,8	2,4	-	offen
Plangebiet 18/18a	GEE	III	0,8	2,4	-	offen
Plangebiet 19	Grünfläche privat					
Plangebiet 20	MI	II	0,4	-	-	offen
Plangebiet 20a	GEE	III	0,6	1,8	-	offen
Plangebiet 21	Friedhof Frohse					
Plangebiet 21a	Grünfläche privat					
Plangebiet 22	GE	III	0,8	2,4	-	geschlossen
Plangebiet 23/ 23a, 23b	GEE	III	0,6	1,8	-	offen
Plangebiet 24	GI	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 25	Fläche für Maßnahmen					
Plangebiet 26	Fläche für Maßnahmen					
Plangebiet 26a, b, c	Flächen mit erheblicher Belastung					
Plangebiet 26d	Fläche für Anpflanzungen					
Plangebiet 27	Fläche für Maßnahmen					

Plangebiet	Nutzungsart/ überlagernde Darstellung (NA)	maximale Vollgeschosse (VG)	Grund- flächenzahl (GRZ)	Geschoß- flächenzahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)	Bauweise
Plangebiet 28	GE	III	0,8	2,4	-	geschlossen
Plangebiet 28a	GE	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 31	GE	II	0,8	2,4	-	geschlossen
Plangebiet 32	GE	IV	0,8	2,4	-	geschlossen
Plangebiet 32a	GE	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 33	GEE	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 34	GEE	-	0,8	-	10,0	geschlossen
Plangebiet 35	WA	II	0,4	-	-	offen
Plangebiet 35a	WA	II	0,4	1,0	-	offen
Plangebiet 35b	WA	III	0,4	-	-	offen
Plangebiet 36	GEE	-	0,8	-	8,0	geschlossen

Die Festlegungen zur Bauweise haben folgende Prinzipien zur Grundlage:

Die bestehende Straßenrandbebauung im zentrumsnahen Bereich der Geschwister-Scholl-Straße wird als geschlossene Bebauung festgesetzt. Damit soll das historisch entstandene Stadtbild beibehalten werden. Im westlichen Teil folgt die Baugrenze der Straßenbegrenzungslinie, im östlichen Teil (Autohäuser) wird für künftige Neubauten die Baugrenze zugunsten eines Vorgartens um ca. 3 m ins Grundstück zurückgesetzt. Als Ausgleich wirkend sollen damit die teilweise fensterlosen und monotonen Flächen von Gewerbebauten zum Straßenraum hin belebt sowie die fehlende Grünkomponente in der Geschwister-Scholl-Straße gebildet werden.

Generell gilt für die Wohngebiete die Festsetzung der offenen Bauweise, um besonders in den elbnahen Gebieten einen landschaftsnahen Charakter zu erreichen.

Die Gewerbe- und Industriegebiete erhalten geschlossene Bauweise, um eine rationelle Standortnutzung und damit Vermarktung zu ermöglichen. Als Äquivalent für die möglicherweise sehr geschlossen wirkende Bebauung dieser Baugebiete werden die Baugrenzen 5 m bis 10 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen, um Raum für ausgleichende Bepflanzung zu erhalten.

Eine besondere Rolle in der Ausweisung der Bauweise und der Baugrenzen erhalten die stadthistorisch wertvollen Kolonistenhäuser. Bei ihnen fallen festgesetzte Straßenbegrenzungslinie und Baulinie zusammen. Da sie in ihrer historischen Form als Einzel- oder Doppelhaus frei standen, folgt die Baulinie bzw. Baugrenze diesem Sachverhalt und wird vor bzw. zwischen den Kolonistenhäusern um eine Gebäudetiefe dieser Häuser von der Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen. Die zwischen den verstreut liegenden Kolonistenhäusern befindlichen Bauflächen können in offener Bauweise (Einzel- und Gruppenhäuser je nach Verfügbarkeit der Baugrundstücke) bis 3-geschossig bebaut werden. Damit wird die

wandartige und stadtgestalterisch negative Wirkung der ehemaligen Bebauung aufgehoben und zudem Platz für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken geschaffen.

6.3. Gestaltungsgrundsätze

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes beruht primär auf den Erschließungsstraßen und nicht auf Einfriedungen. Diese Offenheit und Transparenz soll als gestalterische Qualität erhalten bleiben. Dies wird unter anderem durch Übernahme von Festsetzungen des Grünordnungsplanes gewährleistet.

Das Bebauungsplangebiet weist im Bereich der altindustrialisierten Flächen nur wenige gestalterische Ansatzpunkte auf. Flächenmäßig überwiegend sind eingeschossige Lagerbauten unterschiedlichen Alters und Baumaterials. Baustilistisch sind die ältesten dieser Lagerhallen am wertvollsten. Einige weisen Fachwerkfassaden auf, teilweise mit Kalkstein und/oder rotem Klinker ausgeführt. Flache Weichdächer herrschen bei den Produktions- und Lagerbauten vor. An der Geschwister-Scholl-Straße besitzen einige Wohngebäude sog. Berliner Dächer, d. h. straßenseitig Harddächer mit nach der Hofseite abfallenden Weichdächern. An weiteren Dachformen sind ebenfalls alle Arten anzutreffen, ohne daß örtliche Konzentrationen - mit Ausnahme der südlichen Geschwister-Scholl-Straße - anzutreffen sind. Hier bieten die steilen Satteldächer mit Gauben einen Ansatz für weitere Gestaltungen. Da der größte Teil der Lagergebäude infolge ungenügender Nutzbarkeit abgerissen werden muß, um Wohnhäusern und neuen Wirtschaftsbauten Platz zu machen, sind gestalterische Grundsätze formuliert, die teilweise auch in den textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag finden (örtliche Bauvorschriften):

Bei den Wohnbauten sind Steildächer mit keramischem Dachdeckungsmaterial (Brandfarben rot bis braun) zu bevorzugen. Naturschiefer gilt ebenfalls als zulässig. Die Dachgauben sollten eine Länge von 2 m nicht überschreiten. Türmchen und Gauben können vorzugsweise in Kupferblech klempnermäßig eingedeckt werden.

Die Fassaden sollten dort, wo plastische Gestaltungen in Form von Gesimsen, profilierten Fensterfaschen, Antragsarbeiten vorhanden sind, erhalten werden. Sofern Dämmschichten auf die Fassaden aufgebracht werden müssen, sollte plastisch wertvoller Fassadenschmuck vorher abgeformt und auf die neue Außenschicht aufgebracht werden. Die Farbgebung sollte dem originalen Vorbild folgen. Dazu zählen nicht die zwischenzeitlich aufgetragenen Spritzputze oder Latexanstriche. Die Farbgebung insgesamt im Bebauungsplangebiet sollte bei Instandsetzung und Neugestaltung von Fassaden zurückhaltend sein, um dem Gebiet die noch fehlende Seriosität wiederzugeben und dabei die Helligkeits- und Farbigkeitsunterschiede zwischen Alt und Neu nicht zu störend in Erscheinung zu bringen.

Dort, wo noch stehende Fenster in den Fassaden vorhanden sind, sollte eine Umwandlung in liegende Fenster nur im Ausnahmefall, möglich sein. Die Umwandlung der Fensterproportionen würde die architektonische Gliederung der meisten Fassaden zerstören.

Einfriedungen sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Dort, wo sie unumgänglich sind, sollten sie mit Hecken kombiniert werden. Sogenannte Zierzäune, z. B. mit plastischen Elementen aus Holz oder Kunststoff sind zu vermeiden.

Drahtzäune oder Zaunfelder in Farben, die der Grüngestaltung angepaßt sind, sind zulässig. Bei Gewerbe- und Industrieobjekten, die eine geschlossene Einfriedung benötigen, sollte diese in Mauerwerk oder Holz ausgeführt werden.

Eine geschlossen vorgenommene Ausgestaltung des öffentlichen Raumes, einschließlich Werbung, Straßenschildern, Laternen, Bänken, Elementen der Grüngestaltung usw. würde sich positiv auf den städtebaulichen Gesamteindruck auswirken.

Die Grüngestaltung ist Gegenstand des Grünordnungsplanes. Im Kontext der Gestaltung ist sie von großer Bedeutung. Der öffentliche Raum, d. h. die Straßen und Plätze, sollten ein oder zwei Baumstreifen sowie straßenbegleitendes Grün erhalten. Der privaten Grüngestaltung sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes die Baugebietsflächen vorbehalten. Mit der Grüngestaltung, vor allem mit dem uferbegleitenden durchgehenden Grünzug zwischen Schönebeck und Frohse, soll ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft, insbesondere zur naturräumlich großartigen, auf der anderen Flußseite gelegenen Elbaue hergestellt werden.

Die Aufteilung des Straßenraumes (Regelquerschnitt) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Festlegung der Straßenquerschnitte erfordert jedoch Vorstellungen über die Gestaltung dieser Räume. Neben handelsüblichem Betonsteinpflaster, Betonverbundsteinen und Asphaltbelägen sollten in Anlehnung an den historischen Zustand der Straßenbefestigung im Schönebecker Hafen Natursteine und Klinker an ausgewählten Stellen, wie z. B. der Wächterstraße mit ihrer Verbindung zur Altstadt, zur Anwendung gelangen. Der Bergung der natürlichen Pflastersteine in den bestehenden Straßen und Plätzen kommt deshalb Bedeutung zu.

Von besonderer gestalterischer Relevanz ist die Ansicht des Gebietes von der Elbbrücke aus. Insgesamt bietet das Gelände einen wenig gepflegten Eindruck und steht in starkem Widerspruch zu dem Anblick, der sich nach Einfahrt in die Altstadt bietet. Jede Baumaßnahme und Bepflanzung im Bebauungsplangebiet muß diesen Sachverhalt beachten.

Davon ausgehend sieht die Stadt Schönebeck es als geboten an, mit einer örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplanentwurf ihre gestalterischen Ziele verbindlich zu regeln.

6.4. Verkehrserschließung

Die räumliche Aufteilung des Straßenraumes, gegebenenfalls nach Gehwegen, Radwegen, Fahrbahnen, Grünstreifen usw., ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfes. Ziel ist es jedoch, neben der Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet die baurechtlichen Festlegungen des Netzes der Haupteerschließungsstraßen zu formulieren.

Der östliche Flächenabschnitt des Geltungsbereiches des B-Planes besitzt einen besonderen Bedarf an Erschließungsflächen in Verknüpfung mit der gebietlichen Hauptverkehrsstraße, der Geschwister-Scholl-Straße.

Der Anschluß des Plangebietes an das städtische und regionale Verkehrsstraßennetz ist über die

- o Geschwister-Scholl-Straße und
- o Tischlerstraße

gegeben, bei ausgeprägten qualitativen Mängeln.

Die grundhafte Erneuerung der Geschwister-Scholl-Straße ist mittelfristig vorgesehen und wird als Gemeinschaftsaufgabe unter Einbeziehung des Baulastträgers auf der Grundlage der von der Firma Obermeyer Planen + Beraten, Magdeburg erarbeiteten Planungsunterlagen erfolgen. Für die gewidmete Landesstraße (L 51) ist das Land Sachsen-Anhalt Träger der Straßenbaulast.

Zur Tischlerstraße laufen zur Zeit zwei Bebauungsplanverfahren zwecks Ausbau als Innenstadtumgehung. Gleichzeitig sind von der Stadt Schönebeck Planungen in Auftrag gegeben worden zum Neubau der Welsleber Brücke (Fa. mps Magdeburg).

Mit der Realisierung dieser o. g. Planungen wird eine Verbesserung der innerstädtischen und regionalen Anbindung erreicht.

Davon unabhängig wird mit dem Bebauungsplanentwurf die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes verbessert und erweitert. Die vorgesehene Erschließung ist am bestehenden Straßensystem orientiert. Zur besseren Verständlichkeit erhalten die Straßen Arbeitsnamen, sofern noch keine plausiblen bzw. tatsächlichen Namen vorhanden sind. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung geplant, d.h. Fußgängerbereiche und Flächen für Parken. Die Straßenräume sind entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung differenziert

dimensioniert. Die Wendemöglichkeiten und Eckausrundungen sind für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt.

Entsprechend den Anforderungen eines sicheren Verkehrsablaufes sind sowohl die Neuanlage von Straßen als auch Ausbaumaßnahmen vorgesehen:

- Neuanlage einer Straße zwischen Wächterhäuser (verlängerte Müllerstraße) und dem Streckenweg (bis zur Wankelsiedlung) - "Wächterstraße"
- grundhafter Ausbau (Neubau) des Streckenweges
- innere Erschließung der
 - Teilfläche WA 35,
 - Teilflächen WA 3, 5, 6, 7, 8, und MI 2, 4 sowie GEE 9, 10, 13 und GE 11, 12 und 13a über „Poststraße“, Bauhofstraße, „Wohnstraße“ und Wohnwege .

Folgende Klassifikation, Netzgestaltung und Regelquerschnitte werden für die im Bebauungsplangebiet liegenden Straßen vorgeschlagen: (Grundlage ist die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS-Q“, wobei die Bestandssituation des vorhandenen Straßenraumes zu berücksichtigen ist.)

Geschwister-Scholl-Straße: Städtische Hauptverkehrsstraße mit Verknüpfung zum überregionalen Straßennetz (Landesstraße L 51), zweistreifige Fahrbahn mit 7,00 m Breite, beidseitige Rad- und Gewege.

Streckenweg: Sammelstraßenzug für das Gewerbegebiet und Wohngebiet nord-östlich der Geschwister-Scholl-Straße mit ringförmiger, d. h. dreifacher Anbindung an die Hauptverkehrsstraße. Herstellung einer Verbindung zum westlichen altstädtischen Brückenkopf der Elbbrücke und zum Wohngebiet am Elbufer. Wesentlicher Bestandteil der Netzfunktion ist die Verbindung zur Geschwister-Scholl-Straße. Der Streckenweg D und die Erschließungsstraße des Plangebietes 35 sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter

Bereich nach § 9 Abs. Nr. 11 BauGB. Der restliche Bereich des Streckenweges (A,B,C) ist hauptsächlich für den Schwerlastverkehr vorgesehen. Die zweistreifige Fahrbahn sollte wegen des zu erwartenden hohen Anteils von Schwertransporten eine Breite von 6,50 m, einen einseitigen Rad-, Gehweg und zwei Baumreihen erhalten.

„Wächterstraße“:

Straßenverbindung mit Anliegerstraßenfunktion, in Verbindung mit dem Streckenweg ist eine ringförmige Netzgestaltung entstanden. Im Wohngebietsbereich sollte eine Verkehrsberuhigung zur Verminderung von Schleichverkehren vorgesehen werden. Die „Wächterstraße“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgebaut. Damit wird gewährleistet, daß die Feuerwehr und auch Müllfahrzeuge diesen Bereich befahren können.

„Poststraße“:

Diese Straße verbindet die Tischlerstraße und die Geschwister-Scholl-Straße als Anliegerstraße. Sie soll nach Umnutzung des ehemaligen Recyclinghofes und des Postgeländes der Erschließung des Gebietes dienen. Ein teilweise verkehrsberuhigter Ausbau ist festgesetzt. Die Heranführung an den Streckenweg dient dem Zweck, die Grünverbindung zur Elbe schlüssig herzustellen. Breite: 14 m, sparsamer Ausbau mit umfangreicher Begrünung, zweiseitiger Geh- und Radweg sowie Baumbepflanzung.

„Bauhofring“:
(einschl. Bauhofstraße,
Wohnstraße und
Wohnwege)

Die zur Umnutzung vorgesehene Bauhoffläche erfordert eine eigene Erschließung, kombiniert mit der rückwärtigen Erschließung der benachbarten Grundstücke an der Geschwister-Scholl-Straße, die infolge ihrer historischen Bauweise über keine Haus-

durchfahrten verfügen. Mit dem Bauhofring können die Grundstücke weiter funktionsfähig bleiben und ihre typischen baulichen Eigenheiten behalten. Bei einer Breite von 6 m kann diese Straße als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgewiesen werden, um Raum zu sparen und eine Verlärmung der erschlossenen Hofflächen zu verringern. Der Gehweg ist von der Fahrbahn durch eine Muldenrinne optisch getrennt. Die „Wohnstraße“, die in die „Poststraße“ einbindet, sollte eine Breite von 10 m erhalten.

Die Einmündung der Bauhofstraße in die Tischlerstraße wird für den Fahrzeugverkehr geschlossen.

Zimmererstraße:

Die Zimmererstraße ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Da sich die Straße jedoch in einem schlechten Zustand befindet, ist ein grundhafter Ausbau des Straßenoberbaus erforderlich.

„Straße A“:

Die „Straße A“ beginnt in der „Poststraße“ und bindet in die Geschwister-Scholl-Straße ein. Sie hat hauptsächlich gewerblichen Verkehr aufzunehmen und soll deshalb nur einseitig mit einem Geh- und Radweg ausgestattet werden. Die Fahrbahnbreite sollte sich hier auf 5,50 m beschränken.

Überblick über öffentliche Straßen

Straßen	Regelquerschnitt	Klassifikation
Geschwister-Scholl-Straße	19 m	Hauptverkehrsstraße
Streckenweg A (Knotenpunkt Tischlerstr.- Elbufer/ Wendehammer)	13 m	Sammelstraße
Streckenweg B (zwischen Streckenweg A und C)	13 m	Sammelstraße
Streckenweg C (Knotenpunkt „Poststraße“- „Wächterstr.“/ „Wankelsiedlung“)	13 m	Sammelstraße
Streckenweg D (westlicher Streckenweg- Amtsbreite)	14 m	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
„Wächterstraße“ (verlängerte Müllerstraße bis Streckenweg C)	7 m	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zimmererstraße	8 m	Anliegerstraße
„Bauhofring“ (einschl. Bauhofstraße/ „Wohnstraße“ und Wohnwege)	6 m/ 10 m	Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt
„Poststraße“	14 m	teilweise verkehrsberuhigt
„Straße A“	12 m	Industriesammel- straße
Friedhofsweg	12 m	Anliegerstraße
Erschließungsstraße des Plangebietes 35	9 m	Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt.

Eine Umsetzung dieses Straßenausbaus wird mit der weiteren Entwicklung und Besiedlung der Flächen - beginnend im Bereich nord-östlich der Geschwister-Scholl-Straße - erfolgen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist ein durchgängiges Rad-/ Gehwegnetz entlang der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen. Die für die Art der baulichen Nutzung erforderlichen Stellplätze sind bevorzugt im seitlichen oder von der Straße abgewandten Bereich der Grundstücke vorzusehen. Im öffentlichen Straßenraum sollen ausnahmsweise nur Stellplätze für Besucher angeordnet werden.

Besonders im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße (GE/GEE) ist die offene Bauweise dazu zu nutzen, entsprechend begrünte Stellplätze zu schaffen, wodurch nicht nur der Durchlüftung des Stadtgebietes Rechnung getragen wird, sondern auch der Verkehrsfluß und die Verkehrssicherheit verbessert werden.

Die Verkehrswege sind behindertengerecht auszubilden und eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen ist auszuweisen.

Beim Aus- und Neubau der Straßen ist die DIN 14090 zu berücksichtigen, um dem Zivil- und Brandschutz Rechnung zu tragen.

Die schienenseitige Anbindung ist für die Teilfläche GI 24 zu gewährleisten (Anschlußgleis).

Entsprechend den bahnbetriebstechnischen Erfordernissen werden die Flächen für Gleise und Bahnanlagen (etwa 2 m breite Zuwegung beiderseitig der Gleisanlagen) im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Kreuzungsbereich zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Geschwister-Scholl-Straße) und den Gleisanlagen ist ordnungsgemäß zu sichern. Die noch vorhandenen Gleisanlagen auf der Fläche der Deutschen Bundespost werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes nicht mehr benötigt.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, daß sich im Bereich der Gleisanlagen (Postfläche/ Recyclinghof und Streckenweg C) ein Wasserstraßenfernmeldekabel befindet. Da die Trasse nicht eingemessen ist, wurde auf eine Darstellung im Bebauungsplanentwurf verzichtet, aber hiermit nachrichtlich darauf hingewiesen (Ansprechpartner: Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg).

6.5. Ver- und Entsorgung

Zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung ist zu beachten, daß die Müllsammelplätze so angeordnet werden, daß sie von den Schwerlastfahrzeugen direkt angefahren werden können. Das geplante öffentliche Straßennetz läßt dies zu.

Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes ist die Anbindung an die bereits vorhandenen bzw. anliegenden Versorgungsnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie möglich bzw. teilweise schon realisiert.

Für die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes ist die Sanierung/ Ausbau/ Neuanlage des Kanalnetzes der Geschwister-Scholl-Straße von besonderer Bedeutung. Diese Maßnahme soll bis Ende 1998 abgeschlossen sein.

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Freiflächen ist, soweit davon keine umweltschädlichen Einwirkungen entstehen und die hydrologischen Bedingungen dies zulassen, in Mulden auf den Grundstücken zu leiten und dort oberflächennah zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser von Anliegerstraßen und Wohnwegen ist so weit wie möglich in seitlich der Straße gelegenen Mulden zu sammeln und zu versickern.

6.6. Kostenschätzung der Erschließung

Mit der Bebauungsplanentwurf wird die innere Erschließung des Gebietes zwischen der Elbe und der Tischlerstraße verbessert und erweitert.

Die Geschwister-Scholl-Straße teilt das Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet, wobei die grundhafte Erneuerung dieser Straße mittelfristig vorgesehen ist.

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen wurden nicht in die Kostenberechnung einbezogen. Das straßenbegleitende Grün ist dagegen in den Kosten enthalten.

Für die „Wächterstraße“ und die „Poststraße“ sollte komplett Altstadt-pflaster eingesetzt werden, um, wie gefordert, gestalterischen Aspekten Rechnung zu tragen.

Zusammenstellung der geschätzten Kosten

1.	Summe „Bauhofring“	1.701.900,- DM
2.	Summe „Poststraße“	851.400,- DM
3.	Summe „Straße A“	715.950,- DM
4.	Summe Streckenweg (A,B,C)	1.816.850,- DM
5.	Summe Streckenweg D	1.372.600,- DM
6.	Summe Amtsbreite	538.600,- DM
7.	Summe „Wächterstraße“	456.150,- DM
8.	Summe Zimmererstraße	240.000,- DM
9.	Erschließungsstraße Plangebiet 35	312.000,- DM
	Nettosumme Baukosten	<u>8.005.450,- DM</u>

Anteilige Baunebenkosten
(ohne Baugrunduntersuchung, Bauleitung und Sonstiges)

a) Planungshonorare Ing.-Bauwerke
§ 56(1) HOAI-Trinkwasserltg.
HZ II, Mindestsatz 50.200,- DM

b) Planungshonorare Ing.-Bauwerke
§ 56(1) HOAI-SW-und RW-ltg.
HZII, Mindestsatz 125.000,- DM

c) Planungshonorare Verkehrsanlagen § 56(2) HOAI HZ III, Mindestsatz	205.000,- DM
d) Planungshonorare technische Ausrüst. (Beleuchtung) § 73 HOAI HZ II, Mindestsatz	30.800,- DM
e) Honorare für Entwurfs- und Bauver- messung § 99(1) HOAI HZ II, Mindestsatz	157.000,- DM
<hr/>	
Summe:	<u>568.000,- DM</u>
Nettosumme:	<u>8.573.450,- DM</u>
zuzüglich 15 % MWSt.:	1.286.017,- DM
Bruttosumme:	9.859.467,- DM
Bruttosumme ger. :	<u>9.900.000,- DM</u>

6.7. Flächenbilanz

Fläche / Nutzung	GRZ	in ha	in %
Baugebiete:			
> Allgemeines Wohngebiet, WA	0,4	4,17	6,3
> gemischte Baufläche, MI	0,4	1,01	1,5
> gemischte Baufläche, MI	0,6	1,49	2,3
> Eingeschränktes Gewerbegebiet, GEE	0,6	1,88	2,8
> Eingeschränktes Gewerbegebiet, GEE	0,8	6,40	9,7
> Gewerbegebiet, GE	0,8	11,76	17,9
> Industriegebiet, GI	0,8	8,50	12,9
Bahngelände		1,51	2,3
Erschließungsstraßen		5,58	8,4
Fläche für Maßnahmen A: Elbwiese/Graben		18,11	27,4
Gehölzpflanzung mit Saumbereichen		1,11	1,7
Fläche für Maßnahmen B: Dichte Abpflanzung		2,70	4,1
Friedhof		1,03	1,6
Öffentliche Grünfläche		0,75	1,1
Summe		66,00	100,0

7. Eingriffe / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplanentwurf vorbereitete Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 8 NatSchG LSA dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können:

- Neben der Nachnutzung bereits in der Vergangenheit versiegelter und beeinträchtigter Flächen wird auch derzeit unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert und z.T. beseitigt.

Verglichen mit dem Bestand werden sich wesentliche Eingriffsschwerpunkte aus der intensiven Verdichtung der Baugebiete ergeben. Dies führt in einem Großteil des Planungsgebietes –bei vollständiger Ausnutzung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Möglichkeiten für das Maß der baulichen Nutzung– zu einer erheblichen Intensivierung der Versiegelung mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Darüber hinaus wird durch verdichtete Bauweise im Hochbau in einigen Bereichen auch eine Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten sein.

Die Übernahme der relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf soll die gemäß § 8a BNatSchG notwendige abschließende Behandlung der Fragestellung Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen.

Im folgenden soll daher auf die jeweiligen zu erwartenden Eingriffe näher eingegangen und die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden. Die hier vorgenommene textliche Erläuterung stellt eine Zusammenfassung der differenzierteren Betrachtung im Rahmen des Grünordnungsplanes dar.

Vermeidung von Eingriffen

Bei der Betrachtung der Eingriffe in Natur und Landschaft muß im Bereich des Planungsgebietes auf die z.T. starken Vorbelastungen in weiten Teilen des Planungsgebietes hingewiesen werden.

Durch die Nachnutzung vorhandener Siedlungsflächen wird ein Flächenrecycling betrieben. So kann die Neuinanspruchnahme von Flächen z.B. in unbeeinträchtigten bzw. weniger gestörten Bereichen vermieden werden. Darüber hinaus wirkt das Gebiet derzeit als Barriere in der räumlichen Struktur des Stadtgebietes. Dies kann durch die Nachnutzung und Integration der Flächen abgebaut werden.

Dies erfolgt sowohl durch Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen als auch durch die Freihaltung klimatisch wirksamer Freiflächen im Bebauungsplangebiet. Eine gezielte Ausweisung von Bereichen, die von Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen sind, sichert grundstücksübergreifend ein Netz lokalklimatisch wirksamer Verbindungsbahnen. Die Entwicklung klimatischer Barrieren kann somit vermieden bzw. reduziert werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist nur ein äußerst geringer Anteil an erhaltenswertem Baumbestand vorhanden. Diese wenigen Altbäume werden jedoch als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt und gesichert. Mit der Ausweisung des zu erhaltenden Baumbestandes können bestehende Gliederungselemente in den Siedlungsgebieten aufgegriffen und in die Entwicklung neuer Strukturen einbezogen werden. Eingriffe in den gemäß BaumSchVO geschützten Baumbestand können somit weitgehend vermieden werden.

Besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie auch für das Landschaftsbild und Erholungsfunktionen kommt dem Landschaftsraum Elbaue zu. Dieser Bereich ist heute vor allem in seinem südöstlichen Teil durch erhebliche Beeinträchtigungen und Vorbelastungen gestört. Dennoch kommt ihm bereits heute eine große Bedeutung insbesondere aus klimatischen Gründen sowie eingeschränkt auch für den Biotop- und Artenschutz zu. Durch die Freihaltung dieses Raumes von jeglicher Bebauung sollen diese Qualitäten und Potentiale erhalten und Eingriffe in den empfindlichen Landschaftsraum vermieden werden.

Minderung von Eingriffen

Das Konzept strebt einen möglichst hohen Vegetationsanteil innerhalb der Baugebiete an. Dieser setzt sich sowohl aus privaten als auch öffentlichen Freiflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie einer Mindestbepflanzung innerhalb der Baugrundstücke zusammen.

Die Tabelle zeigt die Bilanz der vorhandenen und zukünftigen Vegetationsflächen im Bebauungsplangebiet.

Flächennutzung	Bestand		Planung	
	in ha	in %	in ha	in %
Biotoptyp gem. Brandenburg. Liste				
Beschreibung				
Elbwiesen, Graben	12,09	18,3		
Friedhof	1,03	1,6		
Gärten	3,55	5,4		
Brachfläche mit Gehölzbestand	1,25	1,9		
Brachfläche ohne Gehölzbestand	4,60	6,9		
unbefestigte Fläche mit Vegetation	9,21	14,0		
unbefestigte Fläche ohne Vegetation	7,94	12,0		
teilversiegelte Flächen	3,35	5,1		
vollversiegelte Flächen	11,16	16,9		
Vorhandene Gebäude	11,45	17,3		
ehemalige Hafenecken (zeitweise Wasserfl.)	0,37	0,6		
Straßen und Wege, z.T. versiegelt			5,58	8,5
Bauflächen versiegelt			27,13	41,1
Bahngelände überw. unbefestigt o. teilversiegelt			1,51	2,3
Öffentliche Grünfläche, Friedhof			1,03	1,6
Öffentliche Grünflächen, Spielplatzflächen			0,75	1,1
private Grünfläche in den Bauflächen			8,08	12,2
Fläche für Maßnahmen A:			18,11	27,4
- Elbwiese / Graben				
Fläche für Maßnahmen A:			1,11	1,7
- Gehölzpflanzung mit Säumen				
Fläche für Maßnahmen B:			2,70	4,1
- Dichte Abpflanzung				
Summe	66,00	100,0	66,00	100,0
Summe versiegelte und teilversiegelte Flächen*	31,73	48,0	31,78	48,1
Summe Freiflächen	34,27	52,0	34,22	51,9

Tab. : Flächenbilanz der Vegetationsflächen

* inklusive ehemalige Hafenecken

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist die Reduzierung der Betrachtung auf den Versiegelungsgrad allein jedoch nicht aussagekräftig. Qualitäten und Risiken der einzelnen Flächen müssen differenzierter betrachtet werden¹.

Innerhalb der geplanten Bauflächen werden Minderungsmaßnahmen in bezug auf den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima) durch die Freihaltung von Bebauung sowie in bezug auf den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild insbesondere die gärtnerische Gestaltung und die Mindestbepflanzung der Freiflächen erreicht.

Der Anteil der Bauflächen, der nicht durch Hauptgebäude oder darüber hinaus durch Nebenanlagen bei zulässiger Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bebaut werden kann, ist als Vegetationsfläche anzulegen und zu gestalten. Diese Anteile der Grundstücksflächen sind somit dauerhaft vor einer Versiegelung geschützt. Die Intensität und Qualität der Bepflanzung wird durch folgende Festsetzungen bzw. Empfehlungen gesichert:

- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke,
- Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze für Neupflanzungen,
- Erhalt wertvoller Gehölzbestände,
- Fassadenbegrünung,
- Dachbegrünung,
- Bepflanzung der Erschließungsstraßen und Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen.

Vor allem aufgrund der Vorschriften zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sind umfangreiche Gehölzpflanzungen vorzunehmen, die eine Erhöhung des Grünvolumens und somit positive Funktionen für Naturhaushalt, insbesondere das Lokalklima sowie Biotop- und Artenschutz entwickeln werden. Es wird so ein erheblicher Beitrag zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild geleistet.

Der Reduzierung des Versiegelungsgrades im Straßenraum dient die Ausweisung einer Bepflanzung der größeren Erschließungsstraßen als Alleen und die Anlage von Vegetationsflächen auf den Baumscheiben. Die Festlegung der Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien soll ebenfalls zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und somit zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt beitragen.

¹ siehe hierzu ausführliche Erläuterungen des Grünordnungsplanes

Der Minderung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt dienen die Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Freiflächen² (Bewässerung der Grünflächen) sowie auch das Verbot der Verwendung vollständig bodenversiegelnder Beläge im Bereich der Grundstücksflächen und Stellplätze. Damit soll ein Beitrag zur Sicherung des Wasserkreislaufes und zum sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser geleistet werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vielfältigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft tragen zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes bei und sichern Qualitäten und Gestaltung der geplanten Bau- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. In großen Teilen des Planungsgebietes wird so trotz der möglichen Verdichtung der Baugebiete eine Verbesserung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erreicht.

Darüber hinaus sind jedoch in anderen Teilgebieten zusätzliche Maßnahmen notwendig, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

Dem Verlust von derzeitigen Brachflächen oder teilweise vegetationsbestandenen, unversiegelten Flächen durch Bebauung steht die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gegenüber. Aus der Tabelle der Freiflächen im Planungsgebiet wird deutlich, daß der Anteil unversiegelter Flächen im Geltungsbereich nahezu vollständig wiederhergestellt werden kann. Zu berücksichtigen ist jedoch die erhebliche Aufwertung der Freiflächen nach Durchführung der festgesetzten Maßnahmen. Diese Maßnahmen sichern vor allem durch umfangreiche Gehölzpflanzungen eine Aufwertung des Planungsgebietes für Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild sowie Erholungsfunktionen.

Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

Die Diskussion der durch den Bebauungsplanentwurf vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der festgesetzten Maßnahmen zu ihrem Ausgleich verdeutlicht, daß nach Umsetzung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Maßnahmen nach bisheriger Einschätzung trotz z.T. erheblicher baulicher Verdichtung und Neubebauung keine nachhaltigen oder erheblichen

² Ausgenommen werden die stark durch Alllasten beeinträchtigten Industrieflächen sowie die benachbarten Gewerbeflächen, da hier Verunreinigungen des Grundwassers durch Auswaschungen schädlicher Stoffe nicht ausgeschlossen werden können.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes oder der Erholungsfunktion der Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes verbleiben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit Hilfe der ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete, der Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken ist im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sind demnach durch den Bebauungsplanentwurf selbst gesichert und bedürfen keiner ergänzenden Regelungen. Die Umsetzung innerhalb der Flächen für Maßnahmen, die nicht dem Grundstückseigentümer der Baumaßnahme gehören, sollten zwischen den jeweiligen Investoren und der Stadt Schönebeck durch städtebauliche Verträge gesichert werden. Ein Vorschlag der Zuordnung der Bauflächen zu den Flächen für Maßnahmen ist dem Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

8. Grünordnung

Zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege wurde zeitlich parallel mit dem Bebauungsplanentwurf ein Grünordnungsplan erstellt und mit seinen Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf integriert.

8.1. Planungsziele

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll soweit wie möglich Vorsorge getroffen werden, bei der Bauleitplanung die Auswirkungen der Eingriffe zu minimieren, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen und auf den künftigen Wohn- sowie Gewerbe- und Industrieflächen einen wirksamen Grünbestand zu entwickeln.

Sie sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes bindend.

Um die Zielstellungen des Grünordnungsplanes konsequent umsetzen zu können, soll in jedem Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig ein qualifizierter Freiflächenplan vorgelegt werden.

8.2. Begründung Textliche Festsetzungen

8.2.1. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplanentwurf erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt vorbereitet. Die Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in Verbindung mit den auf ihnen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit den Pflanzfestsetzungen auf den Privatgrundstücken und den öffentlichen Grünflächen ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe möglichst weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes zu ermöglichen.

Die Flächen für Maßnahmen sollen insbesondere der Entwicklung folgender Biotope dienen:

- Schutz und Entwicklung der Elbwiesen
- Entwicklung von dichten Schutzpflanzungen im Randbereich von Industrie- und Gewerbeflächen

Die Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Elbwiesen tragen zu einer Aufwertung der Bestände für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt bei. Dies gilt insbesondere für die Entsiegelung und Umgestaltung der Flächen des ehemaligen „Zuckerrübenplatzes“ nordöstlich des Plangebietes 35. Die Anlage der dichten Schutzpflanzung soll im Zusammenhang mit den angrenzend vorgesehenen Anpflanzungen einer harmonischen Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft dienen, die Bedeutung der Siedlungsflächen für den Biotop- und Artenschutz (Biotopverbindung) sichern sowie ausgleichende Funktionen für das Lokalklima übernehmen. Darüber hinaus soll eine Schutzwirkung gegenüber möglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsgebiet erreicht werden (Schutz vor Staubemissionen, Lärmschutz, Sichtschutz).

Die festgesetzte extensive Pflege und Entwicklung der Freiflächen und Anpflanzungen dient der Sicherung und Entwicklung dieser Bereiche als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Aus diesem Grunde sind für die Bepflanzung der „Flächen für Maßnahmen“, der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie für die Anpflanzungen ausschließlich gebietstypische Gehölzarten zulässig.

Die Nichtanwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Wassers, des Grundwassers und der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch kann sichergestellt werden, daß die natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion gestört werden.

Die Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers dienen als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Bebauung und Versiegelung. Sie sollen insbesondere dazu beitragen:

- bei Regenereignissen einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten und direkt vor Ort zu versickern;
- Grundwasserabsenkungen und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu verhindern;
- durch die Anlage offener Versickerungsflächen, die in die Pflanzungen integriert sind, eine Erhöhung der Strukturvielfalt und damit positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie auch eine Bereicherung des Landschaftsbildes zu erreichen;
- die Verdunstung innerhalb des Gebietes zu erhöhen und somit eine Verbesserung des Lokalklimas zu erreichen.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluß vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

8.2.2. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß §19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung der Mindestbepflanzung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksgrenzen privater Baugrundstücke zu den Flächen für Maßnahmen dient der Schaffung harmonischer Übergänge von den Bauflächen zum Landschaftsraum Elbaue. Dabei sind aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Der internen Gliederung der Baugebiete dient die Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücksgrenzen einzelner Baugrundstücke. So wird eine Mindestdurchgrünung des Gebietes gesichert, die zur Verbesserung insbesondere des Lokalklimas sowie zur Aufwertung des Gebietes für den Biotop- und Artenschutz beitragen soll.

Die ausgewiesenen Grün- und Freiflächen im Bebauungsplangebiet werden ergänzt durch die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume im Straßenraum. Die Auswahl der Arten richtet sich nach ihrer Eignung für den Einsatz im Straßenraum. Dabei sollten die Haupteerschließungsstraßen beidseitig als Alleen bzw. die internen Erschließungsstraßen einseitig bepflanzt werden. Die Dimensionierung der Wohnwege wurde auf ein Minimum beschränkt, so daß hier eine durchgängige Bepflanzung nicht möglich ist. Dennoch sollten entlang des Straßenraumes wo möglich hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Die Bepflanzung der Straßenräume dient insbesondere der Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der Schaffung von lokalklimatisch wirksamen Verbindungsbahnen.

Um den grünordnerischen Zielstellungen gerecht zu werden, wird empfohlen, im Bebauungsplangebiet Bäume und Sträucher mit folgender Mindestgröße anzupflanzen:

- Mindeststammumfang Bäume: in den Baugebieten 18/20 cm
Flächen für Maßnahmen 20/25 cm
in den Planstraßen 20/25 cm.
- Sträucher: 2x verpflanzt 60-100;
mindestens 10% Solitärs,
3x verpflanzt
Pflanzdichte jeweils ca. 1,5 m²

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Flächen für Maßnahmen sowie für Anpflanzungen von Gehölzen sollten gebietstypische Bäume und Sträucher Verwendung finden:

Liste der gebietstypischen Gehölze

Im direkten Uferbereich der Elbe sowie des Grabens:

Bäume:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Salix cinerea</i>	Graue Weide
<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarz-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide

Im sonstigen Planungsgebiet:

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Allee, beidseitig Bepflanzung:

Geschwister-Scholl-Straße:	Acer platanoides	Spitzahorn
Streckenweg:	Prunus avium	Vogelkirsche
Amtsbreite:	Tilia cordata	Winterlinde
Friedhofsweg:	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Einseitige Bepflanzung:

Zimmererstraße:	Tilia cordata	Winterlinde
Bauhofstraße:	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Poststraße:	Carpinus betulus	Hainbuche
Wohnwege (wenn möglich):	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Betula pendula	Hängebirke
	Crataegus laevigata	Rotdorn
	„Paul's Scarlett“	

Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Stellplätze dient einer Gliederung und Einbindung der Stellplätze in das Baugebiet und trägt zur intensiven Durchgrünung des Bebauungsplangebietes bei. Die Beschattung der Flächen führt im Zusammenhang mit der Verdunstung zu einer Verringerung der Belastungen des Lokalklimas. Zusätzlich wird eine Verringerung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erreicht.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild sollten Möglichkeiten zur Fassaden- und extensiven Dachbegrünung genutzt werden. Bei verhältnismäßig geringem Substratauftrag der extensiven Dachbegrünung (nur wenige cm) kann ohne zusätzliche Pflege (keine Bewässerung o.ä.) eine erhebliche Verbesserung der Naturhaushalts-, Biotop- und Artenschutzfaktoren sowie des Landschaftsbildes erreicht werden:

- Anteile des anfallenden Niederschlagswassers werden im Gelände zurückgehalten und tragen so zur Entlastung des Wasserhaushaltes bei.
- Beeinträchtigungen des Lokalklimas werden verringert: Durch die Vegetationsdecke wird eine Überwärmung der Dachflächen vermieden und die Verdunstung gefördert.
- Darüber hinaus kann die Bedeutung der Bauflächen für den Biotop- und Artenschutz durch die Schaffung von Kleinlebensräumen und die Anreicherung der Strukturvielfalt erhöht werden.

Die Aussagen zur Erhaltung auf Dauer für bestehende und neu zu pflanzende Gehölze dient der langfristigen Sicherung des grünordnerischen Konzeptes.

8.2.3. Sonstige Festsetzungen

Die Ausweisung von öffentlichen Wegerechten, die attraktive Gestaltung der Straßenräume durch intensive Bepflanzung sowie die Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Randbereich von Wohngebieten ermöglicht eine erlebnisreiche Durchwegung des Bebauungsplangebietes sowie die Anbindung an den Landschaftsraum Elbaue und dient der Versorgung der vorhandenen und geplanten Wohngebiete mit Grün- und Spielflächen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zur Anlage von Sichtschutzeinrichtungen getroffen.

Infolge der räumlichen Nähe der Wohnbebauung (Plangebiet 5 und 6) zur geplanten Zentrumsumgebung (Tischlerstraße) wird eine Lärmschutzmaßnahme notwendig. Der Flächenbereich, in dem diese Lärmschutzmaßnahme lokalisiert werden soll, ist im Plangebiet 6a dargestellt.