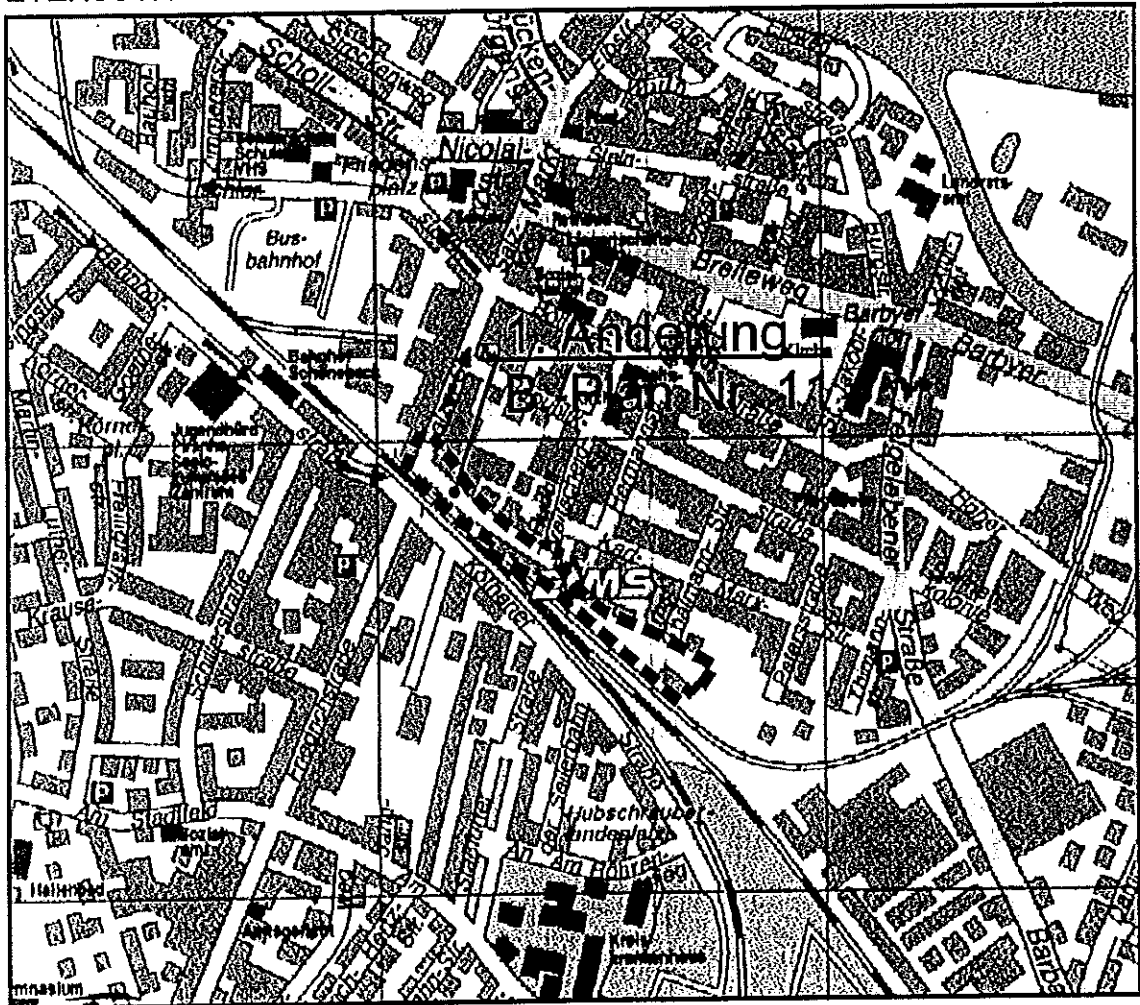


# STADT SCHÖNEBECK / ELBE

**BEGRÜNDUNG  
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11  
- ZENTRUMSUMGEHUNG -**

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER SALZER STRASSE, NÖRDLICH DER  
EISENBAHNSTRECKE MAGDEBURG - KÖTHEN, WESTLICH DER  
PETERSSTRASSE UND SÜDLICH DER KARL-MARX-STRASSE



Übersichtsplan

Dezernat Bau- und Wohnungsverwaltung  
Breiteweg 12  
39218 Schönebeck/Elbe  
Tel.: 03928/710-0

Stand : 20.09.2000  
Anlagen: 7 Seiten

## INHALT

1. Allgemeines
2. Lage des Satzungsgebietes
3. Ziel und Inhalt der Satzung
4. Auswirkung der 1. Änderung
5. Ausgleichsmaßnahmen
6. Sonstiges
7. Flächen und Kosten

### 1. Allgemeines

Die Einbindung des nördlich der Zentrumsumgehung geplanten Einkaufszentrums (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46) erfordert zwischen der Salzer Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße eine Anpassung der Trasse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 11 "Zentrumsumgehung" sowie eine durchgehende Breite der Straße von drei Fahrstreifen. Die Erschließung des Einkaufszentrums ist nur über diesen Teilabschnitt der Zentrumsumgehung möglich. Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten ist in diesem Planungszusammenhang in der notwendigen Verlegung des im o. g. Straßenabschnitt entfallenden Garagenhofes begründet.

### 2. Lage des Satzungsgebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Salzer Straße, nördlich der Eisenbahnstrecke Magdeburg - Köthen, westlich der Petersstraße und südlich der Karl-Marx-Straße im Zentrum der Stadt. In einem Teilbereich grenzt im Norden der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 "Einkaufszentrum Salzer Straße" an.

### 3. Ziel und Inhalt der Satzung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist die Verkehrsanbindung des im Norden geplanten Einkaufszentrums zu regeln. In Abänderung der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 11 ist die nördliche Grenze in dem o. g. Teilbereich anzupassen, gleichzeitig wird die Trasse verbreitert. An der Nordseite des Straßenabschnitts östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße wird eine Teilfläche der als Grünfläche festgesetzten Fläche als Ersatzfläche für den bereits seinerzeit überplanten Garagenhof vorgesehen. Betroffen ist ein Bauabschnitt der Zentrumsumgehung von ca. 450 m Länge der insgesamt ca. 1,9 km langen Trasse.

An den beiden Knotenpunkten - Salzer Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße - sowie an der Zufahrt zum nördlich gelegenen Einkaufszentrum werden Linksabbiegespuren und somit nun - in Abänderung der Ursprungsfassung - eine durchgehende Aufweitung des Querschnitts auf drei Fahrstreifen zu je 3,50 m Breite erforderlich. Durch den Verzicht auf die Rückverziehung wird erreicht, dass der durchgehende Verkehr nicht behindert wird, und der nördliche Fahrbahnrand einen ruhigen Verlauf erhält. Die zukünftige Fahrbahnbreite beträgt somit 10,50 m. Beidseitig ist ein 0,75 m breiter Sicherheitsstreifen vorgesehen, auf der Nordseite ein 3,0 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg, auf der Südseite ein 2,0 m breiter Radweg. Der Querschnittsaufbau beträgt somit insgesamt 17,0 m. Die Trennung zwischen Fahrbahn und Nebenanlagen erfolgt durch Hoch- bzw. Tiefborde und einer davor liegenden Entwässerungsrinne. Im Straßenabschnitt östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße sind keine Änderungen vorgesehen.

Am Knotenpunkt zur Salzer Straße erfordern die ungünstigen Sichtverhältnisse aufgrund des ca. 25 m entfernten Brückenbauwerks eine Lichtsignalanlage. Die Einbahnstraßenregelung der Salzer Straße/Friedrichstraße ab dem Knotenpunkt Friedrichstraße/Bahnhofstraße südlich der Bahnüberführung wird aufgehoben.

Für die Stellplatzzufahrt wird eine Breite von 7,50 m vorgesehen, die eine getrennte Links- und Rechtsausfahrspur zu je 2,25 m Breite und eine Einfahrbreite von 3,0 m beinhaltet. Im ungünstigsten Fall ist mit 50 Sekunden Wartezeit zu rechnen.

Im weiteren gelten die textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen.

#### 4. Auswirkung der 1. Änderung

Da es sich bei der 1. Änderung nur um eine Anpassung an das im Norden angrenzende geplante Einkaufszentrum und die Bereitstellung einer Ersatzfläche für Gemeinschaftsgaragen handelt, ist von keiner wesentlichen Änderung der Planung auszugehen. Die sich ergebenden Flächenverschiebungen als Folge der Verbreiterung der Trasse und der Ausweisung des Garagenhofes werden zu Änderungen der seinerzeit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (P6, P7, P 11 und P 13) führen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das aus dem Bau des Einkaufszentrums resultiert, beträgt ca. 33 % der prognostizierten Verkehrsbelastung auf der Zentrumsumgehung. Es sind daher in allen Linksabbiegespuren Mindestaufstelllängen für drei Fahrzeuge (20 m) sowohl auf der Umgehungsstraße als auch in der Parkplatzausfahrt erforderlich, um die Geradeausströme auf der Umgehungsstraße nicht zu behindern.

#### 5. Ausgleichsmaßnahmen

Für den Teilbereich der Zentrumsumgehung sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 11 bereits Ausgleichsmaßnahmen (P6, P7, P 11 und P 13) festgesetzt worden, die durch die Überplanung im Rahmen der 1. Änderung nicht mehr in dem vorgesehenen Umfang übernommen werden können. Als Bestand wird hier daher nicht die derzeit tatsächliche Situation berücksichtigt, sondern es werden die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 in diesem Teilbereich angenommen, da diese als das Ergebnis des begleitenden Grünordnungsplans und der Ausgleichsbilanzierung rechtsverbindlich geworden sind. In den Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung werden im folgenden die Veränderungen zur Ursprungsfassung (Flächenbilanz und Anzahl der Bäume) ermittelt

<u>Bestand (lt. BBP Nr. 11):</u>	<u>13.884 m<sup>2</sup></u>
1) versiegelte Fläche (Straße)	7.519 m <sup>2</sup>
2) Grünflächen (Landschaftsrassen/Parkanlage)	6.365 m <sup>2</sup>
3) 36 Bäume	
<u>Planung (lt. 1. Änderung des BBP Nr. 11):</u>	<u>13.884 m<sup>2</sup></u>
1) versiegelte Fläche	9.112 m <sup>2</sup>
- Straße	8.009 m <sup>2</sup>
- Garagenhof	1.103 m <sup>2</sup>
2) Grünflächen (Landschaftsrassen/Parkanlage)	4.772 m <sup>2</sup>
3) 33 Bäume	

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11 DER  
STADT SCHÖNEBECK / ELBE

---

Die Neuberechnung des Ausgleichserfordernisses erfolgt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde nach dem "Osnabrücker Modell" (Stand 1997). Die Qualität der Flächen wird mit Werteinheiten (WE) bewertet.

**Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:**

Festsetzungen des BBP Nr. 11:

Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>	x WE	Flächenwert
1) OA	versiegelte Fläche	7.519 m <sup>2</sup>	x 0 =	0 WE
2) PG	Grünfläche	6.365 m <sup>2</sup>	x 1,0 =	6.365 WE

**Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche:**

(separat für jeden Biotoptyp, jeweils abzgl. der Kompensation)

Festsetzungen der 1. Änderung des BBPs Nr. 11:

zu 1) versiegelte Fläche  
Eingriffsflächenwert (s. o.): 0 WE

Kompensation:

Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>	x WE	Flächenwert
OA	versiegelte Fläche	9.112 m <sup>2</sup>	x 0	0 WE
<b>= <u>Kompensationsplus/-defizit:</u></b>				<b>- WE</b>

zu 2) Grünflächen  
Eingriffsflächenwert (s. o.): 4.772 WE

Kompensation:

Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>	x WE	Flächenwert
PG	Grünfläche	4.772 m <sup>2</sup>	x 1,0	4.772 WE
<b>= <u>Kompensationsdefizit:</u></b>				<b>- 1.593 WE</b>

Das Defizit von 1.593 WE bezüglich der Grünflächen gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 11 kann im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht ausgeglichen werden. Es werden entsprechende Ausgleichsflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet (Gemarkung Felgeleben) zugeordnet.

Durch die Neuaufteilung der Baumreihen an der Südseite der Trasse gegenüber dem geplanten Einkaufszentrum und an der Nordseite der Trasse östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße können 33 der seinerzeit geplanten 36 Bäume ersetzt werden. Das verbleibende Defizit von 3 Bäumen wird ebenfalls an anderer Stelle im Stadtgebiet (Gemarkung Felgeleben) ausgeglichen.

**Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches:**

**1. Anpflanzen einer Hecke**

(auf dem städtischen Ackergrundstück in der Gemarkung Felgeleben, Flur 2, Flurstück 391/1)

Es ist vorgesehen, zur Feldmark hin eine 10 m breite und 100 m lange Hecke (insgesamt 1.000 m<sup>2</sup>) aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Gehölzauswahl s. Teil B der Ursprungsfassung) anzulegen. Die Anwachspflege sollte 3 Jahre betragen. Ausfälle von Gehölzen sind artgerecht zu ersetzen.

**Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:**

Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>	x WE	Flächenwert
AC	Acker	1.000 m <sup>2</sup>	x 0,8 =	800 WE

**Ermittlung des Kompensationswertes der Neuanlage:**

Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>	x WE	Flächenwert
ZG	Hecke	1.000 m <sup>2</sup>	x 2,0	2.000 WE
<b>= Kompensationsplus:</b>				<b>+ 1.200 WE</b>

Insbesondere die geplante Breite der zukünftigen Hecke wird dazu beitragen, dass ein ökologisch hochwertiger Lebensraum entsteht mit Einfluß auf das Lokalklima und Wirkung auf das Landschaftsbild. Die Anpflanzung wird daher zukünftig als empfindlicher Bereich zu bewerten sein. Von der empfohlenen Bandbreite der Bewertung (1,6 bis 2,5 WE) kommen daher als Mindestwert 2,0 WE zum Ansatz.

**2. Anpflanzungen entlang der Siedlerstraße**

(auf dem städtischen Weggrundstück in der Gemarkung Felgeleben, Flur 2, Flurstück 447/9)

Es ist vorgesehen, entlang des bestehenden Feldweges zwei- bis dreireihige Hecken (Breite: 4 m bzw. 5 m) in Teilabschnitten von mindestens 20 m Länge einseitig - je nach den örtlichen Gegebenheiten wechselnd auf der Nord- oder Südseite - mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen (Gehölzauswahl s. Teil B der Ursprungsfassung), bei einem Abstand der Reihen und in der Reihe von 1 m. Insgesamt sind 1.000 m<sup>2</sup> Pflanzfläche erforderlich. Das Weggrundstück selbst weist bei ca. 1.200 m Länge eine Breite von ca. 11 m auf, so daß die seitlichen Grünstreifen für die o. a. Hecken ausreichen werden. Die Anwachspflege sollte 3 Jahre betragen. Ausfälle von Gehölzen sind artgerecht zu ersetzen.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11 DER  
STADT SCHÖNEBECK / ELBE

---

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>	x WE	Flächenwert
KB	Grünlandbrache Saumgesellschaft	1.000 m <sup>2</sup>	x 1,6 =	1.600 WE

Ermittlung des Kompensationswertes der Neuanlage:

Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>	x WE	Flächenwert
ZG	Hecke	1.000 m <sup>2</sup>	x 2,0	2.000 WE
<b>= Kompensationsplus:</b>				<b>+ 400 WE</b>

Im Rahmen der Bepflanzung der Siedlerstraße sind auch die drei noch zu pflanzenden Bäume unterzubringen.

Die o. a. Bepflanzungsmaßnahmen in der Gemarkung Felgeleben tragen durch die Aufwertung um insgesamt 1.600 WE dazu bei, daß der Eingriff im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als ausgeglichen angesehen werden kann.

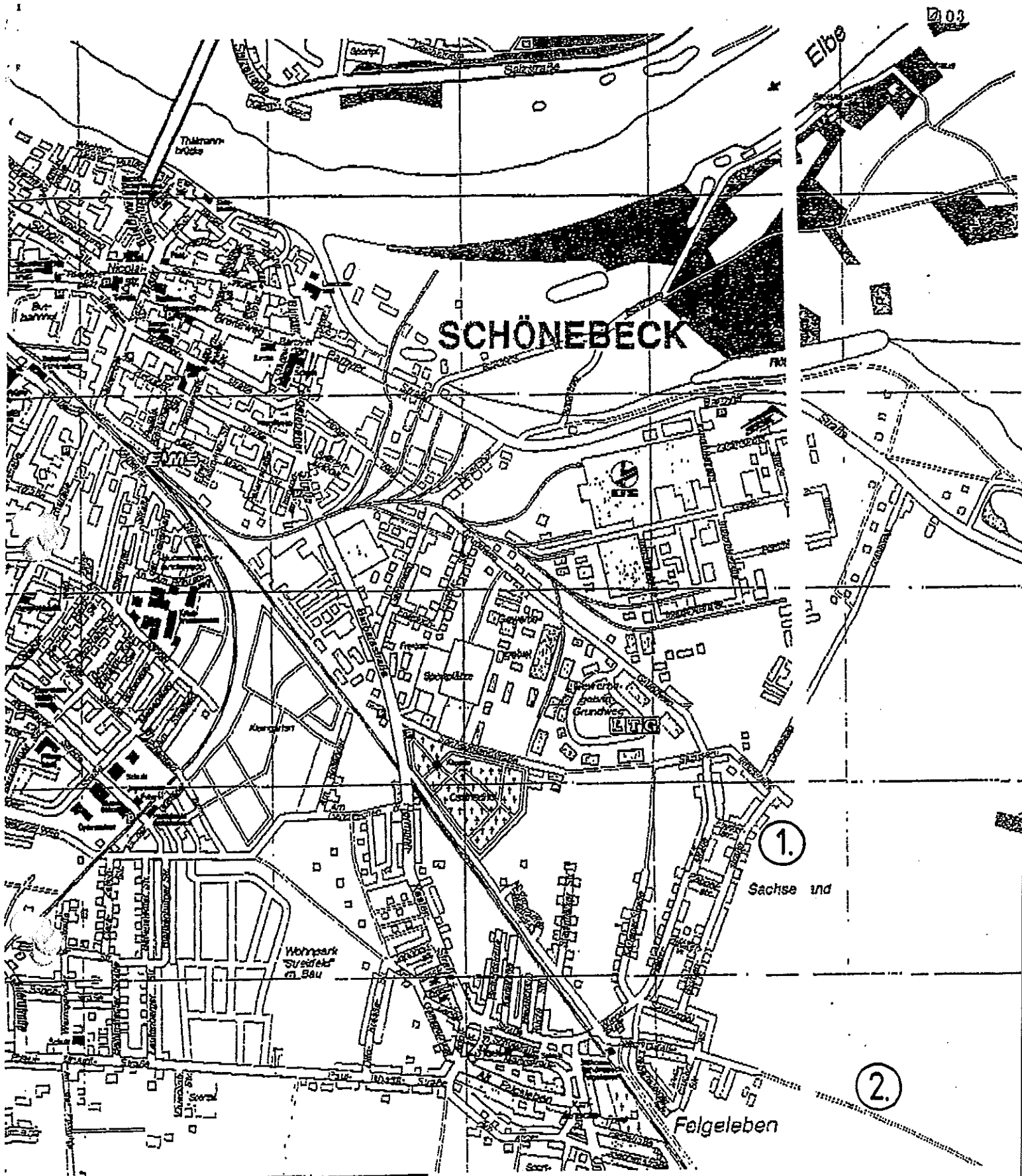
## 6. Sonstiges

Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen BBP Nr. 46 zu sehen.

## 7. Flächen und Kosten

Die Gesamtfläche beträgt 13.884 m<sup>2</sup>. Die Straßenbaukosten des Trassenabschnitts Salzer Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße belaufen sich auf 1,0 Mill. DM.

Der Stadt Schönebeck/Elbe entstehen keine Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens. Die Kostenaufteilung für die Planung und Ausführung der Straßenbaumaßnahme im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum ist im Durchführungsvertrag zum "Einkaufszentrum Salzer Straße" mit dem Vorhabenträger geregelt.



**Stadt Schönebeck / Elbe**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11  
- Zentrumsumgebung -**

**Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches  
in der Gemarkung Felgeleben, Flur 2 (Übersicht):**

1. Anpflanzen einer Hecke (1.000 m<sup>2</sup>)  
(Flurstück 391/1)
2. Anpflanzungen entlang der Siedlerstraße (1.000 m<sup>2</sup>)  
(Flurstück 447/9)