

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung	4
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	5
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	6
2	PLANGEBIET	7
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Bestand und Nutzungen	7
2.3	Angrenzende Nutzungen	7
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Baugrundverhältnisse	10
2.5.1	Geologie	10
2.5.2	Grundwasser	10
2.5.3	Baugrund	11
2.5.4	Versickerung von Niederschlagswasser	11
3	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	12
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	13
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	13
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	14
3.2.3	Sanierungssatzung	14
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	14
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	14
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	14
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNGEN	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	16
4.1.2	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	16
4.1.3	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	17
4.1.4	Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	18
4.1.5	Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.1	Grundflächenzahl	19
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	19
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
4.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	20
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	21
4.4.2	Bauweise	21

5	ERSCHLIEßUNG	22
5.1	Verkehrerschließung	22
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	22
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	22
5.1.3	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	23
5.1.4	Ruhender Verkehr	23
5.1.5	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	23
5.2	Ver- und Entsorgung	24
5.2.1	Wasserversorgung	24
5.2.2	Abwasserentsorgung	25
5.2.3	Elektroenergie	26
5.2.4	Telekommunikation	26
5.2.5	Gasversorgung	26
5.2.6	Abfallentsorgung	26
5.3	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	26
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	27
6.1	Grünflächen	27
6.2	Gewässer	27
6.3	Wald	27
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	27
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	29
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	29
8.2	Eingriffsregelung	30
8.3	Artenschutz	30
8.4	Verträglichkeit Natura 2000	31
8.5	Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	31
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	32
9.1	Immissionsschutz	32
9.2	Denkmalschutz	34
9.3	Boden	35
9.4	Kampfmittel	35
9.5	Altlasten	35
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	36
11	FLÄCHENBILANZ	36

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Stadt Schönebeck (Elbe) beabsichtigt, den in der Fassung der 5. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ zu ändern. Die hiermit vorgelegte 6. Änderung beinhaltet die Änderung und Überplanung des Teilbereiches südlich der Geschwister-Scholl-Straße zwischen Zimmererstraße und Tischlerstraße. Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ bleiben in ihren rechtskräftigen Planinhalten weiterhin bestehen. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des genannten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 sind innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung derzeit großflächig allgemeine Wohngebietsflächen, entlang der Geschwister-Scholl-Straße Mischgebietsflächen und im westlichen Bereich Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Zudem ist das Gebiet von mehreren inneren Erschließungsstraßen durchzogen. Die detaillierte Darstellung von Baugrenzen und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt die teilweise eng gefassten Festsetzungen.

Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den heutigen Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) am Standort.

Ein wesentlicher Grund für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ ist die Sicherung des Standortes für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Schönebeck (Elbe). Daher werden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ ausgewiesen.

Gegenüber den ursprünglichen Zielstellungen hat sich auch das Nachfrageverhalten nach Bauflächen geändert. Daher werden etwa mittig des Änderungsbereichs anstatt den derzeit als allgemeine Wohngebiete und Wohnstraßen festgesetzten Flächen gewerbliche Bauflächen geplant. Westlich des auszuweisenden Feuerwehrstandortes wird die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen beibehalten.

In den als Mischgebiet auszuweisenden Teilen des Geltungsbereiches befindet sich eine mischgebietstypische Gemengelage aus Wohnen, Dienstleistung und gewerblichen Nutzungen. Das betrifft insbesondere die Straßenrandbebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße, der Zimmererstraße und im Umfeld der Bauhofstraße.

Flächen mit bestehenden Wohnnutzungen an der Bauhofstraße werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Zielstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ ist folglich die Anpassung der städtebaulichen Ordnung an die bestehenden und geplanten Nutzungen und die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich angepassten, bedarfsgerechten und umweltverträglichen Nachnutzung des Geländes. Art und Maß der baulichen Nutzung sind der vorhandenen und umgebenden Bebauung entsprechend zu wählen.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB).

Die städtebaulichen Planungsziele und vorgesehenen Flächennutzungen in diesem Bereich stimmen nicht mehr mit den Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan überein. Daher ist es erforderlich, die Flächen südlich der Geschwister-Scholl-Straße mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ zu überplanen. So können städtebauliche Missstände beseitigt, die erforderliche städtebauliche Ordnung hergestellt und die Grundlagen für weitere baurechtliche Entscheidungen geschaffen werden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 dient der Verhinderung nicht beabsichtigter städtebaulicher Entwicklungen in diesem Geltungsbereich und schafft die Voraussetzungen für die Errichtung der baulichen Anlagen für die Freiwillige Feuerwehr Schönebeck (Elbe) sowie die bestands- und planungsorientierte Ausweisung von Wohn-, Misch- und gewerblichen Nutzungen sowie den Bau und die Neuordnung von innerbetrieblichen Erschließungsanlagen.

Dadurch wird nicht nur das verträgliche Nebeneinander verschiedener baulicher Nutzungen gesichert sondern auch die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen geschaffen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

• **Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

• **Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Zu berücksichtigende Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind im Kap. 3.1 ersichtlich.

• **Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben**

Alle weiteren Fachgesetze, Fachplanungen und sonstige Planungsvorgaben werden im Umweltbericht als Teil II der Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Planzeichnung

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines amtlich vermessenen Lageplanes mit Stand 2008 erarbeitet. Der Plan enthält sowohl die Topografie und oberirdische Nutzungen einschließlich der baulichen Anlagen sowie das Kataster.

Die Plangrundlage wurde vom Büro ÖbVI Dipl.-Ing. Jörg Herrmann, Breiteweg 58 in 39218 Schönebeck (Elbe) erstellt.

Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält

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

Übersichtslageplan

Die Darstellung des Übersichtslageplanes erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10.

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

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerMGeo und der Stadt Schönebeck (Elbe) am 01.10.2009 vereinbart wurde und seit 01.12.2009 in Kraft ist, wurde diese Erlaubnis erteilt.

Auf den Plänen ist der entsprechende Quellenvermerk mit Angabe der Erlaubnisnummer A18-38912/2009-14 angebracht

1.5 Aufstellungsverfahren

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

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erarbeitet.

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

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Umweltprüfung berücksichtigt. Dieser ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals zur Stellungnahme ausgereicht worden. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich ausgelegt.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	27.08.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 18.12.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	öffentliche Auslegung vom 07.01.2010 bis 10.02.2010
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	01.04.2010
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	04.04.2010
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	14.04. bis 19.05.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 06.04.2010
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB)	
Mitteilung des Abwägungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden der Stadt Schönebeck (Elbe) zwischen der Geschwister-Scholl-Straße, der Tischlerstraße und der Zimmererstraße.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks der Geschwister- Scholl-Straße (Flst. 41/1)
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks der Zimmererstraße (Flst. 75/1)
- im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks der Tischlerstraße (Flst. 10415)
- im Westen von der östlichen Grenze der Flurstücke der Tischlerstraße (Flst. 10415, 92, 42/8)

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Schönebeck.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 6. Änderung beträgt ca. 7,9 ha.

2.2 Bestand und Nutzungen

Entlang der Geschwister-Scholl-Straße und der Zimmererstraße werden die Grundstücke zum Wohnen und für gewerbliche bzw. Dienstleistungszwecke genutzt. Die Bebauung stellt sich hier in überwiegend geschlossener Bauweise dar.

Weitere Wohngebäude in offener Bauweise stehen an der Bauhofstraße. Rückwärtig sind die Grundstücke mehr oder weniger begrünt. Im Südosten an der Einmündung der Zimmererstraße in die Tischlerstraße wurde ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung errichtet. Insofern ist die Nutzung innerhalb der genannten Flächen mischgebietstypisch.

Auf den Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich die Gebäude und Einrichtungen des Katastrophenschutzes und die Kleiderkammer des Deutschen Roten Kreuzes. Weiterhin wird das Gelände als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt.

In den übrigen Teilen des Gebietes sind sowohl gewerblich genutzte Flächen als auch Gewerbebrachen mit z.T. großflächigen Versiegelungen vorzufinden.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist von Verkehrsanlagen unmittelbar umgeben. Im Norden grenzt die Geschwister-Scholl-Straße, über die gleichzeitig die L 51 verläuft, direkt an. Nördlich der Geschwister-Scholl-Straße dehnen sich Gewerbe-, Industrie- und Mischgebietsflächen aus.

Die südliche und westliche Grenze bildet die Tischlerstraße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Südlich der Tischlerstraße verläuft die Bahnstrecke 6403 Magdeburg – Halle.

Im Osten grenzt die Zimmererstraße als innerörtliche Erschließungsstraße an, dahinter liegen östlich weitere gemischte Bauflächen.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Schönebeck, Flur 1.

Im Plangebiet liegen derzeit folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Flurstück	Fläche in m ²	Eigentümer	Nutzungsart
42 / 1	658	privat	Mischnutzung mit Wohnen
42 / 2	168	RTA Umwelt GmbH	Wohnbaufläche
42 / 3	5	RTA Umwelt GmbH	Wohnbaufläche
42 / 4	449	privat	Wohnbaufläche
42 / 5	284	privat	Wohnbaufläche
42 / 6	430	Mehmel Immobilien- und Projektierungs GmbH	Wohnbaufläche
42 / 7	297	privat	Wohnbaufläche
43 / 5	2.491	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Schönebeck e.V.	Fläche besonderer funktionaler Prägung
61 / 1	961	privat	Unland
61 / 4	10.990	RTA Umwelt GmbH	Unland
69 / 1	464	privat	Wohnbaufläche
69 / 2	2.492	privat	Handel- und Dienstleistungsfläche
73 / 1	673	Neuapostolische Kirche Sachsen - Anhalt	Fläche besonderer funktionaler Prägung
73 / 3	384	privat	Wohnbaufläche
73 / 4	374	privat	Wohnbaufläche
73 / 5	397	privat	Wohnbaufläche
73 / 6	34	privat	Wohnbaufläche
73 / 8	520	privat	Fläche besonderer funktionaler Prägung
73 / 9	690	privat	Grünfläche
75 / 1	1.689	Stadt Schönebeck	Straßenverkehr
75 / 2	3.015	privat	Handel- und Dienstleistungsfläche
75 / 3	212	privat	Wohnbaufläche
885 / 42	290	privat	Wohnbaufläche
1101 / 42	265	privat	Wohnbaufläche
1102 / 42	265	Bundesrepublik Deutschland	Wohnbaufläche
1174 / 42	252	privat	Wohnbaufläche
1190 / 42	318	privat	Wohnbaufläche
1231 / 42	350	privat	Wohnbaufläche
1308 / 42	574	privat	Wohnbaufläche
1309 / 42	365	Bundesrepublik Deutschland, Bundesfinanzverwaltung	Fläche besonderer funktionaler Prägung
1626 / 42	309	privat	Wohnbaufläche
1627 / 42	421	privat	Wohnbaufläche
1863 / 42	353	privat	Wohnbaufläche

Flurstück	Fläche in m ²	Eigentümer	Nutzungsart
2053 / 42	320	privat	Fläche besonderer funktionaler Prägung
2059 / 42	312	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Schönebeck e.V.	Fläche besonderer funktionaler Prägung
2060 / 42	347	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Schönebeck e.V.	Fläche besonderer funktionaler Prägung
2936 / 42	327	privat	Mischnutzung mit Wohnen
3021 / 42	504	privat	Mischnutzung mit Wohnen
3022 / 75	494	privat	Wohnbaufläche
3023 / 75	525	privat	Wohnbaufläche
3026 / 75	5	privat	Straßenverkehr
3027 / 75	9	privat	Straßenverkehr
4469 / 42	788	privat	Wohnbaufläche
4470 / 42	183	privat	Wohnbaufläche
4473 / 42	293	privat	Wohnbaufläche
4481 / 69	477	privat	Handel- und Dienstleistungsfläche
4482 / 69	340	privat	Wohnbaufläche
4484 / 42	528	privat	Wohnbaufläche
4485 / 42	169	privat	Wohnbaufläche
4716 / 75	507	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft	Wohnbaufläche
4717 / 75	469	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft	Wohnbaufläche
4847 / 73	331	privat	Wohnbaufläche
4848 / 73	337	privat	Wohnbaufläche
4849 / 75	322	privat	Wohnbaufläche
4850 / 73	269	privat	Wohnbaufläche
4854 / 73	427	privat	Wohnbaufläche
4855 / 73	462	privat	Wohnbaufläche
4856 / 73	462	privat	Wohnbaufläche
4857 / 73	461	privat	Wohnbaufläche
4858 / 73	460	privat	Wohnbaufläche
4859 / 73	510	privat	Wohnbaufläche
4895 / 73	865	Stadt Schönebeck	Straßenverkehr
5142 / 75	992	privat	Wohnbaufläche
5148 / 75	1.083	privat	Handel- und Dienstleistungsfläche
5149 / 75	867	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft	Wohnbaufläche
6177	793	privat	Grünfläche
6178	3.307	privat	Handel- und Dienstleistungsfläche
6349	2.955	Stadt Schönebeck	Fläche besonderer funktionaler Prägung
6351	866	Stadt Schönebeck	Fläche besonderer funktionaler Prägung
6352	2.192	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Schönebeck e.V.	Fläche besonderer funktionaler Prägung
6353	72	Stadt Schönebeck	Fläche besonderer funktionaler Prägung

Flurstück	Fläche in m ²	Eigentümer	Nutzungsart
6354	318	Stadt Schönebeck	Fläche besonderer funktionaler Prägung
6355	627	Stadt Schönebeck	Fläche besonderer funktionaler Prägung
6356	7.583	Stadt Schönebeck	Fläche besonderer funktionaler Prägung
6357	6	Stadt Schönebeck	Straßenverkehr
6358	347	RTA Umwelt GmbH	Unland
6359	46	Stadt Schönebeck	Straßenverkehr
6360	271	RTA Umwelt GmbH	Handel- und Dienstleistungsfläche
6361	146	Stadt Schönebeck	Straßenverkehr
6362	3.093	RTA Umwelt GmbH	Handel- und Dienstleistungsfläche
10423	4.206	privat	Fläche besonderer funktionaler Prägung
10424	3.870	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Schönebeck e.V.	Fläche besonderer funktionaler Prägung
10425	397	privat	Fläche besonderer funktionaler Prägung
10426	670	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Schönebeck e.V.	Fläche besonderer funktionaler Prägung
10427	52	privat	Fläche besonderer funktionaler Prägung
10428	197	Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Schönebeck e.V.	Fläche besonderer funktionaler Prägung

2.5 Baugrundverhältnisse

2.5.1 Geologie

Großräumig sind im betroffenen Bereich, der zum Urstromtal der Elbe gehört, unter geringmächtigen Deckschichten (humose Bildungen oder anthropogene Ablagerungen jüngeren Ursprungs) holozäne Aueablagerungen über pleistozänen sandigen und kiesigen Schichten zu erwarten.

Mutterboden ist aufgrund der jahrzehntelangen unterschiedlichen Vornutzungen nicht mehr vorhanden. Die oberen Bodenschichten bilden verschiedenmächtige Aufschüttungen und anthropogene Ablagerungen. Darunter liegen Auelehme und -tone vor, die von grundwasserführenden Kiesen und Sanden unterlagert sind.

2.5.2 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel korrespondiert über die sandigen und kiesigen Bodenschichten mit der Wasserführung der Elbe, die in ca. 300 m Entfernung nördlich des Plangebietes verläuft. Dadurch können Grundwasserstände auch stark wechseln. Die Abflussrichtung ist nach Norden gerichtet, bei Elbehochwasser kann sich die Fließrichtung umkehren. Das Grundwasser ist in der Regel ungespannt. Starke Schwankungen können in Bereichen mit großflächigen Auelehmschichten unter Umständen auch zu gespannten Grundwasserverhältnissen führen.

Der reguläre Grundwasserflurabstand im Gebiet unter GOK ist nicht genau bekannt. Im Rahmen einer Baugrunderkundung¹ im Bereich des hier ausgewiesenen GEE wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 2,50 m und 3,70 m unter Gelände angetroffen. In diesem Gutachten wird auch auf starke Grundwasserschwankungen in Verbindung mit dem Wasserstand der nahen Elbe hingewiesen, der zu einem weiteren Anstieg des Grundwassers um ca. 1 m führen kann.

¹ öko-control GmbH: Altlastenerkundung im Bebauungsplangebiet Geschwister-Scholl-Straße Schönebeck (Elbe), 1995.

2.5.3 Baugrund

Standortbezogen kann auch bezüglich der Bodenverhältnisse nur auf die o.g. Untersuchung² zurückgegriffen werden. Aktuelle und flächendeckende Untersuchungsergebnisse zum Baugrund liegen nicht vor.

Im Bereich des GEe wurden unter einer ca, 0,6 m dicken Schicht Auffüllungen und Befestigungen Reste von Mutterboden und Auelehm bis ca. 1,20 m unter Gelände angetroffen. Darunter wurden Kiessande angetroffen, deren Gesamtmächtigkeit mit 10 bis 15 m angegeben wird.

Zur sicheren Bewertung des Baugrundes im Plangebiet, insbesondere zur Erlangung gesicherter Aussagen zur Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens im Hinblick auf die geplante Errichtung baulicher Anlagen (Verkehrsflächen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen) sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Vorbemessung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung. Darüber hinaus können Auffälligkeiten hinsichtlich Bodenbelastungen erkundet werden.

Baugrunduntersuchungen sind vorhabenskonkret vom jeweiligen Bauherren durchzuführen.

2.5.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser nach § 150 (4) Wassergesetz Land Sachsen – Anhalt in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Das heißt, dass der Boden unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein muss, der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand gem. ATV-DVWK A 138 eingehalten wird und keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden.

Nach Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sind Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten über $k_f = 10^{-6}$ m/s und einem Abstand zwischen Versickerungsoberfläche und höchstem Grundwasserstand von > 1 m für die Versickerung geeignet.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zum jeweiligen Bauvorhaben ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen (siehe auch Kap. 5.2.2)

² öko-control GmbH: Altlastenerkundung im Bebauungsplangebiet Geschwister-Scholl-Straße Schönebeck (Elbe), 1995.

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ in der Stadt Schönebeck (Elbe) ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

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

Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt (LEP LSA) vom 23.06.1999 (GVBl. LSA S.244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S.466). Diese Ziele wurden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert.

Nachfolgend werden die für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Schönebeck (Elbe) relevanten Ziele und Vorgaben aufgeführt, die im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt sind. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Regionalplanung

Der Untersuchungsbereich gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum mit der Teilfunktion eines Oberzentrums zu Magdeburg eingestuft (LEP LSA Punkt 3.2.11 Nr. 15 und Nr. 1c; REP MD 5.1.16 Z und 5.1.17 Z).

Die Möglichkeit der Einhaltung folgender relevanter Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurde im Vorfeld geprüft:

- Vorrangige und nutzungsbezogene Entwicklung industriell-gewerblicher Altstandorte vor Neustandorten im Außenbereich (LEP LSA 2.9.G; REP MD 4.9.G)
- Vermeidung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft (LEP LSA 2.2.G; REP MD 4.2.G) und
- Vor Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können. (LEP LSA Punkt 3.2.9; REP MD 5.2.13 Z)

Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet im Hinblick auf die erforderlichen Standortfaktoren (siehe Kap. 1.1) für den Neubau der Feuerwehr und die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungen geeignet ist. Durch die Überplanung baulich genutzter, teilweise brach liegender Flächen in erschlossener Lage wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und eine bedarfsgerechte und angemessene Nachnutzung von Innenbereichsflächen gesichert.

Landesplanerische Abstimmung

Durch das Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt, Ref. Raumordnung und Landesentwicklung wurde festgestellt, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht raumbedeutsam ist. Erfordernisse der Raumordnung stehen dem o.g. Bebauungsplan nicht entgegen.³

³ Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Raumordnung/Landesentwicklung v. 18.01.10 / 06.05.2010.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2008).

Im Geltungsbereich der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind in diesem Flächennutzungsplan im östlichen Teil und entlang der Geschwister-Scholl-Straße gemischte Bauflächen ausgewiesen, den mittleren und westlichen Teil nehmen gewerbliche Bauflächen ein. Mittig durchzieht ein breiter innerörtlicher Grünzug von Süd nach Nord das Plangebiet. Dieser setzt sich dann bis zu den Elbwiesen fort. Hier sollen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entstehen.

Die derzeit gültige rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ entspricht, den Geltungsbereich der 6. Änderung betreffend, nicht mehr der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Stadt Schönebeck hat im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (2008) ihre neuen Planungs- und Entwicklungsziele bereits berücksichtigt. Jetzt ist für die bedarfsgerechte Entwicklung im Plangebiet die Baurechtschaffung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Der im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im vorliegenden BP als Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr‘ ausgewiesene Bereich ist 0,82 ha groß.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete i.S.d, BauNVO. Sie können in angemessenem Umfang auch aus den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine Entwicklung artverwandter oder zusätzlicher Nutzungen ist außerdem möglich, wenn die seit Inkraftsetzung des Flächennutzungsplanes eingetretene tatsächliche Entwicklung das rechtfertigt und diese mit der Darstellung im Flächennutzungsplan vereinbar ist.

Die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck kann auch in Betracht kommen, wenn aus städtebaulichen Gründen kein anderer als der festgesetzte Typ von Betrieb oder Anlage zugelassen werden soll und die Ausweisung eines eigenständigen Gewerbegebietes nicht gerechtfertigt ist. Die Stadt Schönebeck hat sich bewusst für die Ausweisung der Fläche für die Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche entschieden, da diese spezielle Nutzung hier konkret beabsichtigt ist. Eine Darstellung als Gewerbegebiet käme einer allgemeinen Angebotsplanung für gewerbliche Nutzungen gleich, was nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Schönebeck entspricht.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr steht nicht im Gegensatz zur Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan. Der Vollzug des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Darstellungen von Nutzungen im Flächennutzungsplan.

Die Planungsabsicht zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ in der Stadt Schönebeck (Elbe) entspricht damit § 8 (2) Satz 1 BauGB. Dem Entwicklungsgebot wird vollständig Rechnung getragen.⁴ Folglich ist auch keine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Zu gegebener Zeit erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes.

⁴ Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Raumordnung/Landesentwicklung v. 18.01.10 zum Vorentwurf.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ der Stadt Schönebeck (Elbe) liegt für das Plangebiet eine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Geltungsbereich der geplanten 6. Änderung des o.g. Bebauungsplanes gehört damit zum geplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB. Die Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 im Bereich der 6. Änderung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Planungszielen der Stadt Schönebeck (Elbe).

3.2.3 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ der Stadt Schönebeck (Elbe) liegt vollständig im Sanierungsgebiet „Altstadt Schönebeck (Elbe)“.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Auf den Flurstücken 6350, 6353 und 6354 (Gemarkung Schönebeck, Flur 1) erfolgt zeitnah die Objektplanung für die Neuerrichtung der Feuerwehr Schönebeck. Die Planung findet bei der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 entsprechende Berücksichtigung.

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

- **Schutzausweisungen gem. Naturschutzgesetz**

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind nicht betroffen.

- **Schutzausweisungen gem. Waldgesetz**

Flächen, die dem Waldgesetz unterliegen, sind vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

- **Gehölzschutz außerhalb von Waldflächen**

Innerhalb von Bauflächen oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe)⁵ anzuwenden. Entsprechende Fällanträge sind zu stellen. Auf dieser Grundlage wird der erforderliche Ausgleich (Ersatzpflanzungen) verordnet.

- **Schutzausweisungen gem. Wassergesetz**

Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet

Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete

Betroffenheiten des Plangebietes durch ausgewiesene Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebiete liegen nicht vor.

⁵ Satzung über den Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Hecken als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Schönebeck -Baumschutzsatzung- i.d.F.d 1. Änderung vom 06.12.2001, in Kraft ab 01.01.2002.

- **Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz**

Archäologische Denkmale

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Flächen mit Bodendenkmalen. Diese stellen archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA dar. Detaillierte Informationen liegen derzeit nicht vor. Die Vorgaben des DenkmSchG LSA sind einzuhalten.

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Einzeldenkmal ‚Geschwister-Scholl-Straße 27‘.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- **Straßenverkehr**

Durch den Landesbetrieb Bau, Niederlassung West, als zuständigen Vertreter des Baulastträgers, hier das Land Sachsen-Anhalt, wird darauf hingewiesen, dass die L 51 südlich von Netzknoten 3936013, Station 0,275 bis 0,721 als Ortsdurchfahrt Schönebeck vom Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes berührt wird (Geschwister-Scholl-Straße).

Auf die Einhaltung des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

Um- und Ausbaumaßnahmen der L 51 im o.g. Abschnitt sind seitens des Baulastträgers nicht vorgesehen. Bauliche Veränderungen an der L 51, die aus dem Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren, sind mit dem Landesbetrieb Bau, Niederlassung West, abzustimmen.⁶

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerorts, daher sind Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gem. § 24 StrG LSA nicht zu berücksichtigen.

- **Flugverkehr**

Bau- oder Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Flugverkehr können für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden.

- **Richtfunkstrecken**

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

- **Bergrecht**

Aus Sicht des Bergrechtes bestehen keine Bau- oder Nutzungsbeschränkungen.

- **Wald**

Das Plangebiet wird von Bau- oder Nutzungsbeschränkungen gemäß Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt nicht berührt.

⁶ Stellungnahme Landesbetrieb Bau, Niederlassung West, vom 15.01.2010 zum Vorentwurf.

4 Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Beidseitig der Bauhofstraße werden die Flächen mit vorhandener Wohnbebauung nach § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. In der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind diese Flächen bereits als allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

Die darüber hinaus werden die gem. § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die gem. § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

gem. § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie den städtebaulichen Zielstellungen in diesem Bereich nicht entsprechen. Diese Nutzungen würden aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Gebietes zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen, z.B. durch Ziel- und Quellverkehre, führen.

Dagegen können die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zugelassen werden.

4.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im Geltungsbereich sollen Mischgebietsflächen ausgewiesen werden, die sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 2 BauNVO). Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 bereits als Mischgebiete, zum Teil aber auch als Gewerbe- und Wohngebiete sowie Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Diese Art der baulichen Nutzung wurde vor allem aufgrund der bestehenden mischgebietstypischen historisch gewachsenen Gemengelage aus Gewerbe und Dienstleistung sowie Wohnen im Gebiet gewählt. Hier befinden sich derzeit kleinere Gewerbebetriebe, ein Einzelhandelsbetrieb, Wohngebäude sowie Brachflächen. Die Ausweisung von Mischgebietsflächen stellt jedoch auch das städtebauliche Planungsziel der Kommune für diesen Bereich dar. Das erforderliche ausgewogene Verhältnis von Wohn- und nicht störender gewerblicher Nutzung soll städtebaulich geordnet und entwickelt werden. In den geplanten Mischgebieten ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Es ist in Anbetracht der Entwicklung der letzten Jahre zu erwarten und städtebaulich gewollt, dass sich ein Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe entlang der Geschwister-Scholl-Straße weiter etabliert. Durch Nutzungsaufgaben oder Abrisse werden immer wieder Flächen für neue Nutzungen verfügbar. Durch das so eröffnete größere Nutzungsspektrum für die Grundstückseigentümer und potenzielle Investoren sollen Leerstände, Baulücken und Nutzungsoffenlassungen vermieden und eine lebendige urbane Nutzungsmischung erreicht werden. Städtebauliche Zielstellung ist die Steuerung der verträglichen gleichberechtigten Entwicklung von gewerblichen und Wohnnutzungen im Gebiet.

Das Gebot der Durchmischung der Nutzungen bezieht sich dabei grundsätzlich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist oder entsprechend beplant ist. Kleinere Teilbereiche können daher auch einen unterschiedlichen Durchmischungsgrad aufweisen, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt.

Die Differenzierung in die Teilflächen MI 1, MI 2 und MI 3 erfolgte ausschließlich aufgrund ihres unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Bauhöhe / Geschossigkeit) innerhalb eines Baugebietes. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt dabei vollständig gewahrt.

Das Entwicklungsziel berücksichtigt aber auch die angrenzenden Nutzungen. Im Umfeld und insbesondere begleitend zur Geschwister-Scholl-Straße befinden sich ebenfalls Mischgebiete und Gemengelage, sodass die Festsetzung eines Mischgebietes in Lage und Größenordnung der typischen baulichen Nutzung in diesem Bereich entspricht.

Entsprechend dem Gesamtkonzept des Plangebietes sind in den Mischgebieten folgende Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank-, Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Die laut § 6 Abs. 2 BauNVO weiterhin als allgemein zulässig aufgeführten Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Das trifft zu auf:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die laut § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten

wird ebenfalls i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese nicht zulässigen Nutzungen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielstellung im Geltungsbereich und würden sich auf bestehende und geplante Nutzungen im Gebiet und in der Nachbarschaft aus verschiedenen Gründen störend auswirken (z.B. Emissionen, Ziel- und Quellverkehre).

Darüber hinaus wurden im benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die gem. DIN 18005 einer mischgebietstypischen Nutzung entsprechen (siehe auch Kap. 4.1.3).

4.1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen das Gewerbegebiet GE sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE ausgewiesen werden. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung

- Anlagen für sportliche Zwecke

und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden i.V.m. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung, nämlich der Entwicklung von kleinteiligem, nicht störendem Gewerbe, entsprechen.

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung

- Tankstellen

wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO m GE nur ausnahmsweise und im GEe nicht zugelassen.
Zusätzlich werden im GEe Lagerplätze auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauNVO ausgeschlossen.

Mit Ausschluss bzw. Beschränkungen bestimmter Nutzungen (z.B. Tankstellen, Lagerflächen, Vergnügungsstätten, großflächiger Einzelhandel) werden besonders verkehrs- und emissionsintensive Gewerbe ausgeschlossen oder eingeschränkt, die i.d.R. mit nicht unerheblichen und für die Nachbarschaft konflikträchtigen Belästigungen einhergehen. Dem vorbeugenden Immissionsschutz wird so i.V.m. der Festsetzung mischgebietstypischer Schallleistungspegel im GEe (s.u.) Rechnung getragen.

Das Gewerbegebiet GE e wird hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen weiterhin eingeschränkt, um das Störpotenzial der Flächen zum Schutz der störepfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten) möglichst gering zu halten. Es wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die gem. DIN 18005 einer mischgebiets-typischen Nutzung entsprechen. Den Grundanforderungen an bereits jetzt bestehende Nutzungen wird mit der genannten Ausweisung entsprochen.

4.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Für den Neubau der ‚Feuerwehr Schönebeck‘ wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ ausgewiesen. Zulässig sind hier Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Nebenflächen (Stellflächen, Zufahrten).

Zur Sicherung der Ein- und Ausfahrten für die Einsatzfahrzeuge und die Fahrzeuge der Kameraden werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die die Anbindung an die Tischlerstraße und die Geschwister-Scholl-Straße sichern. Sowohl die Feuerwehrausfahrt zu Einsatzzwecken und die Einfahrt der Feuerwehrfahrzeuge als auch die Ein- und Ausfahrt für die Kameraden erfolgen über die Anbindung an die Tischlerstraße. Der Bereich wird im Zuge der Neubebauung der Gebäude und Freiflächen für die Feuerwehr entsprechend ausgebaut.

Der Anschluss an die Geschwister-Scholl-Straße wird als Notein- bzw. -ausfahrt hergestellt.

Die zur Bebauung des Geländes für die Feuerwehr in Erarbeitung befindliche Objektplanung, die insbesondere die technischen Bestimmungen der DIN 14090 berücksichtigt, hat in die Festsetzungen und die Begründung Eingang gefunden.

4.1.5 Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen

In Gewerbegebieten wären Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe allgemein zulässig, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen sind. Die Baugebietsflächen des vorliegenden Bebauungsplanes kommen für die Ansiedlung von jeglichen Einzelhandelsbetrieben nicht in Betracht. Sie sollen dem produzierenden und anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben. Städtebauliches Ziel ist die Vermeidung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an peripheren Standorten wie diesem zugunsten der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Um die Zentrumsfunktionen der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht zu schwächen, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe in dezentralen Bereichen wie dem hier zu beplanenden Gebiet ausgeschlossen werden.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO werden daher Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten GE und GEe nicht zugelassen.

Für Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten wird die Nettoverkaufsfläche auf maximal 400 m² beschränkt. Damit kann die Nahversorgung in ausreichendem Maße gesichert werden. Größere Verkaufs- bzw. Handelseinrichtungen entsprechen nicht dem Entwicklungszielen am Standort.

Der bereits im Gebiet vorhandene Verbrauchermarkt auf den Flurstücken 5148 / 75 und 75 / 2 genießt Bestandsschutz. Für diesen Einzelhandelsbetrieb, der nur der Nahversorgung im Gebiet dient, ist ausnahmsweise eine Nettoverkaufsfläche von 671,08 m² zulässig. Diese Ausnahmeregelung dient ausschließlich der Bestandssicherung und wird im Falle einer Nutzungsaufgabe nichtig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1 Grundflächenzahl

- **Allgemeine Wohngebiete**

Für die vorhandenen und als solche auch ausgewiesenen Wohnbauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt.

Auf den Grundstücken sind sowohl Gebäude, Flächen für den ruhenden Verkehr und Zufahrten vorgesehen. Für alle diese Nutzungen sind Versiegelungen / Teilversiegelungen unumgänglich. Daher ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO zulässig.

- **Mischgebiete**

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die Mischgebiete MI festgesetzt.

Auch hier wird eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO aus o.g. Gründen (siehe Allgemeine Wohngebiete) zugelassen.

- **Gewerbegebiete**

Für die Gewerbegebiete GE und GEe gem. § 17 Abs. 1 BauNVO werden die Grundflächenzahlen mit 0,8 als Höchstmaß zugelassen.

- **Gemeinbedarfsflächen**

Für Gemeinbedarfsflächen enthält der § 17 BauNVO keine entsprechenden Vorgaben.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf wird die GRZ mit 0,8 in Orientierung an der Obergrenze für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Das entspricht der geplanten und notwendigen Nutzungs- und Bebauungsintensität der Flächen.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BauO LSA.

Allein mit der Festsetzung von Geschossigkeiten (Kap. 4.2.2) können Gebäudehöhen nicht abschließend bestimmt werden. Um eine angemessene und verträgliche Eingliederung der Bebauung im Plangebiet hinsichtlich der Gebäudehöhen zu sichern, werden daher gebietsbezogen Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist 50 m über HN (1960), das entspricht der mittleren Geländehöhe des Geltungsbereiches.

Die Festsetzung von Geschossigkeiten und Gebäudehöhen ist aufgrund der engen Nachbarschaft verschiedener Bauflächen mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und der Sicherung eines harmonischen Stadtbildes und Wohnumfeldes geboten. Die Neubebauung soll sich entsprechend in das Umfeld mit Gebäudebestand einfügen.

- **Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend dem Bestand sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zwei Geschosse zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe in den Wohngebieten beträgt maximal 10 m über der Bezugshöhe.

- **Mischgebiete**

Explizit aus Gründen der gebotenen Straßenrandbebauung wurde das MI 1 abgegrenzt.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt mindestens 8 m und höchstens 12 m über der Bezugshöhe. In Verbindung mit der Definition der Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß mit 2 bis 3 sowie der Baulinie entlang der Geschwister-Scholl-Straße soll die Festsetzung zu einem städtebaulich-gestalterischen ausgewogenen Straßenbild in diesem Bereich beigetragen.

Für alle anderen Mischgebietsflächen wird die zulässige Gebäudehöhe nur als Höchstmaß mit 12 m über der Bezugshöhe und die dreigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt.

- **Gewerbegebiete**

Im Gewerbegebiet GE werden 15 m hohe Gebäude über der Bezugshöhe bei maximal viergeschossiger Bauweise zugelassen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Gebäude bis zu 12 m Höhe bei maximal dreigeschossiger Bauweise festgesetzt.

- **Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr**

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird mit der Höhenfestsetzung von maximal 15 m über der Bezugshöhe gesichert, dass sich auch diese Bebauung in das Umfeld entsprechend einfügt. Zur Funktionserfüllung notwendige höhere Bauteile oder Anlagen (z.B. Masten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr‘ wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen nach dem Bedarf anzuordnen. Eine separate Ausweisung von Stellflächen innerhalb der Baugebiete erfolgt nicht.

O.g. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV abgegrenzt.

Diese Abgrenzung wurde zur Differenzierung zwischen den Mischgebietsflächen MI 1 und den Mischgebieten MI 2 und MI 3 vorgenommen:

Weitere Abgrenzungen sind im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht erforderlich.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien bzw. Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt. Baulinien und Baugrenzen sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Bauflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Anbaubeschränkungen bei der Festlegung von Baulinien oder Baugrenzen in der vorliegenden Planung nicht zu berücksichtigen.

Baulinien

An der nördlichen Außengrenze der Bauflächen ist die vorhandene Straßenrandbebauung in ihrem Verlauf fortzuführen. Dazu wurde entlang der Geschwister-Scholl-Straße eine Baulinie auf der Außenbegrenzung der Mischgebietsfläche festgesetzt. So wird der vorhandene Verlauf der Gebäudefronten aufgenommen bzw. fortgeführt.

Die Abstandsflächen gem. § 6 BauO LSA liegen damit in den Verkehrsflächen.

Ab dem 2. Obergeschoss wird gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers von den festgesetzten Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen.

Baugrenzen

Innerhalb der Bauflächen werden Baugrenzen festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand der baulichen Anlagen zu den Außengrenzen der Baugebiete zu sichern und das Gebiet zu strukturieren.

Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. In einzelnen Fällen liegen vorhandene Gebäude außerhalb der nunmehr festgesetzten Baugrenzen. Daher wurde eine textliche Festsetzung formuliert, dass vorhandene und in Nutzung befindliche Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die zulässigerweise errichtet worden sind, Bestandsschutz haben. Deren Erneuerung an gleicher Stelle, in gleicher Größe und bei gleicher Nutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Erweiterungen oder Nutzungsänderungen sind jedoch unzulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4.2 Bauweise

Für die Mischgebietsflächen entlang der Geschwister-Scholl-Straße wird für die bestehende Straßenrandbebauung zur Erhaltung der historisch gewachsenen Bebauung in diesem Bereich die geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Für die übrigen Bauflächen werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die angrenzenden und ausreichend ausgebauten Verkehrsanlagen Geschwister-Scholl-Straße, Tischlerstraße und Zimmererstraße an das städtische und übergeordnete Straßennetz angebunden.

Über die Geschwister-Scholl-Straße verläuft die L 51 von Netzknoten 3936013, Station 0,275 bis 0,721 als Ortsdurchfahrt Schönebeck Durch den Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt, Niederlassung Mitte, wird auf die Einhaltung des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt hingewiesen.

Bauliche Veränderungen an der L 51, die aus dem Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren (z.B. die Anlage von Zufahrten oder die Anbindung von Stichstraßen), sind mit dem Landesbetrieb Bau, Niederlassung West, abzustimmen.⁷

Zahlreiche Grundstücke sind über Grundstückszufahrten direkt an die umgebenden Straßen angeschlossen. Die direkte Anbindung der Grundstücke soll auch weiterhin über die Geschwister-Scholl-Straße und die Zimmererstraße bzw. Stichstraßen erfolgen.

An die Tischlerstraße sollen nur solche Grundstücke über eine Zufahrt unmittelbar angebunden werden, für die eine anderweitige Erschließung nicht möglich ist.

Nach verkehrlicher Anbindung der Feuerwehrläche an die Tischlerstraße und der Inbetriebnahme der neu zu bauenden Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete werden die Bedeutung der Tischlerstraße und ihre Frequentierung weiter zunehmen.

In der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird das Ziel, die Anzahl der direkt angebundenen Grundstücke an die Tischlerstraße möglichst gering zu halten, aus diesen Gründen weiter verfolgt. Das entspricht auch den Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Fassung des o.g. Bebauungsplanes.

Die eigentlichen Einmündungsbereiche von Stichstraßen und Ein- bzw. Ausfahrten in die umliegenden Straßen liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Aufweitungen sind daher im vorliegenden Bebauungsplan nicht dargestellt.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Gebietserschließung erfolgt über Stichstraßen bzw. private Grundstückszufahrten. Eine zusätzliche Verbindung zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Tischlerstraße als Durchfahrtmöglichkeit für den motorisierten Verkehr wird ausgeschlossen.

Mit der Bauhofstraße besteht bereits eine öffentliche Erschließungsstraße mit Anbindung an die Tischlerstraße. Über die Bauhofstraße werden die innenliegenden Wohn- und Mischgebietsflächen im Ostteil des Geltungsbereiches der 6. Änderung erschlossen.

Zur Zeit sind die Flächen des geplanten GEE über eine Grundstückszufahrt an die Tischlerstraße angebunden. Diese Zufahrt wird bis zur Umsetzung der neu zu ordnenden inneren Erschließung zur Andienung der Grundstücke genutzt werden. Zur Andienung der gewerblichen Bauflächen GE e ist eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage, die an die Geschwister-Scholl-Straße anbindet, vorgesehen.

Die Verkehrsraumbreiten werden mit mind. 8 m ausgewiesen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie ist Gegenstand der entsprechenden Fachplanungen.

Die dargestellten Verkehrsflächen für Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass dreiachsige Müllfahrzeuge wenden können (Wendeanlage Typ 3).

Die innere Erschließung auf den Baugrundstücken ist vollständig nicht über öffentliche, sondern über private Verkehrsanlagen zu sichern. Diesbezüglich sind weitere Darstellungen nicht vorgesehen. Pri-

⁷ Stellungnahme Landesbetrieb Bau, Niederlassung West, vom 15.01.2010 zum Vorentwurf.

vate Zufahrten sind mindestens in 4 m Breite auszubilden, um die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu sichern.

5.1.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung der Fläche für die Feuerwehr und Anbindung der Fläche an die Geschwister-Scholl-Straße bzw. die Tischlerstraße werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Auch hier liegen die Aufweitungen der Einmündungsbereiche in die Tischlerstraße und die Geschwister-Scholl-Straße außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Ein- bzw. Ausfahrt für die Feuerwehr ist gemäß den technischen Bestimmungen der DIN 14090 auszubilden. Die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind vom sonstigen Verkehr zu trennen. Die ausgewiesenen Breiten erlauben die Andienung der Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr‘ im Zweirichtungsverkehr ausschließlich für Feuerwehrfahrzeuge und die benachbarte Anordnung von Verkehrsflächen für sonstige Fahrzeuge (z.B. Privatfahrzeuge der Feuerwehrkameraden).

Hauptein- / -ausfahrt für die Feuerwehr – Anbindung an die Tischlerstraße

Die Hauptein- / und Ausfahrt von der Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr‘ zur Tischlerstraße ist regulär für die Rettungskräfte (Kameraden der Feuerwehr) und die Einsatzfahrzeuge vorgesehen.

Die Anbindung an die Tischlerstraße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier mit einer Gesamtbreite von 20 m großzügig dargestellt. Bei einer Mindestdurchfahrtsbreite von 2 x 3,00 m für die Ein- / Ausfahrt der Feuerwehr und der von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr getrennten Ein- / Ausfahrt für die Privatfahrzeuge der Feuerwehrkameraden von 2 x 2,25 m würden 11 m Gesamtbreite ausreichen. Da es sich hier nicht um eine geradlinige Zufahrt handelt und zudem eine Anrampung zur höher gelegenen Tischlerstraße erforderlich ist, soll für die Kurvenradien und die Seitenbereiche ausreichend Fläche zur Verfügung stehen.

Die tatsächlich erforderliche Verkehrsfläche wird im Zuge der Objektplanung detailliert geplant.

Notein- / -ausfahrt für die Feuerwehr – Anbindung an die Geschwister-Scholl-Straße

Die Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr‘ erhält eine zweite Anbindung zur Geschwister-Scholl-Straße hin. Hier ist eine Notein- und -ausfahrt vorgesehen, die nur in seltenen Ausnahmefällen, z.B. wenn die Ein- / Ausfahrt zur Tischlerstraße durch einen Unfall o.ä. blockiert sein sollte, genutzt werden müsste.

Im Sinne der Einhaltung der technischen Bestimmungen wird es auch hier als angemessen erachtet, vorsorglich die erforderliche Gesamtbreite gemäß den o.g. Aussagen zu den Durchfahrtsbreiten auszuweisen. Die Anbindungsfläche wird mit einer Gesamtbreite von 11,5 m ausgewiesen.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken statt. Der Nachweis von Stellflächen ist Gegenstand des jeweiligen Bauantragsverfahrens.

5.1.5 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 hingewiesen. Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

5.2 Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen.

Für die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zwischen der Stadt Schönebeck und den zuständigen Versorgern Erschließungsverträge abzuschließen. Die Versorgungsanträge für die konkreten Nutzungen der Baugrundstücke sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom Bauherren an die zuständigen Versorger zu stellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB ausgewiesen. Ver- und Entsorgungstrassen sind im Übrigen in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anzuordnen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), ebenfalls uneingeschränkt zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über vorhandene Leitungen in den angrenzenden Straßen. Das Trinkwassernetz ist erweiterbar, sodass der aus den geplanten Nutzungen resultierende Trinkwasserbedarf abgesichert ist.

Für den geplanten Neubau der Feuerwehr wird die trinkwasserseitige Erschließung von der Geschwister-Scholl-Straße aus empfohlen.⁸

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf wurde anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ermittelt. Er beträgt für das Plangebiet 96 m³/h für 2 Stunden.

Vorhandene Anschlusspunkte für die Löschwasserversorgung (Hydranten) befinden sich in den angrenzenden Straßen. Somit kann die vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m lt. DVGW-W 405 eingehalten werden.

Nach Aussagen des Versorgers kann die erforderliche Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.⁹

Darüber hinaus ggf. erforderliche Löschwassermengen sind durch entsprechend dimensionierte Löschwasserspeicher (Zisternen oder Feuerlöschteiche nach DIN 14210 mit Saugschacht und Löschwassersauganschluss nach DIN 14244) auf den Baugrundstücken sicherzustellen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

⁸ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck vom 29.01.2010 zum Vorentwurf.

⁹ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck vom 29.01.2010 zum Vorentwurf.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist ebenfalls über vorhandene Anlagen gesichert. Neue Anlagen sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches bis zu den Einleitpunkten im Trennsystem zu errichten.

Schmutzwasser

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 151 WG LSA die Gemeinden, hier die Stadt Schönebeck (Elbe). Sie kann sich nach § 151 WG LSA, Abs. 9 zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten, hier die OEWA Wasser- und Abwasser GmbH Schönebeck, bedienen.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Schönebeck (Elbe) zugeführt. Betreiber der Kläranlage ist die OEWA Wasser- und Abwasser GmbH Schönebeck.

Industrieabwässer, Kühlwässer und sonstige gewerbliche Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Sie sind in Schmutzwasservorbehandlungsanlagen auf den Baugrundstücken so aufzubereiten, dass sie den Vorgaben der Indirekteinleiterverordnung entsprechen und die Grenzwerte der Abwasserentsorgungssatzung der Stadt Schönebeck eingehalten werden.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der bereits jetzt von großflächigen Versiegelungen geprägt ist, versickert derzeit auf den unversiegelten Freiflächen. Da keine ausreichend leistungsfähigen Niederschlagswassersammler im Planbereich vorhanden sind, ist das Regenwasser auch weiterhin auf den Grundstücken zu belassen (Versickerung, Brauchwassernutzung).

Das entspricht den Vorgaben des § 150 Abs. 4 Wassergesetz Land Sachsen – Anhalt, wonach anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen vorrangig auf den Grundstücken zu versickern ist. Das bedeutet, dass der Boden unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein muss, der Mindestabstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand gem. ATV-DVWK A 138 eingehalten wird. Eine Versickerung ist gem. DIN 4261 Teil I auch nur dann zulässig, wenn bei versickerungsfähigem Boden die Mindestabstände 1,0 bis 1,5 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten werden.

Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen (z.B. Altlasten) befinden, sodass keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können.

Das auf den Baugrundstücken einschließlich den privaten Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist demnach auf den Grundstücken zu verbringen (Versickerung, Rückhaltung oder Brauchwassernutzung zum Eigenbedarf).

Aktuelle und flächendeckende Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserflurabstand liegen derzeit nicht vor. (siehe auch Kap. 2.5)

In Vorbereitung von Baumaßnahmen sind daher objektkonkrete Baugrunduntersuchungen einschließlich des hydrogeologischen Nachweises der Versickerungsfähigkeit durchzuführen. Der Versickerungsnachweis ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Die vorgesehene Entsorgungslösung ist gem. ATV DVWK M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ nachzuweisen.

Regenwasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, kann in die öffentlichen Niederschlagsentwässerungsanlagen eingeleitet werden.

Hinsichtlich möglicher Erfordernisse wasserrechtlicher Erlaubnisse wird auf § 137 WG LSA verwiesen.

5.2.3 Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung ist über vorhandene Anlagen aus den den Geltungsbereich umgebenden Straßen bzw. der Bauhofstraße gesichert und erweiterbar.¹⁰

5.2.4 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist ebenfalls vorhanden und erweiterbar.

5.2.5 Gasversorgung

Der Geltungsbereich ist auch gasseitig bereits erschlossen (Zimmererstraße, Bauhofstraße, Geschwister-Scholl-Straße. Netzerweiterungen und Neuanschlüsse sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

5.2.6 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt Schönebeck hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht auch für Gewerbetreibende, Freiberufliche und Betreiber sonstiger Betriebsstätten Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises für hausmüllähnliche Abfälle.

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

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

Abfälle gem. §§ 4 (1) und 6 (1) Kreislaufwirtschafts- u. Abfallgesetz (KrW-/AbfG) (hier: Bodenaushub) sind, soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober-/ Unterbodens gem. § 5 (2) KrW-/AbfG wird durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gem. den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.

5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Durch das MI 2 und die westliche Teilfläche des MI 1 verlaufen zwei 10-kV-Leitungen und ein LWL-Kabel der Stadtwerke Schönebeck GmbH. Hier ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu gewähren.

Innerhalb des parkartig gestalteten Grünzuges wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit als fußläufige Verbindung zwischen der Tischlerstraße und der Geschwister-Scholl-Straße ausgewiesen. So sichert die bis zu den Elbwiesen zu führende Grünverbindung nicht nur einen ökologischen und landschaftsgestalterischen Flächenverbund, sondern erfüllt auch eine Verbindungs- und Erholungsfunktion.

¹⁰ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck vom 29.01.2010 zum Vorentwurf.

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

Entlang der Tischlerstraße sowie zwischen den auszuweisenden Flächen für den Gemeinbedarf ‚Feuerwehr‘ und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE als auch zwischen dem GEE und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Neben der Funktion als Eingrünung bzw. Durchgrünung der Bauflächen und der damit verbundenen Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes dienen die Flächen auch der visuellen und akustischen Abschirmung zwischen benachbarten Nutzungen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist ein innerörtlicher Grünzug ausgewiesen, der sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 hinaus bis zu den Elbwiesen fortsetzt und eine Verbindung des städtischen Raumes zur freien Landschaft herstellt. Er ist auf dieser vorbereitenden Planungsebene als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ gekennzeichnet. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist Teil dieses innerörtlichen Grünzuges.

Die öffentlichen Grünflächen werden überwiegend als ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ dargestellt. (siehe dazu Kap. 7.3)

6.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

6.3 Wald

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Schönebeck weder Flächen betroffen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen – Anhalt unterliegen, noch ist die Ausweisung von Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB vorgesehen.

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

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen mit dem naturnahen Umfeld sichern.

Einschlägige Festsetzungen sind im vorliegenden Planwerk nicht vorgesehen.

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

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB festgesetzt werden.

Derartige Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen.

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB festgesetzt.

Für die Pflanzungen sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzlisten mit Aussagen zu den zu verwendenden Arten und Qualitäten der Gehölze sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

Folgende Pflanzflächen werden mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Schönebeck (Elbe) ausgewiesen:

Pflanzfläche 1

Der Grünzug zwischen der Flächen für den Gemeinbedarf ‚Feuerwehr‘ und dem GEE ist Bestandteil eines bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ausgewiesenen Grünzuges, der eine stadtgestalterische, ökologische und klimatische Verbindung zwischen der Elbaue und der städtischen Bebauung von der Tischlerstraße über die Geschwister-Scholl-Straße herstellt. Der Grünzug wurde bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgesetzt.

Diese Festsetzung wird dem Grunde nach in die 6. Änderung des o.g. Bebauungsplanes übernommen und als Pflanzfläche 1 im Planteil A dargestellt. Im Teil B, Nr. I. 5.1 wird folgende Textfestsetzung formuliert:

- Auf der Pflanzfläche 1 ist eine parkartig angelegte Grünfläche zu gestalten. Hier sind 50 Stück großkronige Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm) und 800 Sträucher (2 x verpflanzt, 60 – 80 cm) der Pflanzliste 1 im Umweltbericht zu pflanzen.

Pflanzfläche 2

Die Pflanzfläche 2 ist mit einer geschlossenen 5-reihigen gestuften Landschaftshecke zu bepflanzen. Es sind Heister (2 x verpflanzt, 125 – 150 cm) und Sträucher (2 x verpflanzt, 60 – 80 cm) der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu verwenden. Die Pflanzabstände betragen 1,5 m x 1,5 m.

Die Pflanzliste 2 enthält auch immergrüne Gehölze, da die Landschaftshecke eine Abschirmungsfunktion zwischen dem GEE und den Wohnbauflächen im WA 1 und WA 2 erfüllt.

Pflanzfläche 3

In der Pflanzfläche 3 sind vollflächig Sträucher (2 x verpflanzt, 60 – 80 cm) der Pflanzliste 3 im Umweltbericht zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen 1,5 m x 1,5 m.

Diese Pflanzfläche erfüllt überwiegend eine gestalterische Funktion und stellt eine Ergänzung des Straßenbegleitgrüns der Tischlerstraße dar.

Der Bereich südlich des GEE kann aufgrund vorhandener Leitungsbestände (10-kV-Leitung) nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

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

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und ggf anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

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

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

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

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgrund dessen, dass das zu überplanende Gelände bereits bebaut und überwiegend gewerblich genutzt ist sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes überwiegend der Bestandssicherung bzw. Nachnutzung dienen, ist mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes hinaus nicht zu rechnen. Daher entspricht dieser Geltungsbereich auch dem Untersuchungsraum für die Schutzgüter im Umweltbericht.

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

Ergebnisse der Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltbericht)

Der Umweltbericht wurde gemäß den o.g. Vorgaben erarbeitet und liegt als Teil II der Begründung vollständig vor.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Umsetzung der Planinhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Schönebeck (Elbe) „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt verbleiben.

Detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dem Teil II der Begründung, Umweltbericht, Kap. 3, zu entnehmen.

8.2 Eingriffsregelung

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

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge ausgeglichen oder ersetzt werden (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 20 NatSchG LSA).

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

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

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich im beplanten baurechtlichen Innenbereich nach § 30 BauGB. Die Änderung ist aufgrund der Anpassung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig sind. Die Eingriffe in den Bestand waren demnach bereits vor der hier vorgelegten Bauleitplanung zulässig bzw. sind bereits erfolgt. Aus genannten Gründen ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

8.3 Artenschutz

In den §§ 37 ff BNatSchG¹¹ sind in Umsetzung der EU-Richtlinien Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz getroffen worden. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 37, der §§ 39 - 41, des § 44 und § 45 BNatSchG sowie auch die Befreiungsvorschrift des § 67 BNatSchG stellen in den Bundesländern unmittelbar anzuwendendes Recht dar.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September).

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Mit der vorgelegten 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 werden bereits ausgewiesene Bauflächen im beplanten baurechtlichen Innenbereich nach § 30 BauGB in Art und Maß der baulichen Nutzung geändert. Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden (siehe Kap. 8.2).

¹¹ Gesetz über Naturschutz und Landespflge (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNeuregG) v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und in Nutzung. Wann und in welcher konkreten Form Um- und Neubauten oder Um- und Nachnutzungen auf dem Gelände stattfinden, ist nicht bekannt. Einzig die Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen für die Feuerwehr als Neubauplanung auf der Fläche für den Gemeinbedarf stellt ein aktuelles Bauvorhaben dar.

Daten und Angaben zum Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Geltungsbereich liegen nicht vor. Aufgrund des Zustandes und Charakters des Plangebietes sind im Gebiet Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume zu erwarten.

Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht sind derzeit nicht erkennbar.

Insofern sind die Vorgaben zum Artenschutzrecht auf der Vorhabensebene im Rahmen der Bauantragstellung unmittelbar zu berücksichtigen. Das heißt, dass für

- Rückbauten und Baufeldfreimachungen
- Sanierungen und Umbauten

die betroffenen Flächen bzw. Gebäude auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten vor Genehmigung des Bauvorhabens bzw. vor Durchführung der Baumaßnahme bei genehmigungsfreien Vorhaben zu überprüfen sind. Dabei ist insbesondere auf

- gebäudebewohnende Tierarten (Vögel, Fledermäuse)
- sonstige Vogelarten

zu achten¹².

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.4 Verträglichkeit Natura 2000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder in vorgeschlagenen Vogelschutzgebieten (SPA). Durch den Bebauungsplan sind auch keine Betroffenheiten einschlägiger Schutzgebiete im Umfeld zu erwarten. Daher bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erfordernisse i.S. von Verträglichkeitsprüfungen NATURA 2000.

8.5 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Durch die Ausweisung von Bauflächen sind keine Flächen betroffen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen.

¹² Stellungnahme NABU Ortsgruppe Schönebeck vom 21.01.2010 zum Vorentwurf.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Immissionsschutz

Gemäß §§ 1 und 50 BImSchG sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermeiden werden.

Bei der Planung neuer Baugebiete sind nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom August 1987 schalltechnische Orientierungswerte zu beachten. Für die mit der 6. Änderung neu auszuweisenden Nutzungen sind folgende schalltechnische Orientierungswerte angegeben:

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

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In Innenbereichs- und Gemengelagen wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden. Als relevante bestehende Lärmquellen und damit Vorbelastungen sind aus dem nahen Umfeld des Plangebietes die Straßenverkehre der angrenzenden Straßen sowie gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zu nennen.

Seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde¹³ wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Anlagen befinden, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind und von denen auch bei bestimmungsgemäßem Betrieb Emissionen ausgehen. Es wird weiterhin angeregt, die Planung von Mischgebieten auf Flächen mit bereits vorhandener gemischter Nutzung zu beschränken. Dem wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden keine neuen schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes initiiert. Ausgewiesene schutzbedürftige Flächennutzungen (Wohnen) sind bereits vorhanden. Umgebend werden, dem Bestand entsprechend, Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Zum Schutz der bestehenden und auszuweisenden allgemeinen Wohngebiete und der Wohnnutzungen im Mischgebiet wird das angrenzende Gewerbegebiet eingeschränkt (GE e). Hier werden für gewerbliche Ansiedlungen die für Mischgebiete maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an den nächstgelegenen schützenswerten baulichen Nutzungen eingehalten werden können.

Der IFSP entspricht dem abgestrahlten Schalleistungspegel pro m² der Grundflächen eines Gebietes. Die Kontingentierung erfolgt nach der DIN 45691.

Darüber hinaus werden in den Baugebieten besonders verkehrs- und emissionsintensive Gewerbe ausgeschlossen oder eingeschränkt, die i.d.R. mit nicht unerheblichen und für die Nachbarschaft konfliktträchtigen Belästigungen einhergehen (z.B. Tankstellen, Lagerflächen, Vergnügungsstätten, großflächiger Einzelhandel).

Zusätzlich wird zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet ein ca. 10 m breiter Grünstreifen als Pufferfläche festgesetzt, der zu bepflanzen ist.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ausgehend kommen die zeitweise funktionsbedingt auftretenden Emissionen aus der Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr‘ in Frage. Durch den Betrieb

¹³ Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde, Ref. 402, vom 28.01.2010 zum Vorentwurf.

von Feuerwehr, Katastrophenschutz und Rettungsdienst kann es zeitweilig und sporadisch zu Geräuschbelastungen kommen. Dabei handelt es sich um hinzunehmenden sozial adäquaten Lärm. Im Planteil B wird ein entsprechender Hinweis vermerkt.

Das Eindringen von Verkehrslärm in schutzbedürftige Baugebiete kann darüber hinaus durch eine möglichst geschlossene Bauweise in den Randbereichen vermindert werden. Die weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße und der Zimmererstraße sichert hier eine entsprechende Abschirmung.

Aufgrund dessen wird eingeschätzt, dass durch die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes immissionsschutzrechtlichen Belange (Schall) in Bezug auf schutzwürdige Nutzungen kein Konfliktpotenzial entsteht. Auf die Erstellung von einschlägigen Gutachten soll nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden.

Der vorgelegte Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung. Konkrete Nutzungen sind noch nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit konkreten Ansiedlungen im Rahmen nachfolgender Zulassungsverfahren (z.B. Genehmigungen nach BImSchG) ggf. entsprechende Gutachten und Nachweise vorzulegen sind.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Anlagen, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind und von denen auch bei bestimmungsgemäßen Betrieb Emissionen ausgehen. Diese sind für die objektkonkrete Planung weiterer Vorhaben als Vorbelastung zu berücksichtigen.¹⁴

Vorkehrungen gegen Geräuschimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches

Für schutzwürdige Bebauungen in den Wohn- und Mischgebieten sind vorsorglich Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen.

Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO entstehen keine neuen schutzwürdigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes. Zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zum Schutz der arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen sollten jedoch auch hier in der Gebäudeplanung geeignete Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig. Sofern derartige Nutzungen vorgesehen werden, ist der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes im Rahmen des zu stellenden Antrags auf Ausnahme bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO müssen aus o.g. Gründen bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: ‚Schutz gegen Außenlärm‘ aufweisen.

¹⁴ Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde, vom 07.05.2010 zum Entwurf.

9.2 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Plangebiet liegt das Einzeldenkmal ‚Geschwister-Scholl-Straße 27‘, dessen Bestand zu sichern ist. Diesem Gebäude kommt eine repräsentative straßenzugprägende Bedeutung innerhalb der rudimentär gebliebenen Neubebauung der Kolonistenstraße im 19. und frühen 20. Jahrhundert zu.¹⁵ Das Gebäude ist im Planteil entsprechend gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine weiteren Bau- oder Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale im Gebiet und im Umfeld, die Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Im Norden des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich in der Nähe der Geschwister-Scholl-Straße ein Bodendenkmal.¹⁶ Es handelt sich um einen jungsteinzeitlichen Bestattungsplatz, in dessen unmittelbarer Nähe auch die dazugehörige jungsteinzeitliche Siedlung vermutet wird.¹⁷

Daher werden durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Nutzungen die Belange des Denkmalschutzes nach § 2 DenkmSchG sowie demzufolge § 14 Abs. 1,2 „Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe.....“ berührt.

Es ist davon auszugehen, dass archäologische Funde und Befunde bei Erd- bzw. Tiefbauarbeiten zerstört werden. Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale bedürfen gem. § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Erweisen sich derartige Eingriffe als unvermeidbar, ist davon auszugehen, dass den der Baumaßnahme dienenden Erdarbeiten in den betroffenen Bereichen archäologische Untersuchungen voranzugehen haben.

Die Kosten sind gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Übrigen sind die Vorgaben des DenkmSchG LSA einzuhalten. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

¹⁵ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 02.02.2010 zum Vorentwurf.

¹⁶ Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) 2008.

¹⁷ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 02.02.2010 zum Vorentwurf.

9.3 Boden

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

9.4 Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden könnten.¹⁸ Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht daher nicht.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

9.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Nach dem Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt sind Angaben zu Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden.¹⁹

Die abfall- und bodenrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises. Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Bodenaushub, Schutt) sind in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

¹⁸ Stellungnahme Salzlandkreis, Ordnungsamt, vom 01.02.2010 zum Vorentwurf.

¹⁹ Stellungnahme Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Abfallbehörde (Ref. 401), vom 28.01.2010 zum Vorentwurf.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus. Der Stadt obliegt ebenfalls die Finanzierung und die Umsetzung der Planinhalte für öffentliche Flächen.

11 Flächenbilanz

-	Fläche in m ²	mögliche Versiegelung in m ²	unversiegelte Freifläche in m ²	Anteil in %
Gewerbegebietsflächen	22.628			28,6
GE (GRZ 0,8)	11.018	8.814	2.204	
GE e (GRZ 0,8)	11.610	9.288	2.322	
Gemeinbedarfsflächen	8.224			10,4
Feuerwehr (GRZ 0,8)	8.224	6.579	1.645	
Mischgebietsflächen	28.310			35,7
MI 1 (GRZ 0,6)	10.183	6.110	4.073	
MI 2 (GRZ 0,6)	3.044	1.826	1.218	
MI 3 (GRZ 0,6)	15.083	9.050	6.033	
Wohngebietsflächen	4.770			6,0
WA 1 (GRZ 0,4)	1.286	514	772	
WA 2 (GRZ 0,4)	3.484	1.394	2.090	
Verkehrsflächen	5.311			6,7
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	3.683	2.946	737	
davon Erschließungsstraßen (privat)	1.139	911	228	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	489	391	98	
Grünflächen	10.007			12,6
davon öffentlich	10.007		10.007	
davon privat	0		0	
Plangebiet Gesamt [m²]	79.250	47.824	31.426	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	60	40	