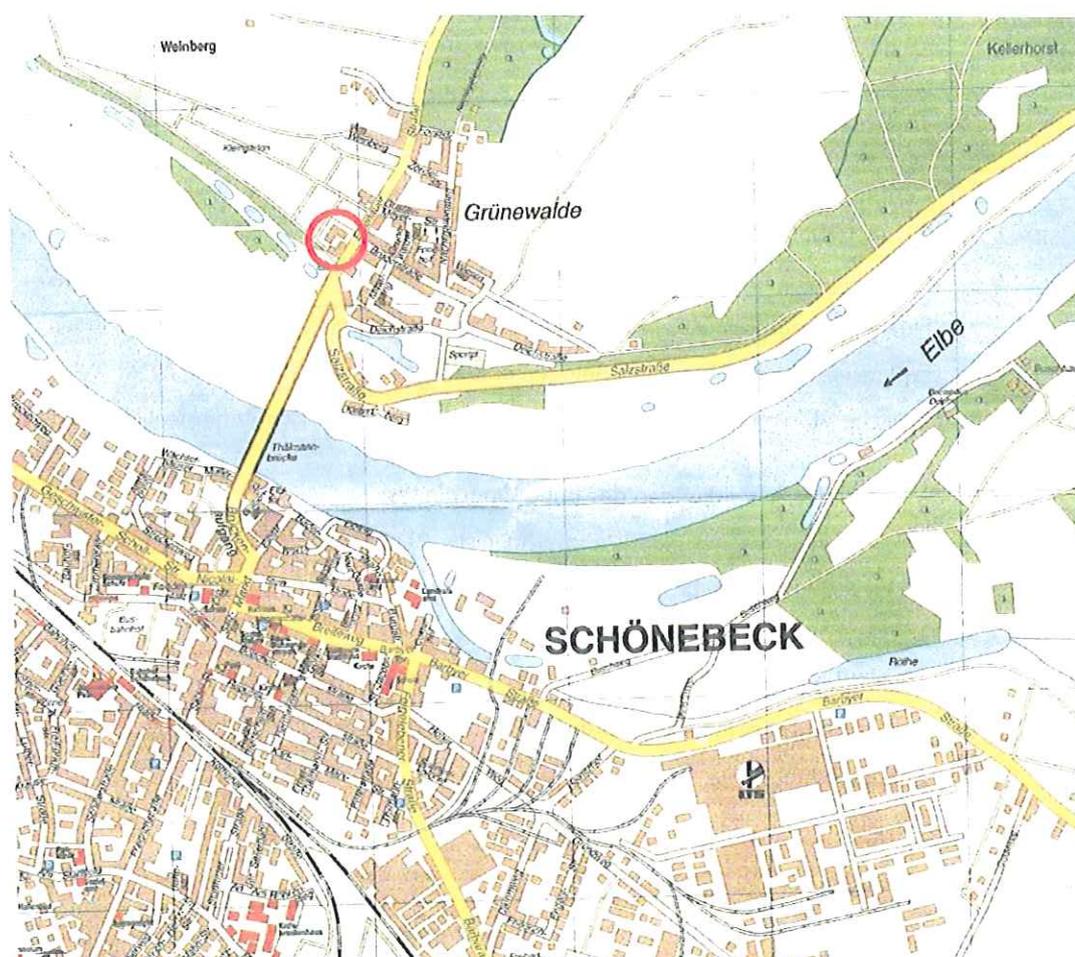


# Stadt Schönebeck (Elbe)



Begründung zur  
Satzung des Bebauungsplanes  
Nr. 42 "Im Eichengrund" - 1. Änderung  
Schönebeck (Elbe) - Grünewalde  
Stand: August 2011



Lage des Plangebietes in der Stadt

ohne Maßstab

Planverfasser

Lindner + Canehl  
Bau- u. Kommunalbetreuungs-GmbH  
Röntgenstraße 8  
39108 Magdeburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungsanlass	3
2.0 Grundlagen für die Begründung	3
3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
4.0 Planungsrechtliche Situation, Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
5.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung	4
5.1 Lage und Vornutzung	4
5.2 Vegetationsbestand und Landschaftsbild	4
5.3 Baugrund und Grundwasserverhältnisse	4
5.4 Eigentumsituation	5
5.5 Emissionen	5
5.6 Hochwasserschutz	6
6.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	6
6.3 Private Verkehrsfläche	6
6.4 Öffentliche Verkehrsfläche	7
6.5 Private Grünflächen	7
6.6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
6.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
6.8 Festgesetzte Höhen baulicher Anlagen und vorgesehene Geländehöhen	8
6.9 Zeitliche Abfolge der zulässigen Bebauung zum Immissionsschutz hinsichtlich Verkehrslärm	8
7.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
7.1. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse – Emissionen, hier Lärmschutz	9
7.2 Verkehr und technische Ver- und Entsorgung	9
7.3 Naturschutz und Landschaftspflege	10
7.4 Stadtbild und Landschaftsbild	10
8.0 Realisierung, Kosten, Bodenordnung	10
9.0 Flächenbilanz	10

#### Anlagen

Höhenplan mit geplanten Geländehöhen  
Umweltbericht  
Schalltechnisches Gutachten

## 1.0 Planungsanlass

In dem am 20.09.2007 vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 42 „Im Eichengrund“ wurde festgesetzt, dass im Plangebiet eine Lärmschutzwand zu errichten ist. Der Vorhabenträger des geplanten Wohngebietes hat sich in dem mit der Stadt Schönebeck abgeschlossenen Erschließungsvertrag verpflichtet, diese bis zum 19.10.2008 zu realisieren.

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotenpunktes B 246a (Elbenauer Straße/Salzstraße) in einen Kreisverkehr sollte die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr nochmals ohne Lärmschutzwand durch einen Lärmschutzgutachter ermittelt werden.

Der Vorhabenträger hat hierzu vom Ingenieurbüro für Schallschutz ECO AKUSTIK, Barleben ein schalltechnisches Gutachten unter den Bedingungen der heutigen Verkehrssituation erarbeiten lassen. Grundlage des Gutachtens sind Verkehrszählungen des Landesbetriebes Bau aus dem Jahr 2009.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei der Festsetzung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen auf die Errichtung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand an der Elbenauer Straße verzichtet werden kann.

Dies stellt eine wesentliche Änderung der Grundzüge der Planung dar. Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck am 10.12.2009 den Einleitungsbeschluss für ein Änderungsverfahren zu dem rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Eichengrund“ beschlossen.

Das Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ein Wohngebiet für die Errichtung von 10-12 Einfamilienhäusern zu schaffen bleibt unverändert bestehen. Auch die Aufteilung der Flächen wird beibehalten.

## 2.0 Grundlagen für die Begründung

Grundlage für die vorliegende Begründung sind die Vorgaben und Erläuterungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Im Eichengrund“ vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke aus Ixleben, Stand Juli 2007.

## 3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Eichengrund“ bleibt unverändert erhalten. Das Plangebiet liegt in Flur 12, der Gemarkung Schönebeck-Grünwalde und wird umgrenzt:

- im Nordwesten durch die Nordwestgrenze des Flurstückes 4/8
- im Nordosten durch die Nordostgrenzen der Flurstücke 4/8, 10034, 10027, 10028 und 4/7
- im Südosten durch die Elbenauer Straße
- im Südwesten durch die Südwestgrenze des Flurstückes 10034

## 4.0 Planungsrechtliche Situation, Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für das Planungsgebiet besteht seit 2007 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der für den Planungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Dieser Plan wird durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren nun sukzessive ersetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck stellt in Übereinstimmung mit den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit beachtet.

Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan (LP 1999) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP 2006) definiert. Das Plangebiet befindet

sich am Rand des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz. Die Flächen dort befinden sich außerhalb der Flächen zwischen den Uferlinien der Elbe und des Elbdeiches und sind auch nicht für eine Deichrückverlegung vorgesehen. Sie sind besiedelt und gemäß dem Ziel REP 5.3.3.3. nicht Bestandteil der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz. Die Belange des Hochwasserschutzes werden beachtet.

## 5.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

### 5.1 Lage und Vornutzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grünwalde am Nordufer der Elbe. Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Elbenauer Straße und nördlich des Elbdeiches. Das Plangebiet ist umgeben von Gärten und Elbauen. Den Anschluss an das Hauptverkehrsnetz stellt die Elbenauer Straße dar. Das Stadtzentrum ist fußläufig über die Elbrücke zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Baugelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

Das Plangebiet wurde früher als Schulungsgebäude sowie Heizhaus mit Kohlenlager von der Deutschen Reichsbahn genutzt. Von den aus den Jahren 1930 bis 1970 stammenden Gebäuden, war ein Gebäudeteil zweigeschossig, die anderen waren eingeschossig. Ein Teilbereich der Hoffläche war mit Beton befestigt. Die Gebäude wurden inzwischen abgebrochen.

### 5.2 Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Das Gelände im Planungsgebiet verläuft fast eben und liegt nahe der Elbe. Die Grundwasserverhältnisse sind durch die Flussnähe geprägt. Der Grundwasserstand korrespondiert mit entsprechender Verzögerung mit den Wasserständen der Elbe.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich 4 großkronige Laubbäume, die in die Planung integriert wurden. Außerhalb des Geltungsbereiches an der Südwestgrenze des Planungsgebietes ist ein großflächiger Heckenbestand vorhanden, der jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt und daher nicht von der Planung tangiert wird.

Das Plangebiet grenzt an vorhandene Wohngebiete und Kleingartenanlagen und liegt unterhalb des Elbdeiches. Es ist daher nur bei kleinräumiger Betrachtung landschaftsbildwirksam. Die Elbenauer Straße liegt zum Teil höher als das Plangebiet. Für das Landschaftsbild haben lediglich die vorhandenen Großbäume eine Bedeutung. (s. a. Umweltbericht).

### 5.3 Baugrund und Grundwasserverhältnisse

In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke, Irxleben der Baugrund und die Grundwasserverhältnisse wie folgt beschrieben:

*Die Bodenoberflächen sind durch die anthropogene Überformung als Siedlungsfläche und durch die Abbrüche und Erschließungsarbeiten der jüngeren Zeit gestört und naturfern. Bis 2,50 Meter unter der Oberfläche sind schluffige Böden und Auffüllungen (Bauschutt, Schlacke) vorzufinden. Darunter lagern mitteldichte kiesige, nicht bindige Böden holozänen Ursprungs.*

*Das Gelände im Plangebiet soll im Bereich der geplanten Bebauung gemäß dem als Anlage beigefügten Plan zur Geländeregulierung erhöht werden. Hierbei sind sowohl die Belange des Schutzes der vorhandenen Bäume als auch die Belange der angrenzenden Gärten durch eine Geländeabböschung zu berücksichtigen. (vergleiche Anlage Höhenplan)*

*Bei den Bodenaufschlüssen / der Entnahme von Bodenproben wurde gleichzeitig eine Prüfung auf Kontamination vorgenommen. Organoleptische Überprüfungen der Böden/ Auffüllungen ergaben keinen Verdacht auf Kontamination.*

Im November 2008 hatte der Vorhabenträger vom Ingenieurbüro Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den Gründungsverhältnissen und den Grundwasserständen eingeholt. Der Gutachter nimmt wie folgt Stellung:

*Die Gründung der Bauwerke kann auf den anstehenden Untergründen erfolgen. Als Gründungselement werden biegesteif bewehrte Gründungsplatten mit umlaufender Frostschürze zur Anwendung empfohlen.*

*Unterhalb der Bodenplatte ist ein Bodenaustausch von mindestens 0,5m vorzunehmen. Der verbleibende Untergrund sollte mindestens eine steife Konsistenz bzw. mitteldichte Lagerung aufweisen. Bei Aufweichungen wird zusätzlicher Bodenaustausch notwendig.*

*Zur Bemessung der Bodenplatte kann bei vorgeschlagener Gründungslösung eine zulässige Sohlspannung von  $120 \text{ kN/m}^2$  angenommen werden. Alternativ kann eine Bettungszahl  $k = 10 \text{ MN/m}^3$  in Ansatz gebracht werden. Diese Gründungsempfehlung bezieht sich auf nichtunterkellerte Gebäude.*

*Am 6.11.2008 wurde mit der Aufschlussbohrung 1/08 der aktuelle Grundwasserstand im Baugebiet bei 3,8m unter GOK festgestellt. Der Grundwasserstand entspricht einer Absoluthöhe von 44,50m NN. Die zukünftig geplante Geländehöhe wird bei 48,80 mNN liegen. Der Bereich der Erschließungsstraße erreicht ein Höhenniveau von 49,35 mNN.*

*Bei zukünftig zu erstellenden Einfamilienhäusern werden die OK der Bodenplatten bei ca. 49,35 mNN liegen. Ableitend aus hydrologischen Betrachtungen in Bezug auf anzunehmende Hochwasserereignisse der Elbe ist festzustellen, dass eine Geländeüberflutung durch Drängewasser aufgrund der geplanten Geländeaufhöhung nicht mehr stattfindet.*

*Zum Hochwasserereignis 2002 war nur am Westrand des Grundstückes eine freie Wasserspiegelbildung an der Geländeoberfläche zu verzeichnen. Hier war zu diesem Zeitpunkt der Geländetiefpunkt mit ca. 47,95 mNN zu verzeichnen. Mit der geplanten Geländeauffüllung auf 48,80 mNN ist die geplante Bebauungsebene drängewassersicher im Hinblick auf die Höchstgrundwasserstände 2002/2003.*

#### 5.4 Eigentumssituation

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### 5.5 Emissionen

Eine Lärmbelastung für das Planungsgebiet ist auf Grund der hohen Verkehrslärmbelastung durch die Kreisstraße K1296 (Elbenauer Straße) und die Bundesstraße B246 a (Elbbrücke / Salzstraße) vorhanden. Im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotenpunktes B 246a (Elbenauer Straße/Salzstraße) in einen Kreisverkehr muss die Immissionsbelastung unter den Bedingungen der heutigen Verkehrssituation jedoch überprüft werden.

Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz ECO AKUSTIK wurde hierzu ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Grundlage des Gutachtens sind Verkehrszählungen des Landesbetriebes Bau aus dem Jahr 2009.

Der Gutachter stellt fest, dass bei entsprechenden Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan zu passiven Schallschutzmaßnahmen in 2 Teilbereichen unmittelbar an der Straße (Lärmpegelbereiche III und IV), die Bebauung des gesamten Planungsgebietes auch ohne die Errichtung einer Schallschutzmauer möglich ist.

Dies wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde so nicht akzeptiert. Die Behörde hat den Vorschlag entwickelt, die Realisierung der Bebauung in den beiden heute lärmbeeinträchtigten Teilbereichen des Bebauungsplangebietes (Lärmpegelbereiche III und IV) erst nach Realisierung der Umgehungsstraße und einer erneuten Überprüfung durch ein schalltechnisches Gutachten zuzulassen. Dieser Vorschlag wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Grundlage für diese Festsetzung ist, dass mit der geplanten Ortsumgehung Schönebeck (3. Bauabschnitt – neue Elbbrücke) und der damit verbundenen Verlagerung der Bundesstraße 246a in

einem absehbaren Zeitraum eine erhebliche Verbesserung der Lärmbelastung des Gebietes zu erwarten ist.

## 5.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den Elbdeich an. Es befindet sich außerhalb des Hochwasserschutzgebietes. Angrenzend an den Elbdeich besteht jedoch ein Anlagenverbotsstreifen gemäß §134 Abs.2 WG LSA in einer Breite von 50 Metern. Dieser Streifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Streifens dürfen bauliche Anlagen nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Oberen Wasserbehörde errichtet werden. Obere Wasserbehörde ist zur Zeit das Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).

## 6.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht vor, 10-12 Einfamilienhäuser zu errichten, die sich um eine Stichstraße mit einem zentralen Platz gruppieren. Mittelpunkt des Platzes ist ein vorhandener Solitärbaum, der in die Verkehrsplanung einbezogen wird. Dieses Konzept soll unverändert beibehalten werden.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Eichengrund“ bleibt die Entwicklung von Wohnnutzung im Plangebiet das wesentliche Planungsziel. Entsprechend den gegenüberliegenden Wohngebieten wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Eine Einschränkung der gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ist daher nicht erforderlich.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Flächen sowie die Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich wird entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Sie entspricht damit dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert.

Als Höchstgrenze werden 2 Normalgeschosse (Vollgeschosse) im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus soll aber ausdrücklich ein Dachgeschoßausbau möglich sein. Daher ist zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig. Dies entspricht der umgebenden Wohnbebauung und fügt sich somit in die Umgebung ein.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und lässt einen relativ großen Spielraum für die Realisierung der Gebäude zu.

Die Gebietsstruktur wird geprägt durch die Lage der privaten Erschließungsstraße mit dem vorhandenen Großbaumbestand. Die Baugrenze zum Elbdeich wurde auf 17 Meter Abstand vom Deichfuß festgesetzt. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor.

Entsprechend der umgebenden Bebauung und der Planungsabsicht, innerhalb des Planungsgebietes freistehende Einfamilienhäuser zu errichten, setzt der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern fest (BauNVO § 22 Abs.2).

## 6.3 Private Verkehrsfläche

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Elbenauer Straße als öffentlicher Straße, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Von dort aus erfolgt die innere Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet über eine Privatstraße, die als 4,75 Meter breite Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll. In der Planfassung ist eine Breite von 6 Meter für die private Verkehrsfläche festgesetzt, da auf einer Seite der Fahrbahn ein 0,25 Meter breiter Streifen und auf der 2. Seite Platz für eine 1 Meter breite Mulde vorgesehen ist. Da die Privatstraße länger als 50 Meter ist, wird eine Wendeanlage als Ring angeordnet, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist und den Anforderungen der Feuerwehr §5 BauO LSA entspricht. Beim Ausbau und der Gestaltung der Straße sind die Großbäume zu schützen.

Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

#### **6.4 Öffentliche Verkehrsfläche**

Durch den Ausbau des Kreisverkehrs an der Elbenauer Straße wird eine kleinteilige Fläche des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche beansprucht. Diese Fläche ist im Plan entsprechend gekennzeichnet. Die Umwidmung der heute noch privaten Fläche ist im Erschließungsvertrag zu regeln.

#### **6.5 Private Grünflächen**

Nordöstlich der Anbindung der zukünftigen Privatstraße an die Elbenauer Straße ist eine private Grünfläche festgesetzt. Auf ihr befindet sich eine gebietsprägende Stieleiche, die erhalten werden soll. Eine private Grünfläche ist auch für den Großbaum innerhalb des Wendeplatzes der Privatstraße vorgesehen.

Diese Grünflächen sind als Lebensraum für die Großbäume zwingend erforderlich und daher von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten. Dies wird durch die Festsetzung als private Grünfläche gewährleistet.

Entlang des Elbdeiches wird ein 1 m breiter Geländestreifen in das Eigentum des Landesbetriebes für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt übergeben. Auch dieser Streifen ist als private Grünfläche festgesetzt.

#### **6.6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Geltungsbereich vorhandenen vier großkronigen Laubbäume sind als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Es handelt sich dabei um drei Stieleichen und eine Salweide. Diese vier Bäume sind landschaftsbildprägenden und geben dem Baugebiet eine Unverwechselbarkeit und Struktur. Eine Beeinträchtigung der Bäume durch die Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen ist daher unbedingt auszuschließen.

Die Bereiche um die zu erhaltenden Bäume und die neu anzupflanzenden Gehölzbereiche sind von Aufschüttungen und Geländeerhöhungen freizuhalten. Im Umkreis von 2 Metern um den Stamm sind keine Aufschüttungen vorzunehmen. Desweiteren sind im übrigen Wurzelbereich nur luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Im Umfeld der Eichen sind Aufschüttungen im gesamten Kronenbereich und einem Schutzzuschlag von 4 Metern zum Kronenbereich nur bis zu 0,3 Meter Höhe zulässig. Es wird auf die Richtlinien zum Schutz des Baumbestandes (DIN18920, RASLP4, ZTV Baumpflege) verwiesen.

Entlang des Weges nördlich des Elbdeiches befindet sich eine zu erhaltende Heckenanpflanzung, die allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und daher auch außerhalb der geplanten Hausgärten liegt. Ergänzt wird die vorhandene Hecke durch einen 3 Meter breiten Heckenstreifen als Neuanpflanzung auf den geplanten Grundstücken.

## 6.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Ergänzung zur vorhandenen Gehölzhecke am Elbedeich und als Eingrünung des Plangebietes sind mindestens 3 Meter breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Flächen sind Bestandteil der privaten Baugrundstücke und grenzen diese optisch gegenüber den benachbarten Kleingartenanlagen ab. Sie dienen der Eingrünung und Abschirmung des Gebietes insbesondere auch zur Elbenauer Straße. Für die Flächen zum Anpflanzen ist die Artenliste auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu beachten.

Weiterhin wurde textlich festgesetzt, dass je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum anzupflanzen ist. Dies dient als Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt.

## 6.8 Festgesetzte Höhen baulicher Anlagen und vorgesehene Geländehöhen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude wird 0,30m über der vorhandenen Geländeoberfläche als Mindesthöhe festgesetzt. Dies dient dem Schutz vor Drängewasser bei Elbhochwasser. Die Höhe resultiert aus der hydrologischen Stellungnahme zum Baugebiet.

Im Straßenbereich ist eine Erhöhung des Geländes um ca. 50 cm (=Differenz der vorhandenen und geplanten Höhen) vorgesehen. Das Straßengefälle wird mit 2,5% vom höchsten Punkt 49,5 NN ausgehend angelegt. Dabei wird das Gelände in Richtung mittig stehender Stieleiche und zur den Grenzen des B-Plangebietes abfallend angelegt.

Beim Abriss der alten Gebäude und der Verkehrsflächen wurden die vorhandenen Betonflächen und die unterliegenden Schotterflächen (ca. 35 cm) entfernt. Durch diese Abrissmaßnahme wurde das Höhenniveau insgesamt um die vorhandenen und zu erhaltende Bäume um ca. 35 cm gesenkt. Zur Wiederherstellung des natürlichen Zustandes wird der Wurzelbereich des vorhandenen Baumbestandes mit luftdurchlässigem Material auf die ursprüngliche Höhe aufgeschüttet. Dadurch wird der ehemalige Höhenwert wieder hergestellt.

Die Auffüllung auf 49,5 NN betrifft nur den höchsten Punkt der Straßenfläche. Die nicht bebauten Flächen der einzelnen Grundstücke werden begradigt und so den vorhandenen Geländehöhen von ca. 48,8 NN (48,74 HN) angepasst.

## 6.9 Zeitliche Abfolge der zulässigen Bebauung zum Immissionsschutz hinsichtlich Verkehrslärm

Mit dieser Festsetzung wird der Vorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde aufgegriffen, eine Wohnbebauung ohne Lärmschutzwand in den Lärmpegelbereichen III und IV erst nach Fertigstellung der neuen Ortsumgehungsstraße B 246a zuzulassen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wird nachrichtlich aus dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros ECO AKUSTIK übernommen. Verbunden wird die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche mit der folgenden textlichen Festsetzung:

*„Das Baugebiet soll zeitlich gestaffelt bebaut werden. So ist eine Bebauung innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II sofort zulässig. Eine Bebauung innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist erst nach Fertigstellung und Nutzung der Ortsumgehungsstraße B 246a und nach erneuter Prüfung der dann vorliegenden Lärmimmissionen zulässig.“*

Die Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde werden somit berücksichtigt und eine zeitliche Abfolge der Wohnbebauung in den Lärmpegelbereichen III und IV planungsrechtlich absichert. Rechtliche Grundlage ist für die Festsetzung ist § 9 Absatz 2 BauGB.

Begründet wird die Festsetzung, dass nach Fertigstellung und Nutzung der Ortsumgehungsstraße Schönebeck zu erwarten ist, dass sich die Immissionen durch Verkehrslärm im B-Plangebiet deutlich reduzieren.

## 7.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7.1. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse – Emissionen, hier Lärmschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet und die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Elbenauer Straße vor. Durch die geplante Ortsumgehung und damit verbundene Verlagerung der B 246a sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan angenommenen Verkehrsimmissionen in absehbarer Zeit nicht mehr in dem Maße vorhanden. Zur Feststellung der derzeitig vorhandenen Lärmbelastung wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz ECO AKUSTIK, Barleben ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das auch der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegen hat.

Aus den Erkenntnissen des Gutachtens und den Vorschlägen der Behörde wurden die Festsetzungen entwickelt und die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche übernommen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse somit ausreichend gewürdigt wurden.

### 7.2 Verkehr und technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung und die technische Ver- und Entsorgung entsprechen unverändert den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden diese wie folgt beschrieben:

#### Verkehrerschließung

*Durch die festgesetzte private Erschließungsstraße wird eine ausreichende Verkehrerschließung des Baugebietes gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für die Wendeanlage als Ring ist das 3-achsige Müllfahrzeug.*

#### Ver- und Entsorgung

*Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH (SWS). Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.*

*Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH (SWS). Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.*

*Träger der Gasversorgung sind die EMS Erdgas Mittelsachsen GmbH, mit Sitz in Schönebeck. Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Versorgungssystems mit Erdgas versorgt werden.*

*Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*

*Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Schönebeck. Die Verkehrsflächen sind so festgelegt, dass die Müllfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können. Das gleiche gilt für die Post.*

*Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Schönebeck (Elbe). Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz im Plangebiet angelegt.*

*Die Niederschlagswasserabführung erfolgt im Baugebiet durch Versickerung. Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen wird in den straßenbegleitenden Grundstücksflächen (Grünflächen) und im Bereich des Baumbestandes zur Versickerung gebracht. Die straßenbegleitenden Grünflächen werden entsprechend der Parzellierung den privaten Grundstückseigentümern zugeordnet und sind von diesen zu pflegen und zu erhalten.*

*Das Leitungsrecht der Ver- und Entsorgungsträger in den Privatstraßen wird durch jeweilige Grunddienstbarkeiten in den Flurstücken der Privatstraßen abgesichert.*

### 7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke, Irxleben die Auswirkungen auf Natur- und Landschaftsschutz wie folgt beschrieben. Diese Beurteilung gilt auch weiterhin für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, da die Festsetzungen zu Natur und Landschaftspflege nicht nachteilig verändert wurden. Ausführlich sind die Änderungen und ihre Auswirkungen im beigefügten Umweltbericht dargestellt.

*Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).*

*Es werden folgende Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen.*

- *Als äußere Begrenzung des Plangebietes wird eine 3 Meter breite Fläche für das Anpflanzen von Strauch-/ Baumhecken festgesetzt.*
- *Auf dem Gelände befinden sich vier großkronige Laubbäume, die zur Erhaltung festgesetzt wurden. Weiterhin ist eine Gehölzhecke zu erhalten und zu ergänzen.*
- *Desweiteren sind auf den Baugrundstücken pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Obst- bzw. anderer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.*

*Insgesamt ist festzustellen, dass nach Umsetzung der Planung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zurück bleibt.*

### 7.4 Stadtbild und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in der festgesetzten Bauweise und im Maß der Nutzung in die umgebende Bebauung ein. Auch das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die wesentlichen landschaftsbildprägenden Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt.

### 8.0 Realisierung, Kosten, Bodenordnung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der privaten Erschließungsstraße einschließlich der Wendeanlage
- den Bau des notwendigen Entwässerungsnetzes der Erschließungsstraße
- die Herstellung des Versorgungsnetzes für Wasser, Gas, Elektroenergie und Telekommunikation
- den Schutz von 4 Laubbäumen
- die Herstellung der Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen

Für die Übernahme der Planungskosten durch den Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 Abs.1 Nr.1 BauGB mit der Stadt Schönebeck (Elbe) geschlossen. Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

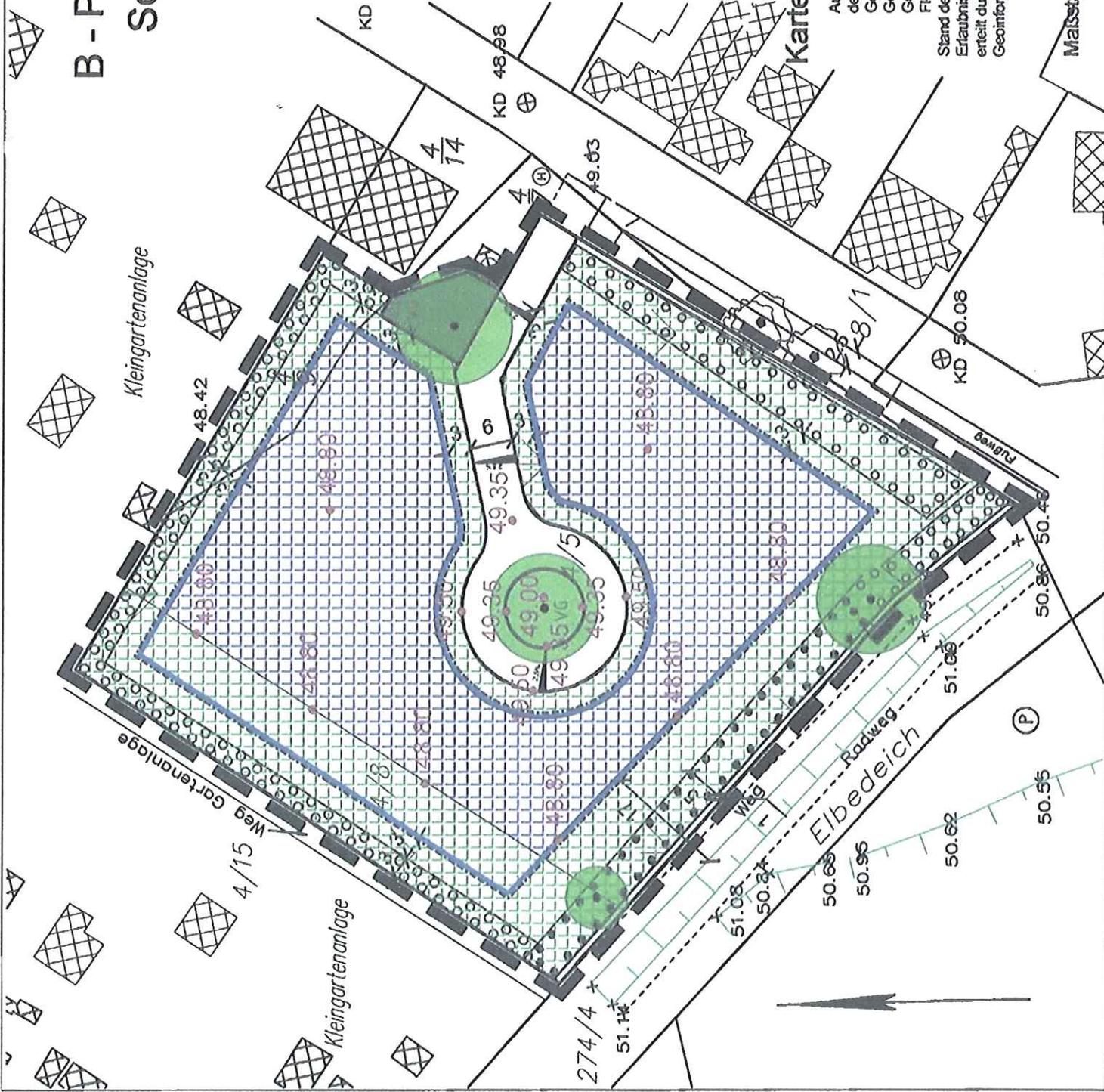
### 9.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche	7.560 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	6.650 m <sup>2</sup>
davon Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.060 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Privatstraße	600 m <sup>2</sup>
Grünfläche	310 m <sup>2</sup>

Li/Ha

# B - Plan Nr.42 der Stadt Schönebeck (Elbe) "Eichengrund"

- Höhenplan -



● 48.80 geplante Höhen

48.62 vorhandene Höhen

in diesem Bereich wird die Geländeoberkante ein gleichbleibendes Höhenniveau von ca. 48.80 müNN erhalten



in diesem Bereich wird die Geländeoberkante an das vorhandene bzw sich anschließende Geländenniveau stetig angepasst



## Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000  
des Landesamtes für Vermessung und  
Geoinformation  
Gemeinde: Schönebeck - Grünwalde  
Gemarkung Schönebeck - Grünwalde  
Flur: 12

Stand der Planunterlage: 02.05.2005  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung  
erteilt durch das Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Sachsen-Anhalt  
am: 07.12.2006  
AKZ: A9-11945/06

Maßstab 1: 500 verkleinert

