

# Begründung

nach § 9 Absatz 8 BauGB für den

## Bebauungsplan Nr. 37

# „Gummiwerk Grundweg,“

## in der Stadt Schönebeck

Verfahrensvermerk: Diese Begründung zum Bebauungsplan wurde gemeinsam mit der Planzeichnung (Satzungsbestandteil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Satzungsbestandteil B) vom 29.03.1999 bis einschließlich 05.05.1999 öffentlich ausgelegt und parallel dazu den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer Stellungnahme zugestellt. Die Ergebnisse der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind eingearbeitet worden.

Arbeitsstand 9/1999

---

Planverfasser: BFS Büro für Stadtplanung Dr. Reinhard Brodale,  
10243 Berlin – Friedrichshain,  
Palisadenstraße 35 D, T./F.: 030-427 4360

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Anlaß und Erfordernis der Planung	3
1.2.	Rechtsgrundlagen	3
1.3.	Planunterlagen	3
1.4.	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.5.	Verfahren	3
2.	Rahmenbedingungen und Bindungen	3
2.1.	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	4
2.3.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
2.4.	Städtebauliche Entwicklung	4
2.5.	Gegenwärtige Nutzung	4
2.6.	Topografie und Untergrundverhältnisse	5
2.7.	Verkehrs- und Technische Infrastruktur	5
3.	Wesentlicher Inhalt des B-Planes	6
3.1.	Grundzüge des Planungskonzeptes	6
3.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3.	Bauweise	7
3.4.	Erschließungsmaßnahmen	8
3.5.	Immissionsschutz	8
4.	Grünordnung	9
4.1.	Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben	9
4.2.	Bestandsaufnahme	9
4.3.	Ziele und Grundzüge der Grünordnung	10
4.4.	Landschaftsökologische Beurteilung	10
4.5.	Konfliktanalyse	11
5.	Flächenanteile des Bebauungsplans	12

## 1. Allgemeines

### **1.1. Anlaß und Erfordernis der Planung**

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand bzw. für die Weiterentwicklung der derzeit im Planungsgebiet ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe sowie für neu anzusiedelnde Unternehmen geschaffen werden. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze in ihrem Bestand gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Geltungsbereich dieser Planung umfaßt ein nahezu vollständig bebautes Betriebsgelände des ehemaligen Gummiwerkes i. L. Darüber hinaus müssen nahegelegene bestehende und geplante Wohnhäuser in die planungsrechtliche Situation einbezogen werden.

Für die Stadt fallen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten an. Sie werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom derzeitigen Eigentümer der Hauptflächen und künftigen Erschließungsträger, der ACF GmbH, getragen.

### **1.2. Rechtsgrundlagen**

Die verwendeten Rechtsgrundlagen sind auf der Planzeichnung aufgelistet.

### **1.3. Planunterlagen**

Als Planunterlage dient ein Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen im Maßstab 1 : 1.000. Er wurde hergestellt in Abstimmung mit dem Katasteramt Köthen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dieter Würker-Friedel, Schloßstraße 2, 06366 Köthen. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen und Wege vollständig aus.

### **1.4. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen Grundweg und Sachsenlandstraße im Südosten des Stadtgebietes und umfaßt ca. 12,2 ha. In südöstlicher Richtung wird es durch die Flächen des Holzhandels und des Gewerbegebietes Grundweg sowie in nordwestlicher Richtung durch Sportanlagen und Kleingärten begrenzt.

### **1.5. Verfahren**

Am 14.05.1998 hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gummiwerk Grundweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Zeitraum vom 29.03.1999 bis 05.05.1999 erfolgte die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes. Zeitlich parallel dazu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Soweit Stellungnahmen mit Änderungsvorschlägen zu diesem Bebauungsplan eingingen, ist darauf im weiteren bezug genommen worden.

## 2. Rahmenbedingungen und Bindungen

### **2.1. Raumordnung und Landesplanung**

Das Dezernat 32 des Regierungspräsidiums Magdeburg hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 23.06.1998 grundsätzlich erklärt, daß sich die Ziele des Bebauungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung bringen lassen.

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster (15.06.1998) werden folgende Hinweise gegeben:

Der angezeigte Bebauungsplan wird durch bergbauliche Planungen berührt, die vor dem 15. April 1996 beim Bergamt Staßfurt beantragt wurden. Gemäß § 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen vom 15.04.1996 (BGBl. I S. 602) fallen diese Vorhaben nicht mehr unter den sachlichen Geltungsbereich des Bundesbergbaugesetzes.

## 2.2. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der vom Stadtrat am 07.03.1996 beschlossen wurde und mit dem 22.01.1997 Rechtskraft erlangte.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Flächennutzungsplan ausschließlich gewerbliche Bauflächen (G) vor.

Des Weiteren wurde der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt. Das betrifft insbesondere Empfehlungen zur Durchlüftung und Begrünung.

## 2.3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Abgleich der Bestandsaufnahme für das Plangebiet mit dem Flächennutzungsplan ergab, daß sich im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale befinden und eine künftige Unterschutzstellung nicht geplant ist. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, daß gem. § 9, Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 bei Erdarbeiten gefundene Sachen, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß es Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind, zu erhalten und der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen sind.

## 2.4. Städtebauliche Entwicklung

Das Planungsgebiet gehört zur überbauten Siedlungsfläche der Stadt Schönebeck. Es wurde bis vor ca. 25 Jahren landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzt.

Anfang der 70er Jahre wurde mit der Errichtung des VEB Gummiwerk „John Schehr“ begonnen, die sich in Etappen bis 1989 hinzog. Damit erfolgte eine Verdichtung des im Osten von Schönebeck liegenden Industriegebietes. Der Standort des Gummiwerkes grenzt an die nordöstlich liegenden Flächen des Traktorenwerkes.

Die im Planungsgebiet bis 1989 geplanten, aber nicht mehr abgeschlossenen Baumaßnahmen des Gummiwerkes sollten der Verlagerung des innerstädtischen Standortes Schillerstraße des Gummiwerkes dienen. Das Gummiwerk ging 1990 in Liquidation. Versuche, die Einzelflächen des Werkes an neue Interessenten zu veräußern, führten infolge ausstehender planungsrechtlicher Sicherung und unvollständiger verkehrlicher Erschließung erst zu Teilerfolgen.

## 2.5. Gegenwärtige Nutzung

Das Areal befindet sich weitgehend im Eigentum der ACF Grundstücks GmbH. Die übrigen Teilflächen gehören der Deutschen Telekom AG, der BQI GmbH Schönebeck, der ZMS Maschinenbau GmbH, der REAKU Hobein GmbH und Frau Brigitte Hesse. Weitere Firmen, wie GESAS, Technocenter u.a. sind eingemietet. Etwa 40% der Fläche sind ungenutzt. Dabei handelt es sich um teilweise versiegelte Industriebrachen, die insbesondere in Richtung Sachsenlandstraße sowie Sport- und Kleingartenanlagen gelegen sind.

## 2.6. Topografie und Untergrundverhältnisse

Das Stadtgebiet Schönebeck liegt im pleistozänen Elbtal, im östlichen Teil der Werferlingen - Schönebecker Triasplatte. Diese wird im Nordosten durch den Flechtinger Höhenzug (Quarzit bei Plötzky) und im Südwesten durch den Calber Sattel begrenzt. Das Relief reicht von < 50 m über NN (Elbe) bis zu 115,3 m über NN (Frohser Berg). Dominierend für die Untergrundverhältnisse (Quartär) sind Sedimente der Weichselvereisung. Die westlich der Elbe liegenden zwei Terrassenstufen bestehen aus Sanden und Kiesen.

Das Planungsgebiet befindet sich auf der ersten Terrassenstufe in einer Höhenlage von 50 bis 52 m über NN, mit relativ gleichmäßigem Gefälle von Süd nach Nord. Der Übergang zur zweiten Terrassenstufe liegt bei ca. 60 m über NN.

Das Plangebiet wird vom bergrechtlichen Bewilligungsfeld II zur Rohstoffgewinnung (B-d 6-549/92) berührt.

Nach Angaben der ACF GmbH ergeben sich aus Baugrunduntersuchungen in den 70er Jahren hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung keine Besonderheiten für eine Bebauung.

Das ehemalige Gummiwerk am Grundweg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck als Altstandort ausgewiesen. Die ACF GmbH hat nach eigenen Angaben im Zuge der Kaufverhandlungen mit dem Liquidator kein Gutachten über etwaige Altlasten übernommen. Auch bei der Unteren Umweltbehörde liegen nach Angaben des Amtsleiters keine Unterlagen zu Altlasten für das Planungsgebiet vor. Dieser Sachstand wurde durch die durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt.

## **2.7. Verkehrs- und Technische Infrastruktur**

### **Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet ist an das städtische Straßennetz angeschlossen. Nördlich wird es vom Grundweg, südlich von der Sachsenlandstraße begrenzt. Neben der Hauptzufahrt besteht vom Grundweg aus eine zweite Zufahrt. Ein Straßenanschluß des Gebietes zur Sachsenlandstraße ist möglich. Der derzeitige Besatz und der mögliche Flächenzuschnitt erfordern eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen Grundweg und Sachsenlandstraße sowie eine mittig davon Richtung Holzhandel abgehende Stichstraße mit Wendehammer.

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt ein Industrieanschlußgleis. Es wird zur Zeit nicht genutzt. Auch ein perspektivischer Bedarf ist nicht absehbar. Dieser Sachstand wurde durch die durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt.

### **Technische Infrastruktur**

Am Plangebiet liegen Strom, Wasser und Fernwärme an. Die Entsorgung von Abwasser und Regenwasser erfolgt mittels entsprechender Hebeanlagen in die städtischen Abwasserentsorgungsnetze Richtung Grundweg. Die Ver- und Entsorgung der derzeit bebauten /genutzten Teilflächen ist gewährleistet. Die weitere allgemeine Nutzung der Versorgungsnetze bei entsprechender Parzellierung ist allerdings nur bei Einräumung von Leitungsrechten möglich. Insbesondere betrifft das die derzeitige Wasserleitung zwischen den Einspeisungen Grundweg und Sachsenlandstraße. Nachzeitigem Erkenntnisstand ist künftig die Versorgung mit Fernwärme nicht mehr erforderlich. Die gegenwärtigen Nutzer sind zu Gas- und Ölheizung übergegangen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist zur Zeit eine ausreichende Wasserver- und -entsorgung noch nicht gegeben. Trinkwasserseitig besteht die Möglichkeit der unmittelbaren Anbindung an die Trinkwasserleitung in der Sachsenlandstraße. Mit dem geplanten Bau einer Abwasserdruckleitung im gleichen Straßenraum könnte der südliche Teil des Plangebietes künftig auch in diese Richtung entsorgt werden. Der Standort Schönebeck ist kommunikationstechnisch umfassend erschlossen. Die Abfallentsorgung ist ebenfalls gesichert.

## **3. Inhalt des B-Planes**

### **3.1. Grundzüge des Planungskonzeptes**

Die Planung zielt darauf, im Bebauungsplangebiet die mit dem Flächennutzungsplan vorgesehene ausschließliche gewerbliche Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes entsprechend der Umgebungsbebauung konfliktmindernd zu gliedern und dabei vorhandene industrielle Nutzungen bestandssichernd zu integrieren.

Ferner geht es darum, die infrastrukturelle Erschließung der einzelnen Gewerbeflächen auf das aufwandsgünstig erforderliche Maß zu beschränken und vorhandene Erschließungsnetze durch die Festsetzung von Wege- und Leitungsrechten bis auf weiteres zu nutzen.

Das Bebauungsplangebiet soll durch Erhalt und Verdichtung vorhandener Grünstreifen, die Entwicklung von Straßenbegleitgrün sowie von weiteren Grünstreifen mit den im weiteren Landschaftsraum vorhandenen Biotopen vernetzt werden. Eine teilweise Entsiegelung von bisherigen Bauflächen soll eine ökologische Aufwertung erwirken.

### 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Vorgabe des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung sensibler Umgebungsbebauungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 8 BauNVO sowie § 8 BauNVO in Gewerbegebiete und § 9 BauNVO in Industriegebiete zu gliedern. Hinzu kommen Straßenverkehrsflächen und Flächen für stadttechnische Versorgungsanlagen.

Die räumliche Gliederung vor allem der bestehenden GI-Flächen erfolgt unter Beachtung der Empfehlungen des Abstandserlasses LSA<sup>1</sup>. Damit verbunden ist die Aufnahme beispielhaft benannter Betriebs- und Anlagenarten in Entfernungsstufen zwischen gewerblich-industriellen Anlagen und Wohnanlagen (Abstandsklasse I: 1500 m; II: 1000 m; III: 700 m; IV: 500 m; V: 300 m; VI: 200 m; VII: 100 m).

Dieser Forderung entspricht die textliche Festsetzung:

#### 1.4. Zulässigkeit in den Industriegebieten (GI)

(1) In den Industriegebieten GI 2, GI 5.1 und GI 5.2 sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - V (s. Rechtsgrundlagen) ausgeschlossen. Allgemein zulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklasse VII. Ausnahmsweise zulässig bei positiv atypischer Betriebsweise sind die Betriebsarten der Abstandsklasse VI.

(2) In den Industriegebieten GI 3 und GI 5 sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV ausgeschlossen. Allgemein zulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII. Ausnahmsweise zulässig bei positiv atypischer Betriebsweise sind die Betriebsarten der Abstandsklasse V.

Anzumerken ist zu obiger Festsetzung, daß sie nur empfehlenden Charakter besitzt und keinesfalls als verbindlich für das anschließende Baugenehmigungsverfahren anzusehen ist. Die beispielhaft genannten Betriebs- und Anlagenarten sind stets nur für eine Grobauswahl anzuwenden, entscheidend ist jeweils der Einzelfall.

Die Aufteilung der Teilfläche GI 5 in weitere Teilflächen GI 5.1, GI 5.2 und GI 5 gegenüber der ausgelegten Planfassung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Art und Maß der zulässigen Bebauung blieben gleich. Die Festsetzung 1.4 dient somit lediglich der wörtlichen Klarstellung eines ohnehin vorhandenen bzw. bereits dargestellten Sachverhalts.

Zur Harmonisierung mit der Umgebungsnutzung wurden die Baugebiete 1, 4, 6, 7, 7.1 und 10 als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Sie können nur von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die auch in städtischen Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässig wären, belegt werden. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO sind dort nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die wegen der benachbarten schutzwürdigen Gebiete (Wohnanlagen bzw. im weiteren Sinne Kurbereich Salzelmen in Schönebeck) den folgenden textlichen Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes entsprechen:

#### 1.1. Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GEE)

In den Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung (GEE 1, GEE 4, GEE 6, GEE 7, GEE 7.1 und GEE 10) sind gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

1.2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1, GEE 4, GEE 6, GEE 7, GEE 7.1 und GEE 10 sind von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen nur die zulässig, die keine wesentlichen Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Gas, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe sowie Erschütterungen verursachen.

1.3. In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 4.1., GE 8 und GE 9 sind von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen nur die zulässig, die keine erheblichen Luftverunreinigungen, z. B. Rauch, Gas, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe sowie Erschütterungen verursachen.

Damit wird den Nutzungsansprüchen der Wohnbebauung und der Kleingärten am Grundweg sowie den Umgebungsbedingungen an der Sachsenlandstraße (Friedhof bzw. Wohnanlage) Rechnung getragen.

<sup>1</sup> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlaß); Runderlaß des Ministerium für Umwelt und Naturschutz LSA vom 26.08.1993 (MBL LSA Nr. 67/1993; S. 2344)

Aufgrund der industriell-gewerblichen Nutzung wird für alle Baugebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Die Bauhöhe ist für das Baugebiet 6 mit max. 73 m über HN, für das Baugebiet 5 mit max. 68 m über HN und für alle anderen Gebiete mit max. 63 m über HN festgesetzt. Die durchschnittliche Bezugshöhe ist 50,0 m HN für das weitgehend ebene Gelände. Für die Bauflächen 7.1 und 7 wird die Bauhöhe aufgrund der zu sichernden Nutzungsansprüche der benachbarten Wohnbebauung mit einem bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

### 3.3. Bauweise

Für die Baugebiete 1, 4, 7.1, und 10 ist gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise vorgesehen. Damit wird der Umgebungsbebauung an der Sachsenlandstraße sowie am Grundweg Rechnung getragen. Für die verbleibenden Baugebiete ist geschlossene Bauweise zulässig, sofern der Bauherr sie wünscht.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (1) BauNVO wurde die Festsetzung von Baugrenzen gewählt.

### 3.4. Erschließungsmaßnahmen

#### Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Bau einer öffentlichen Straße vom Grundweg zur Sachsenlandstraße sowie eine mittig davon in Richtung Holzhandel abgehende Stichstraße mit Wendeanlage verkehrlich erschlossen. Zur Erschließung des Baugebietes GI 2 ist im Bedarfsfall in den Baugebieten GEE 1 und GE 1.1 ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen. Damit sind alle Baugebiete erschlossen.

Auch eine spätere Anbindung der Baugebiete 4 und 4.1 an die Zuwegung der Telekomfläche wäre möglich. Vom Grundweg aus besteht eine zweite Zuwegung zum Baugebiet 5. Damit könnten größere Bauflächen, auch ohne weitere Erschließungsmaßnahmen geteilt werden.

Für den Straßenraum der Erschließungsstraße ist ein Regelquerschnitt von 12 m vorgesehen.

Die räumliche Aufteilung des Straßenraums, nach Gehwegen, Radwegen, Fahrbahnen, Grünstreifen usw. ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Stellplätze im öffentlichen Raum, z.B. für Besucher, sind im Regelquerschnitt möglich.

#### Ver- und Entsorgung

Wie im Punkt 2.7 dargestellt, ist das Bebauungsplangebiet medienseitig voll erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung soll bis auf weiteres über die vorhandene Wasserleitung zwischen den Einspeisungen Grundweg und Sachsenlandstraße erfolgen. Da diese im gegenwärtigen Zustand von den Stadtwerken nicht übernommen wird, ist für eine gemeinsame Nutzung die Einräumung von Leitungsrechten erforderlich. Der Betrieb der Hebeanlagen wäre ebenfalls zwischen den Eigentümern zu regeln. Nach Angaben der Stadtwerke wäre auch der Bau einer neuen Versorgungsleitung sowie für den südöstlichen Teil des Plangebietes eine unmittelbare Anbindung an die Trinkwassereinspeisungsleitung in der Sachsenlandstraße möglich.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser kann auch weiterhin mittels entsprechender Hebeanlagen in das städtische Abwasserentsorgungsnetz Richtung Grundweg erfolgen. Mit dem geplanten Bau einer Abwasserdruckleitung in der Sachsenlandstraße könnte der südliche Teil des Plangebietes künftig auch in dieser Richtung entsorgt werden.

Eine überschlägige Kostenermittlung für die Errichtung der Erschließungsanlage gem. § 127 BauGB (ohne Abwasserentsorgung) ergibt eine Summe von ca. 2,3 Millionen DM. Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die vorhandene Trinkwasserleitung vorerst weitergenutzt werden soll und auf etwa der Hälfte der Erschließungsstraße der vorhandene Straßenbelag genutzt werden kann, könnte sich die genannte Summe auf etwa 1,7 Millionen DM reduzieren. Diese Aufwandsangabe geht von einer Nutzung bei maximaler Ausschöpfung aller Zulässigkeiten aus.

### 3.5. Immissionsschutz

Wie bereits in Punkt 3.2. dargestellt, wurden zur Harmonisierung mit der Umgebungsnutzung die Baugebiete 1, 4, 6, 7, 7.1 und 10 als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Sie können von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässig wären, belegt werden. Zusätzlich sind für o.g. Gebiete sowie für die Gewerbegebiete 1.1, 4.1, 8 und 9 lediglich Betriebs- und Anlagenarten zulässig, von denen keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe bzw. Erschütterungen verursacht werden. Damit wird den Nutzungsansprüchen des Wohngebietes und der Kleingärten am Grundweg sowie den Umgebungsbedingungen an der Sachsenlandstraße (Friedhof bzw. Wohnanlage) Rechnung getragen. Auch die entfernt liegenden Kuranlagen finden Beachtung, auch wenn die Hauptwindrichtungen Südwest–West nicht vom Planungsgebiet in Richtung Salzelmen weht.

Dem gleichen Anliegen dient auch die Erhaltung und Aufwertung der Grünstreifen entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze. In den Baugebieten 7 und 7.1 mit der sensibelsten Umgebungsnutzung wird zusätzlich die Errichtung einer Lärmschutzwand zu den Wohnhäusern und eine Begrenzung der Bauhöhe vorgesehen.

## 4. Grünordnung

### 4.1. Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 Abs. 1 BNatSchG wie folgt definiert:

*Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß*

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- *die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
- *die Pflanzen- und Tierwelt sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert ist.*

Mit der Änderung des BNatSchG durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (Artikel 6) wurde abschließend Klarheit über die Abgrenzung der Regelungsinhalte hinsichtlich der Eingriffsregelung geschaffen. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

In Vorbereitung oder Ergänzung von Bebauungsplänen haben die Gemeinden danach und gemäß § 7 NatSchG LSA in der Begründung der Bebauungspläne auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, inwieweit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Nach dem NatSchG LSA sollte die Grünordnung enthalten:

- Eine Beschreibung des vorhandenen und des zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft,
- eine Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- eine Bewertung des Zustandes nach Maßgabe dieser Ziele sowie
- unter Zugrundelegung von Bewertung und Zielkonzeption die erforderlichen Maßnahmen für ihre Umsetzung.

### 4.2. Bestandsaufnahme

Infolge der ausschließlich industriellen Nutzung des Standortes bis 1990 ist eine natürliche Vegetation im Plangebiet kaum vorhanden. Lediglich auf schmalen Streifen entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen ist eine nennenswerte Vegetation vorhanden. Der dortige Baum- und Strauchbestand entspricht den Standortbedingungen und paßt sich der Vegetation des Elbvorlandes an. Er wird vor allem von Eschenahorn, Spitzahorn, Pappeln, Birken, Robinien sowie Hufener gebildet. Diesem Bestand kommt in Verbindung mit den angrenzenden

Kleingärten, Sportanlagen und dem Friedhofsgelände eine gewisse Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für die Vogelwelt zu.

Darüberhinaus wurden lediglich wilder Beifuß, Goldraute, Sauerampfer, Melde, Schafgarbe, wilde Kamille, Rainfarn, Gräser und Disteln angetroffen.

Alle übrigen Flächen sind stark anthropogen überformt und größtenteils versiegelt. Einzig bei den Baugebieten 1 und 2 handelt es sich um bisher nicht überbaute Flächen, heute Ödland bzw. teilverdichtete Sukzessionsflächen mit Gras- und Krautbewuchs.

#### 4.3. Ziele und Grundzüge der Grünordnung

Da keine Änderungen der Nutzungsart und der Gestalt des Plangebietes vorgesehen werden, wird ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich. Das Hauptziel besteht in der grünordnerischen Aufwertung der einzelnen Baugebiete. Entsprechende Maßnahmen sind auch aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und der fehlenden Attraktivität des Gewerbegebietes angezeigt. Zur Umsetzung dieser Zielstellung enthält das grünordnerische Konzept folgende Grundzüge (s. dazu textl. U. zeichnerische Festsetzungen) :

- Erhaltung und Aufwertung des vorhandenen Grüns an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze Richtung Kleingärten und Sportanlagen sowie zum städtischen Friedhof an der Sachsenlandstraße. Damit wird dem Bestand und der Lage im Randbereich einer möglichen Grünachse zwischen Elbe und Ostfriedhof Rechnung getragen.
- Aufwertung einer hochversiegelten Industriefläche durch Straßenbegleitgrün und Einsatz von Grün zur Gliederung der Flächen.
- Entsiegelung von Teilflächen im Rahmen der Festsetzungen nach § 16 Abs.2 Pkt. 1 BauN-VO.

#### 4.4. Landschaftsökologische Beurteilung

##### **Pflanzen und Tierwelt**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete bzw. Einzelbiotope werden durch die Planung nicht berührt. Durch die industrielle Nutzung ist eine natürliche Vegetation fast nicht mehr vorhanden. Wertvolle Pflanzenarten bzw. Tierbestände wurden bei der Bestandsaufnahme nicht angetroffen. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dienen demnach der Aufwertung des Plangebietes.

##### **Boden**

Der Planbereich gehört zur überbauten städtischen Fläche, die im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck nach der ökologischen Wertigkeit des Bodens nicht beurteilt wurde. Die Flächen sind anthropogen überformt. Ca. 51% sind vollständig versiegelt und ca. 47% teilversiegelt bzw. hochgradig verdichtet. Lediglich bei dem verbleibenden Rest von ca. 2% handelt es sich um vorhandene Grünflächen sowie um das im Plangebiet gelegene Regenwasserrückhaltebecken. Die bestehende ökologische Wertigkeit des Bodens ist damit als äußerst gering einzustufen.

##### **Grundwasser**

Das Plangebiet gehört zu dem Stadtbereich, in dem das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Da die Abstromrichtung von Südost nach Nordwest - also in Richtung Innenstadt Schönebeck - verläuft, sollte die offene Lagerung sowie Ver- und Bearbeitung potentiell wassergefährdender Stoffe im gesamten Geltungsbereich vermieden werden. Das betrifft auch Gründungen im Grundwasserbereich. Aufgrund der hochgradigen Versiegelung ist das Plangebiet hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate nahezu ohne Bedeutung. Zur Hebung der Grundwasserneubildungsrate und Entlastung des Energieverbrauchs der Hebeanlage könnte eine Versickerung von Regenwasser in den ausgewiesenen Flächen für Pflanzgebiete vorgesehen werden.

## Klima

Die Stadt Schönebeck liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritimen milden Klima Westeuropas und dem durch ausgeprägte Gegensätze gekennzeichneten osteuropäischen Kontinentalklima zudem im Regenschatten des Harzes. Die Jahresniederschlagsmengen liegen im Mittel um 400 mm, jedoch sind die Schwankungen zwischen trockenen und feuchten Jahren erheblich. Bezüglich des Mikroklimas am Standort handelt es sich um typisches Stadtklima. Dieses wird durch den hohen Versiegelungsgrad und die damit geringe Verdunstungsleistung beeinträchtigt. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden infolge der gleichartigen Umgebungsbebauung nur einen geringfügigen Einfluß auf die Verbesserung des Mikroklimas haben.

### 4.5. Konfliktanalyse

Die bisher nach qualitativen Gesichtspunkten vorgenommene landschaftsökologische Beurteilung des Ist-Zustandes wird im folgenden quantitativ der Planung gegenübergestellt. Diese Analyse gibt Aufschluß darüber, inwieweit die vorhandene Situation durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt wird und ob weitere Maßnahmen erforderlich sein werden, um eventuelle Eingriffe zu mildern bzw. auszugleichen.

Den Flächen wird, entsprechend ihrem ökologischen Potential, ein Wert zwischen 0 und 1 zugeordnet, der - multipliziert mit der Fläche - die Wertigkeit der Ausgangssituation ergibt. Auch die Situation, die sich der Planung entsprechend ergibt, wird in gleicher Weise anhand dieser Wertfaktoren beurteilt. Aus der Gegenüberstellung der Wertpunkte vor und nach der Planung ergibt sich die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen. Diese Gegenüberstellung zeigt folgendes:

Fläche	Bestand (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Wertigkeit
Aufstehende Gebäude	23.923	0	-
versiegelte Freiflächen	39.317	0	-
Grünflächen	1.316	0,5	658,0
Regenwasserrückhaltebecken	210	0,3	63,0
teilversiegelte Freiflächen	57.066	0,3	17.119,8
<b>Summe</b>	<b>121.832</b>		<b>17.840,8</b>

### Planungsansatz:

Fläche	Planung (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Wertigkeit
Versiegelbare Flächen	90.744	0,1	9.074,4
Grünfl. lt. § 9(1) Nr. 25 BauGB	21.422	0,7	14.995,4
Grünfl. lt. § 9(1) Nr. 15 BauGB	1.316	0,5	658,0
Verkehrsflächen	8.140	0	-
Regenwasserrückhaltebecken	210	0,3	63,0
<b>Summe</b>	<b>121.832</b>		<b>24.790,8</b>

Aus der Gegenüberstellung der Wertigkeiten geht hervor, daß eine deutliche ökologische Aufwertung des Baugebietes erreicht wird. Da die zu bewertenden Eingriffe in die Bestandssituation bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, war insofern ein Aus-

gleich nicht erforderlich. Damit kommen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen vollständig der ökologischen Wertsteigerung zugute.

Dabei ist zu beachten, daß der für versiegelbare Flächen angesetzte Wert von 0,1 sehr niedrig gewählt wurde, da damit zu rechnen ist, daß innerhalb der einzelnen Flächen keine 90%ige Versiegelung vorgenommen werden wird. Bei Planrealisierung wird also eine weitere Wertsteigerung zu erwarten sein.

#### 5. Flächenanteile des Bebauungsplans

Flächenanteile	Fläche (m <sup>2</sup> )	Prozent
Verkehrsflächen	8.140	6,7
GI-Flächen	44.658	36,7
GE-Flächen	17.189	14,1
GEE-Flächen	26.950	22,1
Grünflächen	22.738	18,7
Ver- und Entsorgungsflächen	2.157	1,7
<b>Summe</b>	<b>121.832</b>	<b>100,0.</b>

Der relativ geringe Anteil an Verkehrs- und Versorgungsflächen von 8,4 % weist den Standort als wirtschaftlich gut nutzbar aus.

Dr. Reinhard Brodale, 27. September 1999