SCHÖNEBECK/ELBE

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
für den

Bebauungsplan Nr. 38
„ACF - Fläche Magdeburger Straße"

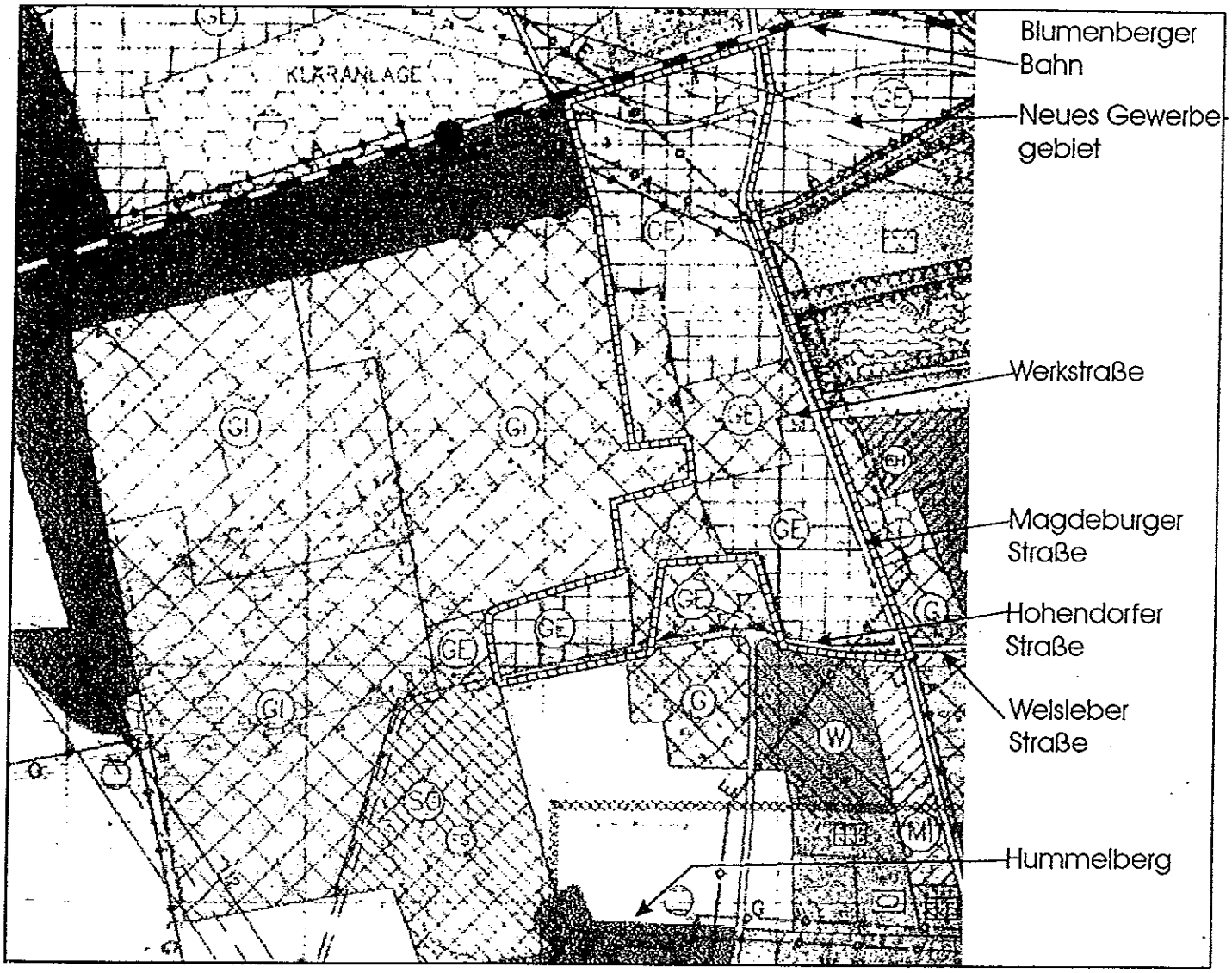
Verfahrensführung:
Bau- und Wohnungsverwaltung der Stadtverwaltung

Planverfasser:
BFS Büro für Stadtplanung Dr. Reinhard Brodale
Palisadenstraße 35 D, Berlin - Friedrichshain
unter Verwendung von Vorarbeiten der
RegioConcept MWB GmbH
Oderbergerstr. 14, 10369 Berlin

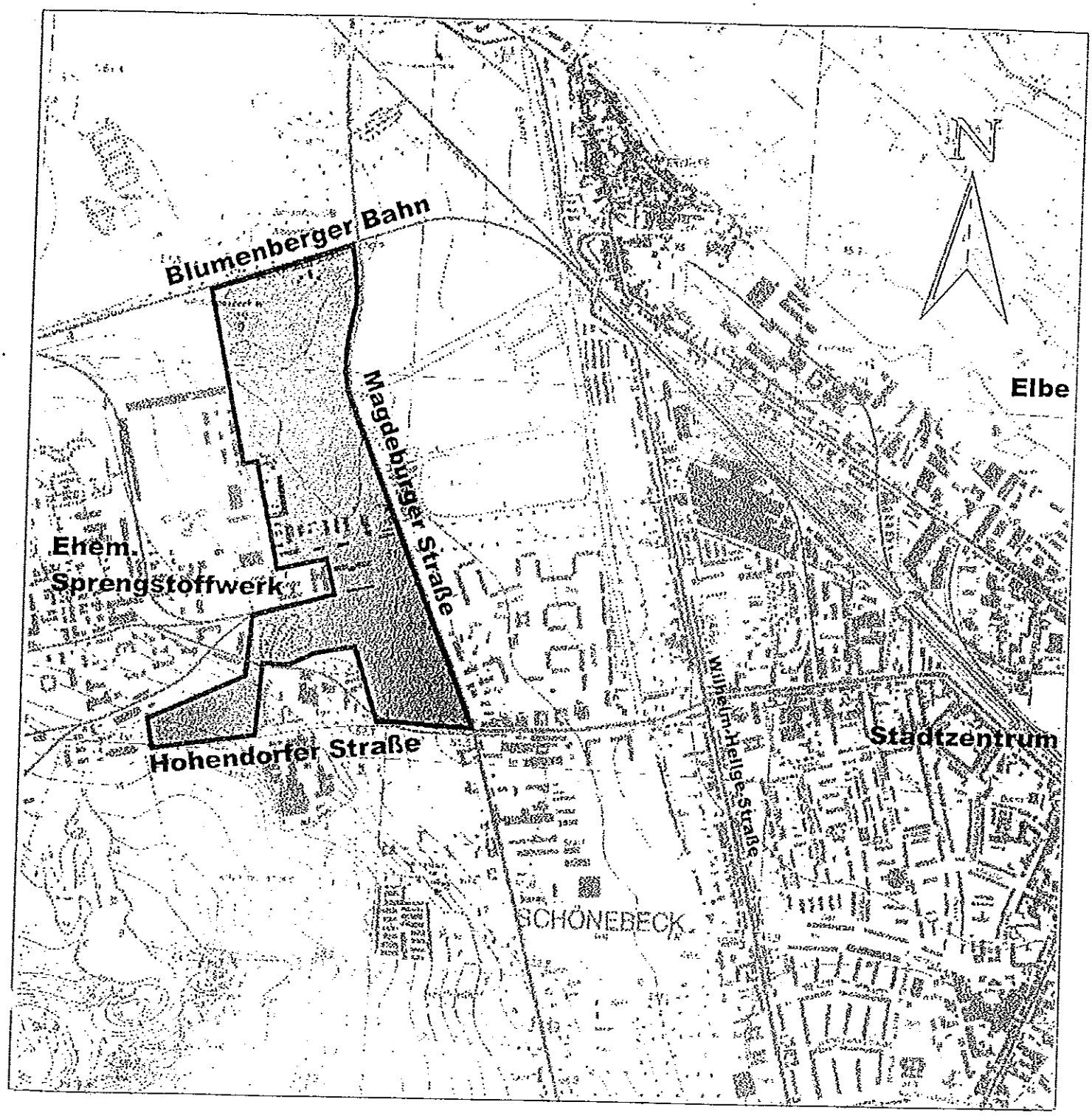
Arbeitsphase: Beschlußvorlage Satzung, Februar 2000

Inhaltsverzeichnis

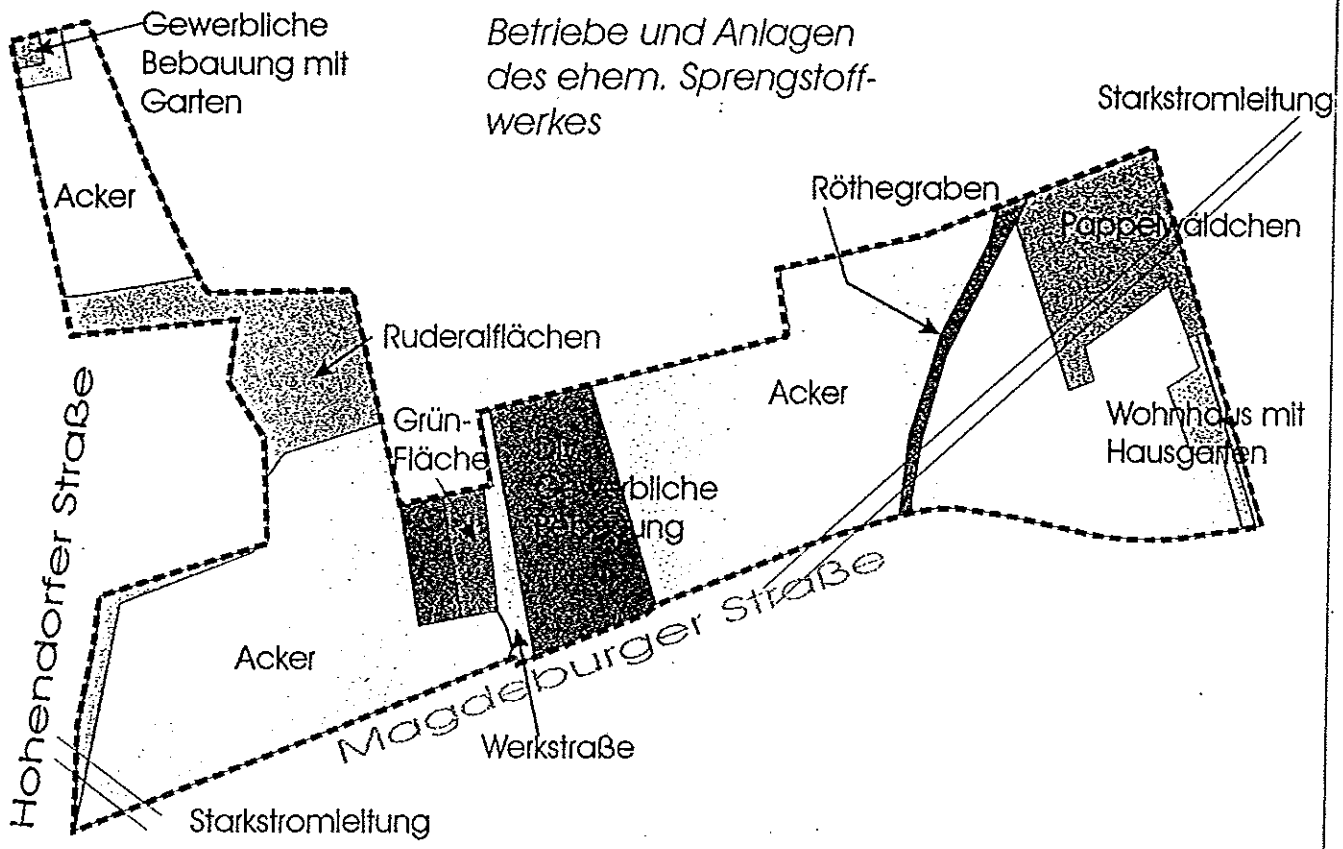
		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1.	Anlaß und Erfordernis der Planung	3
1.2.	Rechtsgrundlagen	3
1.3.	Planunterlagen	3
1.4.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Rahmenbedingungen und Bindungen	4
2.1.	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	4
2.3.	Topografie, Hydrologie, Klima und Untergrundverhältnisse	5
2.4.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
2.5.	Bisherige städtebauliche Entwicklung	6
2.6.	Gegenwärtige Nutzung	7
2.7.	Baugrund / Altlasten	8
2.8.	Verkehrserschließung und sonstige technische Infrastruktur, Bestand und Planungsansatz	10
3.	Inhalt des B-Planes	12
3.1.	Grundzüge des Planungskonzeptes	12
3.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.	Bauweise	14
3.4.	Erschließungsmaßnahmen	14
3.5.	Emissions- und Immissionsschutz	16
4.	Ziele und Grundzüge der Grünordnung	17
4.1.	Bestandsdarstellungen	17
4.2.	Landschaftsökologische Beurteilung und Konfliktdarstellung	21
4.3.	Maßnahmen des Ausgleichs und Ersatzes für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden - Aufführung der 3 Pflanzlisten	24
5.	Begründung der textlichen Festsetzungen	27
6.	Auswirkungen dieses Bebauungsplans	31



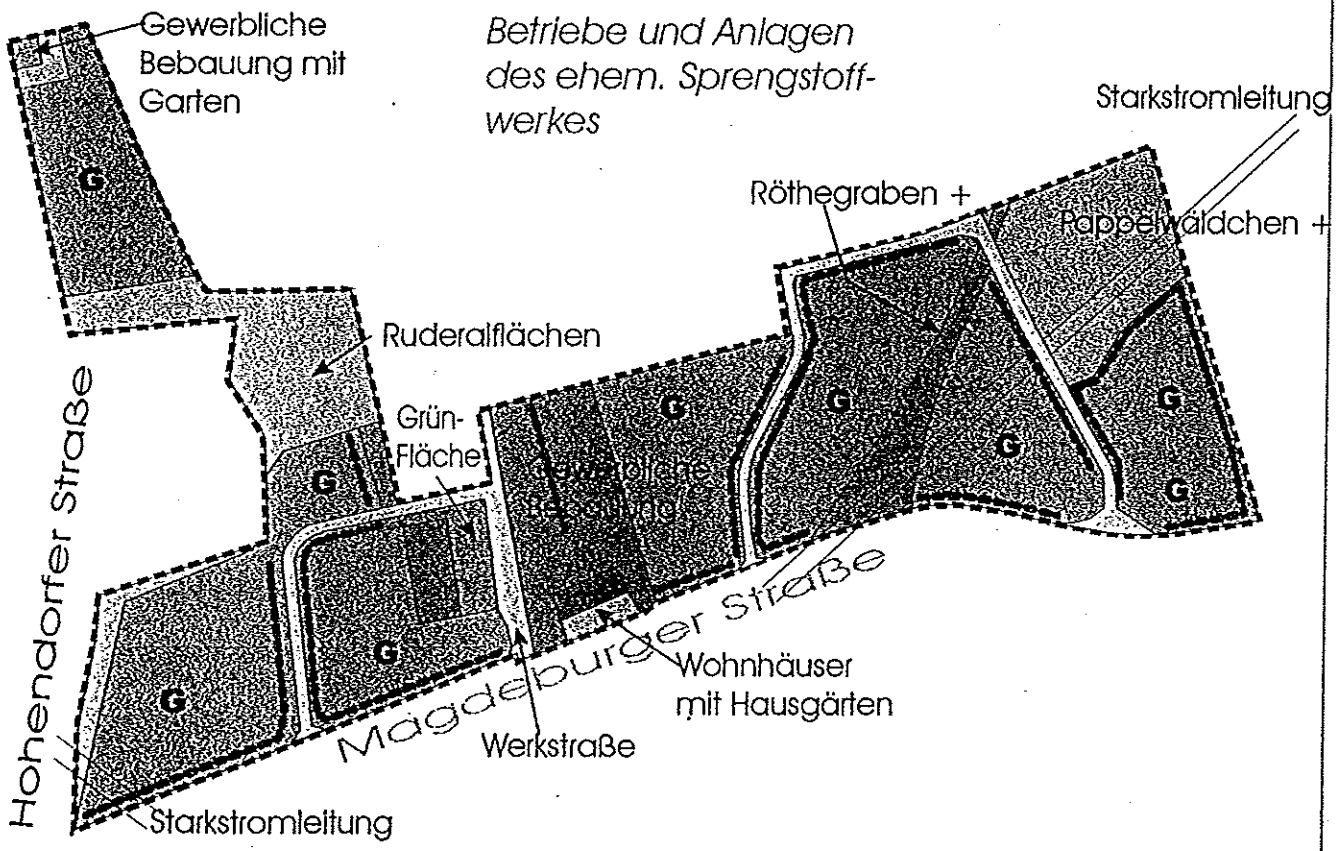
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Schönebecks



Lage des Planungsgebietes
in der Stadt Schönebeck



Realnutzung des Planungsgebietes BP Nr. 38



Planungsveränderungen

1. Allgemeines

1.1. Anlaß und Erfordernis der Planung

Am 14.05.1998 hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „ACF-Fläche Magdeburger Straße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluß wurde erforderlich, da die Stadt Schönebeck durch ihren hohen altindustriellen und wenig neu verfügbaren gewerblichen Flächenbestand dringend zur Schaffung neuer Arbeitsplätze investive Aktivitäten auf flexibel verfügbarem Bauland entfalten muß. Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich überwiegend um unbebaute, ackerbaulich genutzte frühere Abstandsflächen sowie gegenwärtig ungenutzte Gewerbeflächen, die im Besitz der Anhaltinischen Chemischen Fabrik GmbH Schönebeck (Abk. „ACF", einem der Nachfolgebetriebe des angrenzenden ehemaligen Sprengstoffwerkes Schönebeck) und weiterer Eigentümer sind.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung marktüblicher gewerblicher Baulandflächen zur Weiterentwicklung der am Standort befindlichen Nachfolgebetriebe des ehemaligen Sprengstoffwerkes Schönebeck sowie für die Neuansiedlung weiterer Unternehmen geschaffen werden.

Raumordnerisch besteht für die Stadt Schönebeck zudem das Erfordernis, mit ihrer künftigen Gewerbeflächenentwicklung einige im historischen Verlauf der Industrieansiedlung eingetretene und sich jetzt sehr konfliktreich gestaltende Gemengelagen zwischen Wohnen und Gewerbe nachhaltig zu entflechten. Zu diesem Erfordernis besteht infolge der Randlage der Stadt an der Elbe und der Nichtverfügbarkeit von marktgängigen Altstandorten keine andere räumliche Alternative als die Orientierung nach Westen, auf unbebautes Land und verfügbare untergenutzte Gewerbeflächen.

1.2. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind auf der Planzeichnung, dem Satzungsbestandteil A, aufgeführt. Darin heißt es u.a. im § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB):

„Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen."

1.3. Planunterlagen

Als Planunterlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksgrenzen. Er wurde hergestellt in Abstimmung mit dem Katasteramt Köthen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. 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

Der Geltungsbereich umfaßt ein Areal von 39,9 ha. Es wird im Norden begrenzt durch die Blumenberger Bahn, im Westen durch den Bereich der noch gewerblich genutzten

Grundstücke des ehemaligen Sprengstoffwerkes - jetzt ACF, im Süden durch die Hohendorfer Straße und im Osten durch die Magdeburger Straße.

Die genauere Umgrenzung des Planungsgebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

2. Rahmenbedingungen und Bindungen

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Das Dezernat 32 des Regierungspräsidiums Magdeburg hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme zur beabsichtigten Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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) wurden folgende Hinweise gegeben:

Der Geltungsbereich wird flächenmäßig vom Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schönebeck erfaßt.

Diese Baubeschränkung wird jedoch für diesen B-Plan nicht wirksam.

Allgemein wurde auf die Regelung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 8a BNatSchG (Eingriffsregelungen und Festsetzungen) sowie auf die Zusammenarbeit mit dem zuständigen Katasteramt verwiesen.

2.2. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Dieser Bebauungsplanentwurf wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP)[1] entwickelt, der vom Stadtrat Schönebeck am 07.03.1996 beschlossen wurde und mit dem 22.01.1997 Rechtskraft erlangte.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Flächennutzungsplan ausschließlich Gewerbegebiete (GE) vor. Wieweit die Widmung GE in Richtung GI zulässigerweise erweitert wird, ist unter nachfolgender Ziffer 3.2. erläutert.

Des weiteren wurden Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Schönebeck[2] dem Bebauungsplanentwurf zugrundegelegt. Das betrifft insbesondere die planerische Beachtung von dort enthaltenen Empfehlungen zur Durchlüftung und Herstellung von vernetzenden Grünverbindungen.

---

[1] Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck; Aufstellungsbeschluß am 4. Juli 1991, rechtskräftig ab 22. Januar 1997. Planverfasser: Büro für Stadtplanung und Architektur Dr.-Ing. Raimund Messner, Dortmund

[2] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan; Planverfasser: Architekten- und Ingenieurgruppe Luc Lepère, Büro für Statdt- und Freiraumplanung, Bremen, 1995

2.3 Topografie, Hydrologie, Untergrundverhältnisse und Klima des Planungsgebietes

Regionalgeologisch liegt das Bebauungsplangebiet im Südostteil der Weferlinger - Schönebecker Triasplatte, welche parallel zum Harznordrand verläuft. Sie baut sich aus den Schichtfolgen des Zechsteins, des Buntsandsteins, des Muschelkalks und untergeordnet des Keuper auf.

Die Triasplatte wird südwestlich von der Allertal-Störungszone begrenzt, die auch oberflächlich als Flexur erscheint und sich über Wanzleben bis nach Schönebeck- Salzelmen hinzieht. Die salzigen Abfolgen der Allertal-Störungszone und der Weferlinger - Schönebecker Triasplatte sind im Bebauungsplangebiet und seiner näheren Umgebung die Salze des Zechsteins und des Oberen Buntsandsteines (Anhydrit, Salztone, Steinsalze, Kalisalze).

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen 49 m ü. HN und 63 m ü. HN, wobei die Hauptfläche zwischen Blumenberger Bahn und Hohendorfer Straße entlang der Magdeburger Straße lediglich Höhenunterschiede zwischen 49 m ü. HN und 51,5 m ü. HN aufweist. Entlang der Hohendorfer Straße in Richtung Hummelberg steigt es dann gleichmäßig bis auf 63 m ü. HN an.

Hydrogeologisch gehört das Gebiet zur Elster-Saale1-zeitlichen Grundmoräne im Westen und Nordwesten der Gemarkung Schönebeck. Hier sind jungpleistozäne Schmelzwassersande und -kiese anzutreffen, die im Bereich des Grundmoränenzuges (Frohser Berge, Alter Weinberg, Hummelberg, Spitzer Berg, Bierer Berg) bis 20 m mächtig sind und von Lößböden überdeckt werden. Die unter der oberflächlichen Lößschicht liegenden Schmelzwassersande und -kiese sowie die am Hummelberg oberflächennah anzutreffenden Septarientone waren in der Vergangenheit Grund zum Abbau bzw. zur Herstellung von Ziegeln. Die entstandenen Abbaurestlöcher wurden in nachfolgenden Zeitperioden mit Abfallstoffen verfüllt (s. Altlasten).

Die oberflächennahen Lockergesteingrundwasserleiter mit ungespannter Grundwasserführung bestehen aus Kiesen und Sanden. Die Grundwasserisohypsen liegen im Bebauungsplanbereich zwischen 47 m ü. HN und 55 m ü. HN. Ausgehend von den westlich und nordwestlich von Schönebeck verlaufenden Grundwasserscheiden ergibt sich im Zusammenhang mit der Lage der Hydroisohypsen ein zur Elbe gerichtetes Fließverhalten von Südwest nach Nordost.

Das Gebiet wird im Nordteil vom Röthegraben (der eigentliche Name lautet „Welsleber Röthe", zur einfacheren Kennzeichnung der Funktion wird vorstehender Begriff verwendet) durchquert. Dieser Graben besitzt mit max. 1,6 m einen geringen Einschnitt in den Boden. Die an der Magdeburger Straße gelegene geringe Überdeckung des Grundwasserleiters und die geringe Gefällehöhe zwischen Geländeoberkante und Mittelwasserlinie des Vorfluters bedarf besonderer Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser (s. Erschließung).

Großklimatisch gehört das Planungsgebiet zum Börde- und mitteldeutschen Binnenlandklima. Ein häufiger Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen ist charakteristisch. Gegenüber dem norddeutschen Küstengebiet weist der Raum einen stärker ausgeprägten Gang der Lufttemperatur aus - also kältere Winter und wärmere

Sommer. Diese Tatsache erfordert die Schaffung zusätzlicher pflanzlicher Verdunstungsfläche zum Ausgleich der hohen Sommertemperaturen.

2.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Abgleich der Bestandsaufnahme für das Plangebiet mit dem Flächennutzungsplan ergab, dass sich im Planungsgebiet eine Fundstelle für Bau- und Bodendenkmale befinden soll. Eine Unterschutzstellung ist jedoch nicht geplant ist.

Eine spezielle Anfrage beim Kreismuseum und Stadtarchiv zu evtl. Begräbnisflächen aus der Zeit des 2. Weltkrieges im Umfeld eines ehemaligen Fremdarbeiterlagers südlich der Blumenberger Bahn brachte keine Ergebnisse. Die baulichen Hinterlassenschaften umfassen Reste einer früheren Baracke auf Massivsockel und einige verbliebene Fundamentplatten in Gartenflächen.

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.

2.5. Bisherige städtebauliche Entwicklung

Die Bebauung des Planungsgebietes und seiner westlichen prägenden Umgebung geht im wesentlichen zurück auf die Errichtung der Munitionsfabriken von Sellier & Bellot und Allendorf um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert, eine Ziegelei sowie eine kleine Zementfabrik. Dies geschah einmal aus Sicherheitsgründen sowie infolge der Nähe zu den Rohstoffen am Hummelberg weitab von den damaligen Stadtgebieten Frohse, Schönebeck und Salzelmen, wohl aber noch im Bereich des Anschlußgleises vom Bahnhof Schönebeck (zuerst durch die Welsleber Straße führend, später zusätzlich und heute noch von der Blumenberger Bahn abzweigend). Im Laufe der Jahrzehnte - jeweils verstärkt in Vorkriegs- und Kriegszeiten, einschließlich des „Kalten Krieges" - wuchs das Sprengstoffwerk bis 1990 gleichsam zu einer technisch-infrastrukturell autarken „Stadt in der Stadt" von insgesamt über 180 ha bei ca. 2000 Beschäftigten heran. Zementfabrik und Ziegelei wurden schon vor Jahrzehnten eingestellt.

Der Abstandsbereich zwischen diesem Werkskomplex bis zur und jenseits der Magdeburger Straße unterlag bis vor wenigen Jahren einer Bausperre, da die von dem Sprengstoffwerk ausgehenden Störfallabstände dies erforderten. Inzwischen sind die Produktionsorte für Massensprengstoffe in andere Regionen abgewandert. Am Standort verblieben ist weitgehend die Herstellung, Lagerung und Applikation von Sprengstoffen und Munition in Verbindung mit der Herstellung von anderen Produkten. Die daraus abzuleitenden räumlichen Abstände zu anderen Nutzungen unterliegen einer in zeitlichen Intervallen durchzuführenden genehmigungspflichtigen Abstandsberechnung nach dem Sprengstoffgesetz.

Die gegenwärtigen Abstandsberechnungen lassen nun eine Bebauung des noch nicht bebauten Teiles des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durch gewerbliche Nutzer zu.

Die Nachfolgebetriebe des ehemaligen Sprengstoffwerkes betrieben nach 1990 als nunmehr unabhängige Unternehmen eine weitgehende Diversifikation ihrer Betriebe und Anlagen, ohne jedoch die Bindung zur traditionellen Produktion an diesem Standort zu verlieren. Sie sind an einer Ergänzung ihrer Produktlinien aber auch an der Ansiedlung völlig neuer Branchen interessiert[3]. Zum Geltungsbereich dieses BP gehören die beiderseits der Werkstraße (diese zweigt von der Magdeburger Straße ab und trägt auch postalisch ihren Namen) gelegenen ehemaligen und auch heute genutzten Direktions- und Sozialbereiche. Zu diesem Komplex gehören zwei Doppelhaushälften, die als ehemalige Dienstwohnungen von Mitarbeitern des Sprengstoffwerkes nun Eigentumswohnungen geworden sind. Ebenfalls zu diesem Gebietsteil gehört ein fünfgeschossiger Plattenbau, in dem bis ca. 1992 vietnamesische Vertragsarbeiter wohnten.

Jenseits der das Planungsgebiet im Osten begrenzenden Magdeburger Straße ist hinter einem gewerblichen Nutzungsstreifen in den siebziger Jahren das Wohngebiet Straße der Jugend entstanden. Die dazu gehörenden Gebäude bilden die Höhendominanten im Gebiet und sind Bezugspunkt für normative Betrachtungen des Umweltschutzes unter den Aspekten einer zusätzlichen benachbarten gewerblichen Nutzung im Planungsgebiet.

Das Gebiet wird im Norden und Süden von 110 kV-Starkstrom-Freileitungen überquert. Diese Leitungen sind hinsichtlich der Bebauung und Bepflanzung zu beachten.

2.6. Gegenwärtige Nutzung des Planungsgebietes (s. Beilageblatt)

Mit 251.000 m^2 werden ca. 63 % des Planungsgebietes derzeit als Ackerland genutzt. Desweiteren befinden sich als Grünflächen im Planungsgebiet Lehr- und Nutzgärten, eine Pappelanpflanzung, der Sukzession unterliegende Geländeauffüllungen mit Laubgehölzbestand und eine frühere wasserwirtschaftliche Anlage (Rückhalte- und Sedimentationsbecken für ehemalige Ziegelei und Brauerei an der Hohendorfer Straße). Ein Hektar wird durch Straßen und Wege in Anspruch genommen, d.h. 2,6 % der Gesamtflächen. Weitere Angaben in der Tabelle Seite 19 und im Beilageblatt Nutzungszustände

Im B-Plan-Gebiet befindet sich als einziger Vorfluter der Röthegraben. Er hat eine Gesamtbreite einschließlich Böschungen von bis zu 5,0 m und eine mittlere Wassertiefe von 15 - 35 cm. Er mündet unweit der Wilhelm-Hellge-Straße in den Solgraben - dieser wiederum am Hafen Frohse in die Elbe. An den Ufern dieses Grabens befindet sich nur im westlichen Teil eine höhere Begrünung, ansonsten beherrscht die Brennessel das Bild. Die gegenwärtige Gewässergüte ist infolge Einleitung von unvollständig geklärtem Abwasser vom alten Klärwerk und dem ehemaligen Sprengstoffwerksgelände mangelhaft. Mit der im Jahr 2000 bevorstehenden Inbetriebnahme des neuen städtischen Klärwerkes und der Trennung des Abwassersystems auf dem ehemaligen Sprengstoffwerksgelände sowie geregelter Ableitung aller im Einzugsgebiet anfallenden Schmutzwässer wird eine schnelle Verbesserung der Wassergüte dieses Gewäs-

[3] Weiteres dazu die „Konzeption zur Weiterentwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen in Schönebeck", BFS Dr. R. Brodale für die Stadtverwaltung Schönebeck, Juni 1999.

sers eintreten. Damit bestehen gute Voraussetzungen für einen naturnäheren Ausbau des Röthegrabens.

2.7. Baugrund / Altlasten

Die im Vorlauf durchgeführten Altlastenuntersuchungen[4] orientierten schwerpunktmäßig auf die Eignung des Bodens als Baugrund und die Nutzungsmöglichkeiten des oberflächennahen Bereichs für die verschiedenen Nutzungsarten nach Eikmann und Kloke. Folgende Flächenbereiche wurden untersucht:

Nr. d. Untersuchungsfläche (UF)	Lage der Untersuchungsfläche im Planungsgebiet	Teilflächen-Nr. im B-Plan
I	Eckbereich Blumenberger Bahn/Magdeburger Straße	GEE 10
II	Gegenüber Straßeneinmündung Gewerbegebiet am Stremsgraben	GE 8/9
III	Röthegraben an der Magdeburger Straße	Regenrückhaltebecken
IV	Mittlerer Bereich an der Werkstraße, Büros und Kfz-Service	GE 5
V	Fläche zwischen ehem. Wohnheim und Magdeburger Straße	GEE 2
VI	Gartenfläche hinter der Kämmer -Schule	GI 2.1
VII	Streifen an der Magdeburger Straße zwischen UF V und Hohendorfer Straße	GE 2 u. 3
VIII	Hohendorfer Straße, anschließend an UF VII	Regenrückhaltebecken
IX	Östlich vom Wohnhaus an der Hohendorfer Straße	GE 1-1.1

In den Flächenbereichen I, II, IV bis VIII wurden unterhalb des 0,50 m und teilweise 1,00 m bzw. 1,50 m mächtigen Mutterbodens eng-, weitgestufte und intermittierend gestufte Sand-Kies-Gemische angetroffen.

Die Sand-Kies-Gemische sind entsprechend der DIN 18196 für Baugründungen gut bis sehr gut geeignet. Sie besitzen eine mitteldichte bis dichte Lagerung. Ihre zulässige Bodenpressung beträgt in Anlehnung an die DIN 1054 und DIN 4019 $\leq$ 200 kN/m^2. Ihre

[4] „Bericht über die Baugrunderkundungen und Gefährdungsabschätzungen im Rahmen orientierender Untersuchungen auf den ACF-Flächen an der Magdeburger Straße in Schönebeck", vorgelegt von der *öko-control GmbH*, Burgwall 13 a, 39218 Schönebeck, 1998. Dieser Bericht kann während der Dienststunden im Stadtplanungsamt der Stadt Schönebeck eingesehen werden.

Wasserdurchlässigkeit ist groß bis mittel und die Frostempfindlichkeit vernachlässigbar klein.

Im Flächenabschnitt III, dem Bereich des Röthegrabens an der Magdeburger Straße, liegen wechselhafte Baugrundverhältnisse vor. Unter der Mutterbodenschicht folgen teilweise leicht plastische Tone, eng- bis intermittierende Sande bzw. Sand-Kies-Gemische und teilweise Lößlehm sowie Auffüllungen aus Steinen und Mutterboden. Ab 3,00 m Tiefe steht vereinzelt auch weicher kohletonhaltiger Grobsand an. Bereits ab 1,00 m bzw. 2,50 m u. GOK wurde Festgestein angetroffen. Aufgrund der wechselhaften und unsicheren Baugrundverhältnisse wird eine Bebauung unmittelbar im Röthegrabenbereich nicht empfohlen.

Im Bereich der Fläche IV werden die tragfähigen Sand-Kies-Gemische teilweise von 0,50 m mächtigen Auffüllungen überlagert, die bei einer Bebauung abzutragen sind.

Aufgrund des zu erwartenden Grundwasserstandes bei ergiebigen Niederschlägen (2,60 m bis 2,70 m u. Geländeoberkante, GOK) sind bei einer Bebauung mit Unterkellerung im Flächenabschnitt VI die Gebäude um mindestens 0,30 m herauszubauen.

Bei ergiebigen Niederschlägen kann das Grundwasser im Flächenbereich VIII oberflächennah bei 1,60 m u. GOK anstehen. Im Erkundungsbereich der Fläche IX stehen unter der Mutterbodenschicht wechselseitig Lößlehm und Ton mit Mächtigkeiten bis zu 3,00 m u. GOK an, die für Baugründungen brauchbar sind. Diese bindigen Böden erfordern bei einer möglichen Bebauung Dränagen. Dem Lößlehm bzw. Ton folgen schluffige Feinsande. Grundwasser wurde bis zur Endteufe nicht angetroffen.

Die Grundwasseranschnitte der anderen untersuchten Flächen lagen während der Erkundungsarbeiten zwischen 2,30 m und 4,55 m u. GOK. Während der ergiebigen Herbstniederschläge diesen Jahres stieg das Grundwasser um 0,70 m an (zuletzt gemessen am 06.11.1998).

Die im Plan gekennzeichnete Altlastverdachtsfläche auf GE 6 beruht auf der Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube. Die Auffüllungen bestehen vorwiegend aus Bauschutt, Ziegeln und Baukalk bis zu einer Tiefe von ca. 3,40 m u. GOK. Die kartenmäßige Ausdehnung der früheren Kiesgrube aus den zwanziger Jahren beträgt ca. 4.000 m^2. Als Baugrund für Hochbaumaßnahmen sind diese Verfüllungen nicht geeignet, da in ihnen teilweise mit lockeren Lagerungen zu rechnen ist. Das Gesamtvolumen des Bauschuttes wird anhand der Sondierungen und des vorliegenden Kartenmaterials auf ca. 6.000 m^3 geschätzt. Bei einer möglichen Bebauung des ehemaligen Kiesloches mit Hochbauten sind die durchgeführten orientierenden Erkundungen auf der Altlastverdachtsfläche durch nähere Untersuchungen zu ergänzen, um die Ausdehnung, Tiefe und Kontamination der Auffüllungen genauer abschätzen zu können und Sanierungsvorschläge zu unterbreiten. Eine Alternative wäre die Versiegelung der Fläche für Parkplätze oder einer Straßenfläche (s. Planzeichnung) mit einer Oberflächenentwässerung.

Gefährdungsabschätzungen

Boden: Die Analyseergebnisse ergaben, dass im oberflächennahen Bereich der Mutterboden vorwiegend den Zuordnungswerten Z 0 bis Z 1 der Entsorgungsrichtlinie für Bauabfälle im LSA entspricht und demzufolge bei einer Bebauung als Bodenaushub für

eine offene uneingeschränkte bis offene eingeschränkte Verwertung verwendet werden kann. Ein Handlungsbedarf ist gegenwärtig nicht angezeigt. Nähere Angaben siehe Quellennachweis (Fußnote s. 8).

Entssprechend den Orientierungswerten der Liste von Eikmann / Kloke sind alle erkundeten Bodenbereiche in Ausdehnung und Tiefe für multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten geeignet.

Grundwasser / Oberflächenwasser

In Anlehnung an das Grundwassermonitoring aus dem Jahr 1996 ist der Einfluß aus dem ehemaligen Sprengstoffwerk auch gegenwärtig noch erkennbar. Die Beachtung dieses Sachverhalts empfiehlt in Verbindung mit der zu geringen Vorflut zu speziellen Schlußfolgerungen für die technische Lösung der Oberflächenentwässerung.

Das Oberflächenwasser des Röthegrabens ist zur Zeit noch belastet. Hier kann auf die heilende Wirkung des gegenwärtigen Klärwerksausbaus hingewiesen werden.

Anzumerken ist, dass im Umkreis eines alten Industrieunternehmens, wie es das ehemalige Sprengstoffwerk darstellt, Boden- und Wasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, da durch die bisherige Untersuchung nur die nach jetziger Quellenlage relevanten Bereiche erfaßt worden sind. In dem in der Fußnote S. 8 genannten Gutachten sind detailliertere Angaben zu jeder Untersuchungsfläche enthalten.

Das zitierte Gutachten stellt abschließend fest, dass bei Beachtung der gegebenen Hinweise zur Altlastensituation auf allen Untersuchungsflächen eine gewerblichen Umnutzung zulässig ist.

2.8. Verkehrserschließung und sonstige technische Infrastruktur - Bestand und Planungsansatz

Verkehr/Straße: Der Stadtplan weist die bestehende Magdeburger Straße (Kreisstraße, Umwidmung zur Bundesstraße in Vorbereitung) sowie die Hohendorfer Straße (in Fortführung des Straßenzuges Richtung Stadtmitte als Welsleber Straße = städtische Hauptverkehrsstraße) als wichtigste bestehende Straßenverkehrsanbindungen aus. Von beiden Straßen zweigen private Anliegerstraßen in den Komplex des ehem. Sprengstoffwerks hinein ab. Der Flächennutzungsplan zeigt weiterhin die sog. „Westtangente" als Verbindung von der Autobahnanschlußstelle Schönebeck der A 14 über die Bundesstraße 246a zur Hohendorfer Straße. Von dieser Tangente ist Abstand genommen worden. Heutige gebietliche Planungsvorstellungen präferieren eine „Industrieanbindung West" von der B 246a von Südwesten aus in das Gebiet des ehemaligen Sprengstoffwerkes hinein. Dieses Gebiet soll weiterhin von Norden mit der „Industrieanbindung Nord von der Magdeburger Straße aus unter Durchfahrung des Planungsgebietes erschlossen werden. Somit erhält das Planungsgebiet seine nördliche Erschließung unter Verknüpfung mit der innergebietlichen Anliegerstraße Planstraße 2.

Verkehr/Schiene: Schönebeck gehört zu den Städten Deutschlands, die schon sehr früh (ab 1839) eine leistungsfähige Gleisverbindung in das entstehende deutsche und mitteleuropäische Fernbahnnetz aufweisen konnten. Das führte damals zu zahlreichen industriellen Ansiedlungen - ähnlich derjenigen an den heutigen Autobahnanschlußstellen. Die heutige Gleisverbindung mit dem Netz der Deutsche Bahn AG führt über die Trasse der unlängst für den Personenverkehr eingestellten Blumenberger Bahn in den Komplex des ehem. Sprengstoffwerks hinein. Über mehrere Ausziehgleise können alle alten Werksteile erreicht werden. Die heutige Nutzung des Gleisanschlusses erfolgt nur noch bei Gefahrguttransporten für den nördlichen Gebietskomplex. Der Gleisanschluß von der Blumenberger Bahn sollte angesichts der heutigen angespannten Situation und erkennbaren Zukunft des Straßengüterverkehrs im Ganzen als städtebauliche Option offengehalten werden.

Trinkwasserversorgung: In der Magdeburger Straße/Hohendorfer Straße liegen Versorgungsleitungen, an die angeschlossen werden kann. Weiterhin können Großverbraucher an einen Hochbehälter auf dem Hummelberg direkt angeschlossen werden. Der Komplex des ehem. Sprengstoffwerks verfügt bis heute über eine private Trinkwasserversorgung und ein separates Verteilungsnetz. Diese private Versorgung soll bald auf eine öffentliche Versorgung umgestellt werden. Wieweit vorhandene Netzteile dabei weiter verwendet werden können, wird von den Versorgungsunternehmen im Einzelfall entschieden.

Abwasserableitung: Der Komplex des ehem. Sprengstoffwerks verfügt bis heute über eine private Abwasserableitung und ein separates Sammelnetz im Mischsystem. Vorfluter ist der Röthegraben/Solgraben. Diese private Entsorgung wird auf eine öffentliche Entsorgung für Schmutzwasser umgestellt Wieweit vorhandene Netzteile dabei weiterverwendet werden, ist im Einzelfall zu prüfen. Das öffentliche Schmutzwassernetz erhielt 1999 an der Magdeburger Straße einen großen Hauptsammler, dessen Tiefpunkt mit Hebeanlage sowie anschließender Druckleitung zum Klärwerk an der Blumenberger Bahn liegt (s. Leitungsrechte Tf. GEE 5). Dieser Sammler wird für das Planungsgebiet relevant, wie auch sein geplanter Abzweig in die westliche Hohendorfer Straße. Das Niederschlagswasser von den Straßenflächen ist künftig in öffentlichen Anlagen zu versickern oder nach Rückhaltung dem Röthegraben bzw. dem öffentlichen Netz im Bereich Welsleber Straße/Solgraben zuzuführen. Das Regenwasser von den privaten Grundstücken ist auf diesen selbst zu versickern bzw. als Brauchwasser zu verwenden oder - soweit ausreichende öffentliche Flächen dafür bereitgestellt werden können - ebenfalls im Gebietsbereich zurückzuhalten/zu versickern (s. Versorgungsflächen).

Gasversorgung: Es befinden sich im Bereich des Planungsgebietes im ausreichenden Maße Versorgungsleitungen, an die im Bedarfsfall angeschlossen werden kann. Ausgangspunkte der Versorgung sind Druckreglerstationen des zuständigen Gasversorgers westlich des Komplexes des ehem. Sprengstoffwerks - hiervon ausgehend wird der gesamte Werkskomplex versorgt - und westlich des Westfriedhofes.

Stromversorgung: Das Planungsgebiet wird im Norden und im Süden jeweils von einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung überquert, die zum Umspannwerk an der Magdeburger Straße führen. Von hier aus erfolgt die Versorgung des umliegenden Gebietes, so auch für das Planungsgebiet. Auch hier verfügt der Komplex des ehem.

Sprengstoffwerks bis heute über eine private Versorgung innerhalb seines Geländes. Inzwischen sind jedoch abschnittsweise öffentliche Versorgungsabschnitte eingefügt worden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Versorgung keinerlei Probleme für das Planungsgebiet erkennbar sind.

3. Inhalt des B-Planes

3.1. Grundzüge des Planungskonzeptes

Mit der Bebauung des Planungsgebietes erfolgt ein historischer Schritt für die Stadt Schönebeck. Es wird stadtplanerisch aus der Enge und den standörtlichen Zwängen der Stadt des 19. Jahrhunderts weiter herausgetreten und das bisher von der städtebaulichen Entwicklung abgeschnittene Gebiet des ehem. Sprengstoffwerkes als für alle interessierten Nutzer erhältliche Gewerbefläche in die Stadtentwicklung integriert. Mit der Orientierung nach Westen, in Richtung auf die im Ausbau befindliche Bundesautobahn 14 und ihre Anschlußstelle Schönebeck zu, wird die den heutigen Zwecken am besten entsprechende Entwicklungsrichtung eingeschlagen. Ergänzend zu der bisherigen städtebaulichen Entwicklung an der Magdeburger Straße (Neubau Gewerbegebiet, Eigenheime, Reihenhaussiedlung, Verbrauchermärkte, Tankstellen, Sport- und Freizeitzentrum, kreisliches Berufsbildungszentrum, Hochbauamt) soll dieses Planungsgebiet als Bestandteil des „Industrieparks West" damit eine Brücke bilden und zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Abrundung des gesamten nordwestlichen Stadtgebietes beitragen.

Mit einer ergänzenden Durchgrünung des Planungsgebietes unter Vernetzung bereits vorhandener grüner Inseln am Hummelberg und dem bestehenden Werkgelände (Trittsteinvernetzung) soll auch auf dem Gebiet der Landschaftsplanung die städtebaulich notwendige Aufwertung des nordwestlichen Stadtgebietes erreicht werden.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend seiner oben geschilderten Brückenfunktion zwischen altem Werkgelände und neuen Entwicklungen östlich der Magdeburger Straße sollen die Teilflächen des Planungsgebietes einer kleinteiligeren gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan gibt für das gesamte Planungsgebiet die gewerbliche Nutzungsart GE vor. Die Bedürfnisse der bereits in der Umgebung befindlichen Nutzungen und auch die Interessen potentieller Ansiedler verlangen jedoch eine weitergehende Ausschöpfung der Standortbedingungen bis zu der Nutzungsart GI - allerdings in der hier eingeschränkten Form, da auf die Wohnnutzung an der und jenseits der Magdeburger Straße Rücksicht genommen werden muß. So erhalten 5 Teilflächen (im weiteren als „Tf." bezeichnet) in den dem bisherigen Industriegelände zugewandten Teil des Planungsgebietes die Widmung GI. Diese Industriegebiete werden unter Bezug auf die nächstliegenden Wohnanlageb nach Abstandsklassen gegliedert.

Auch die neuentstandene Wohnanlage südlich der Hohendorfer Straße/Hinterland der Magdeburger Straße bedarf der Beachtung im Sinne des Abstandserlasses. Die Teilflächen-Nutzung GEE 1 ist die angemessene Reaktion darauf. Auch die unmittelbar an der Magdeburger Straße gelegenen Gebietsteile des B-Planes erhalten unter Beachtung der Wohnnutzung jenseits der Magdeburger Straße die Widmung GEE. Ebenso verhält es sich mit der GEE-Teilfläche 5 an der Blumenberger Bahn, die aus Rücksicht auf die nördlich benachbarte Kleingartenanlage eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung erhalten soll.

Das ehemalige Wohnheim auf Tf. GEE 2 wird in ein Gebäude mit Büronutzung und sonstigen gewerblichen Nutzungen – insgesamt eingeschränkte gewerbliche Nutzung - umgewandelt. Ein weiterer beachtenswerter Nutzungsaspekt wird durch die früheren Werkswohnungen auf der B-Plan-Teilfläche MI 1.2 gesetzt. Sie sind im Zuge der Entflechtung des ehem. Sprengstoffwerkes Eigentumswohnungen geworden und unterliegen nicht mehr dem § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Hier mußte unter Hinzufügung einiger Bürobauten als überwiegend gewerblich geprägtem Gebietsteil ein Mischgebiet als noch zulässige Nutzungsart gewählt werden.

Über das Maß der zulässigen Bebauung gibt nachfolgende Tabelle Auskunft:

Zulässige Art der Nutzung	**GRZ**	**Bezugs-höhe in m über HN**	**Zulässige max. Bauhöhe**	**GFZ**	**Zul. Bauhöhe = Oberkante - OK - in m über HN , Höchstmaß**
GI 1	0,8	63,5	11,5	2,4	75,0
GEE 1	0,7	51,0	13,0	2,4	64,0
GE 2	0,8	51,5	10,5	2,0	62,0
GI 2.1	0,8	51,5	12,5	2,4	64,0
GE 3	0,8	51,5	10,5	2,0	62,0
GEE 2	0,7	51,5	12,5	1,8	64,0
GE 4	0,8	51,5	10,5	2,0	62,0
GI 3	0,8	51,5	12,5	2,4	64,0
GE 5	0,8	51,0	11,0	2,2	62,0
GEE 3	0,6	51,0	10,0	1,2	61,0
MI 1	0,4	52,0	9,0	0,8	61,0
GI 4	0,8	51,0	13,0	2,4	64,0
GE 6	0,8	51,0	10,0	2,2	61,0
GEE 4	0,8	51,5	9,5	2,0	61,0

GI 5	0,8	51,0	15,0	2,4	66,0
GI 6	0,8	51,0	13,0	2,4	64,0
GE 7	0,8	51,0	11,0	1,8	62,0
GE 8	0,8	51,0	12,0	2,4	63,0
GE 9	0,8	51,0	12,0	2,4	63,0
GEE 5	0,7	51,0	9,0	1,4	60,0

Es ist bei der Bebauung der Teilflächen GEE 1 und GE 8 die VDE 0210 „Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV" zu beachten. Die Planzeichnung verweist auf die dafür erforderlichen Vereinbarungen zur Nutzung und Bauhöhe mit dem Betreiber der Starkstrom-Freileitungen.

3.3. Bauweise

Der § 22 der BauNVO fordert nicht zwingend die Festsetzung einer Bauweise. Von dieser Freiheit wird hier Gebrauch gemacht, da im Wirtschaftsbau zahlreiche schwer normierbare technologische Forderungen auftreten, die eine Beschränkung auf die offene Bauweise ausschließen.

3.4. Erschließungsmaßnahmen

Wie schon oben unter Ziffer 2.8 dargelegt, ist das Gebiet sehr gut erschlossen. Bis auf die Regenwasserableitung bestehen keine erkennbaren technischen Probleme für die Erschließung.

Straßen: Für die verkehrliche Erschließung wird auf die Magdeburger Straße (als künftige Bundesstraße mit eingeschränkten Zufahrten in die Anliegergrundstücke), Hohendorfer Straße und die Anbindungsstraße Nord zurückgegriffen. Von Letzterer erfolgt über eine Anliegerstraße –die Planstraße 2- eine Verbindung zur Magdeburger Straße. Die alte Werkstraße (Haupteingang) wird ebenfalls über eine Anliegerstraße – die Planstraße 1 - zusätzlich mit der Magdeburger Straße verknüpft. Von der Anlage von Sackgassen für die Gewerbegebietserschließung wurde generell abgesehen, da hier die Hinterlieger auch wettbewerblich benachteiligt sind. Darüberhinaus erfolgt die Linienführung der Planstraßen in der Weise, dass das westlich dahinterliegende schon vorhandene Werkgelände (als ein bestehender Bestandteil des neuentstehenden Industrieparks West) mit erschlossen werden kann. Damit soll erreicht werden, dass Quell- und Zielverkehr von der Magdeburger Straße in das Innere des Industrieparks West mit seinen neuen Straßenanbindungen abgezogen werden kann.

Die Lage der neugeplanten Einmündungen an der Magdeburger Straße orientiert sich auf die bereits vorhandenen Einmündungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die gegenwärtig hohen und weiter wachsenden Verkehrsbelegungen an der Magdeburger Straße veranlassen schon heute, Zusatzspuren für abbiegende starke Verkehrs-

ströme an den Straßeneinmündungen einzurichten. Die Planzeichnung weist entsprechende Flächenoptionen aus.

Regenwasserentsorgung: Folgende Hindernisse bestehen bei der bevorstehenden Lösung der Regenwasserableitung (gemeint sind damit alle Niederschläge, der Einfachheit halber wird aber der Begriff „Regen" hier weiter verwendet) für das Planungsgebiet:

- Die starke Zunahme der Versiegelung der jetzt bestehenden Ackerflächen erbringt eine erhebliche Menge an zu entsorgendem Regenwasser.
- Das Gebiet verfügt über 2 öffentliche und 3 private Vorfluter bzw. Kanäle zum Vorfluter. Die privaten Kanäle scheiden wegen ihres schlechten baulichen Zustandes aus der Betrachtung aus. Es bleiben für die Betrachtung übrig: Die Röthe (ein Graben der zwischen den Tf. GE 7 und GE 8 die Magdeburger Straße quert und dann in den Solgraben einmündet; letzterer führt zur Elbe) und die öffentliche Kanalisation in der Welsleber Straße, die in den Solgraben mündet.
- Die Aufnahmefähigkeit des Grabensystems Röthe - Solgraben ist, insbesondere bei längeren Regenereignissen, erschöpft. Treffen diese Regenereignisse und ein Hochwasser der Elbe zeitlich zusammen, entsteht ein Rückstau im Solgraben, der keinen Zufluß zu diesem mehr zuläßt. Die Untere Wasserbehörde verlangt deshalb, entweder die anfallenden Regenwässer zeitlich in ihrem Abfluß stark zu verzögern und/oder der Versickerung in der Nähe des Anfallortes zuzuführen (Vorzugslösung: Versickerung). Im übrigen wird auf § 151 Abs.3 des Wassergesetzes LSA [5] verwiesen, das eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen privaten Grundstücken bzw. bei Ausschluß der Versickerung am Anfallort eine öffentliche Abnahme des Niederschlagswassers verlangt.
- Die Gefällehöhe von der jetzigen Geländoberkante zur Mittelwasserhöhe bei den beiden o.g. Vorflutern ist im unbebauten Teil des Planungsgebietes mit ca. 1,4 m so gering, dass eine technisch einwandfreie geschlossene Ableitung des Regenwassers von künftigen bebauten Flächen nur unter Aufschüttung nach Mutterbodenabtrag erfolgen könnte. Das ist zum einen ein Kostennachteil für die ansiedelnden Unternehmen und ist zudem mit kostspieligen Eingriffen in das ggf. kontaminierte Grundwasser (s. Altlasten, S. 7) verbunden. Eine geschlossene Ableitung/Behandlung von Regenwasser sollte deshalb - ausgenommen bestimmte Straßenabschnitte - vermieden werden.
- Abweichend von der geringen Distanz zwischen Mittelwasserlinie des Röthe-Grabens und der anstehenden Geländeoberkante liegt der Grundwasserhorizont in der Nähe beider o.g. Vorfluter unter diesen Vorflutern selbst. Beleg[6]: Im Untersuchungsgebiet III (s. Tabelle Seite 9, Bereich Röthe an der Magdeburger Straße) sind

[5] Wassergesetz für das Land Sachsen Anhalt (WGLSA) (Bekanntmachung der Neufassung im GVBl. LSA Nr. 15 v. 24.4.1998, S. 186)

[6] „Bericht über die Baugrunderkundungen und Gefährdungsabschätzungen im Rahmen orientierender Untersuchungen auf den ACF-Flächen an der Magdeburger Straße in Schönebeck", vorgelegt von der *öko-control GmbH*, Burgwall 13 a, 39218 Schönebeck, 1998

die Rammkernsondierungen 10 bis 15 niedergebracht worden. Der Grundwasserstand befand sich am 23./24.09.1998 bei den Sondierungen auf folgenden Höhen unter Geländeoberkante: RKS 10 = - 3,0m (ca 47,1 m ü. HN) ; 11 = - 3,1 m; 12 = - 3,1 m; 13 =- 2,85 m; 14 = bis - 2,5m kein Wasser; 15 = bis - 1,5m kein Wasser/Stein. Der Grund des Röthegrabens liegt in diesem Untersuchungsbereich ca. 1,8 bis 2,0 m (ca. 48,1 m ü. HN) unter Geländeoberkante. Somit besteht schon an dieser ungünstigen Stelle eine prinzipielle Möglichkeit der Versickerung. Diese Möglichkeit erhöht sich, wenn eine Stelle für ein Versickerungsbecken gewählt wird, die etwas weiter oberhalb am Graben liegt. Bei topographisch ähnlicher Situation können die Grundwasserordinaten nach HN der Rammkernsondierungen im Untersuchungsgebiet I Rückschlüsse zulassen: RKS 1 = 46,25 m ü. HN; RKS 2 = 46,4 m ü. HN; RKS 3 = 46,0 m ü. HN. Im Vergleich mit der Höhe der Grabensohle der Röthe (= 48,1 m ü. HN) würde hier ebenfalls die Möglichkeit der Versickerung bestehen. Die genauere Bemessung der erforderlichen Flächen des Regenversickerungsbeckens sollte in der anschließenden Ausführungsplanung der Erschließung selbst erfolgen. Für diesen BP erfolgt lediglich eine Grobdimensionierung auf Rückhalteräume für einen Regen von 100 l/s ha über 15 Minuten, d.h. je 1 ha vollversiegelter Fläche wird ein wirksamer Stauraum (Ohne Zeitbeiwert und Versickerung während des Regens) von ca. 90 m³ benötigt. Unter Berücksichtigung der maximalen Versiegelung von GI/GE-Flächen mit 80 % würden dann ca. 72 m³ Stauraum für 1 ha Straßen- bzw. Bauland benötigt. Mit den festgesetzten Flächen für Versorgung und den grundstücksinternen Versickerungsflächen sind die bodenrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, im Verlauf der Ausführungsplanung eine gesicherte Regenwasserableitung nachzuweisen.

- Es ist davon auszugehen, dass die Magdeburger Straße in dem Abschnitt, der an diesen BP grenzt, ebenfalls im Rahmen ihres späteren Ausbaus eine Regenwasserableitung erhalten wird. Dafür wäre eine Aufnahme diesbezüglicher bodenrechtlicher Voraussetzungen in diesen BP hilfreich.

- **Zusammenfassend** gewertet, könnte für die Regenwasserableitung und -behandlung in der Flächenausweisung dieses Bebauungsplanes eine Kombination von Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung zur Anwendung kommen. Es wird in Anbetracht der komplizierten Situation von einer zentralen Rückhalte- und Versikkerungsanlage (in Kombination) für Straßenflächen und Anliegergrundstücke ausgegangen. Die Ableitung der Regenwässer von den Grundstücksflächen der Gewerbeunternehmen selbst sollte dann aus den o.g. Gründen als „offene Oberflächenwasserableitung" erfolgen. Die dafür erforderlichen gefällearmen/gefällefreien Gräben bzw. Geländesenken werden in das Grünsystem bzw. in die unbebaubaren Grundstücksteile zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze einbezogen sowie gesondert ausgewiesen. Der bei der Grabenherstellung anfallende Aushub kann aufwandssparend vor Ort für die Herstellung des Bodenausgleichs, für Lärmschutzzwecke und für zwei- und mehrreihige Wallhecken (sog. „Knicks", s. Grünordnung) verwendet werden.

- Eine wasserrechtliche Genehmigung für die oben beschriebene Lösung des Regenwasserproblems wird erst in der Phase der Ausführungsplanung erforderlich, soweit öffentliche Gewässer berührt werden. Dieser B-Plan hat lediglich die bodenordnerische Rahmenbedingungen für eine spätere angepaßte Lösung zu schaffen.

3.5. Emissionsschutz und Immissionsschutz

Die Zulässigkeit der Bebauung mit Gewerbeanlagen im Planungsgebiet ist speziell zum Schutz benachbarter sensibler Nutzungen und allgemein zum Schutz der Kurfunktion im Stadtteil Salzelmen an die sorgfältige Beachtung der Regeln des Immissionsschutzes gebunden. Es sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Die abgestufte Festsetzung der Arten der Nutzung von Mischgebieten (MI) über Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GEE) bis zu GI - hier mit Einschränkungen - unterliegt den Empfehlungen des sog. Abstandserlasses[7] (dazu auch die „Textlichen Festsetzungen" als Satzungsbestandteil). Es wird von einer Vorbelastung ausgegangen.
- Für ein Betonsteinwerk an der Hohendorfer Straße und seine gewerbliche Umgebung besteht eine Lärmkontingentierung. Die festgestellten Tag-Nacht-Werte lauten: Standort Betonsteinwerk 65/60 dB(A)/m², GI 1 60/45 dB(A)/m², GEE 1 55/40 dB(A)/m², GE 2.1 60/45 dB(A)/m².

Schützenswerte Bestände sind bereits unter 2. 5 benannt.

4. Ziele und Grundzüge der Grünordnung

4.1. Bestandsdarstellungen

Vegetation:

Das Planungsgebiet erstreckt sich westlich der Magdeburger Straße, im Norden begrenzt durch den Weg „An der Blumenberger Bahn" und im Süden durch die Hohendorfer Straße. Es zeichnet sich vornehmlich, zu ca. 70%, durch Ackerflächen aus. Lediglich im Nordwesten und im Süden des Gebietes bestehen locker zusammenhängende Baum- und Strauchflächen. Im Zentrum liegt ein kleineres Verwaltungsgebiet, an das sich Industriegebiete -nordwestlich ein Industriebaubetrieb und südlich eine Betonwerksteinherstellung - anschließen. Ein wasserführender Graben, der sog. Röthegraben, verläuft von Nordwesten in südöstliche Richtung im nördlichen Teil des Gebietes.

Im Nordwesten bildet die Kanadische Pappel (Populus x canadensis) einen waldähnlichen Bestand. Die etwa dreißigjährigen Hybridpflanzen haben sich durch Versamung in ihre Ausgangsarten, die Schwarzpappel (Populus nigra) und die Baumwollpappel (Populus deltoides), aufgespalten. Als vierte Pappelart wächst am westlichen Teil des Röthegrabens die Zitterpappel oder Espe (Populus tremula).

Das Vorkommen von Weißbirke (Betula pendula) und Gemeiner Esche (Fraxinus excelsior) ist unbedeutend. Strauchig wachsen in diesem Gebiet der Schwarze Holunder

[7] Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (**Abstandserlaß**); Runderlaß des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz LSA vom 26.08.1993 (MBl. LSA Nr. 67/1993; S. 2344)

(Sambucus nigra) und die Hundsrose (Rosa canina), die sich wahrscheinlich als verwilderte Kulturrosen-Unterlage verbreitet hat.

Das Wasser des Röthegrabens ist undurchsichtig, trüb, braun, modernd und abwasserartig riechend. Wasserpflanzenbewuchs ist auf der gesamten Länge nicht vorhanden. Die Uferbepflanzung war zum Zeitpunkt der Begehung 20 cm über der Wasseroberfläche braun und abgestorben. Dies alles läßt auf einen Extremstandort und eine starke Verschmutzung des Grabens schließen.

Das zweite zusammenhängende Wald- und Strauchgebiet befindet sich nördlich der Hohendorfer Straße (Südgrenze). Im Osten wird es durch die Betonsteinwerke und die Gärtnerei einer Ausbildungsstätte begrenzt, im Westen schließt sich ein Acker an. Dieses Wald- und Buschwerk umfaßt eine Fläche von ca. 0,3 ha und befindet sich teilweise auf einer 3 bis 4 m hohen Aufschüttung oder in Hanglage. Der Bestand ist geprägt von eingriffligem Weißdorn (Crataegus monogyna) und der Steinweichsel (Prunus mahaleb), einer Kirschart, die als Unterlage für Kulturformen Verwendung findet.

Vereinzelt treten in diesem Gebiet auf: Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzpappel (Sambucus nigra), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Flatterulme (Ulmus laevis), Weißbirke (Betula pendula), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) und Gemeine Himbeere (Rubus idaeus). Westlich davon zieht sich ein Baum- und Strauchband entlang des Feldrandes bis zur Gebietsgrenze. Es besteht überwiegend aus eingriffligem Weißdorn (Crataegus monogyna) und Spitzahorn (Acer platanoides), ferner treten vereinzelt auf: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schwarzpappel (Populus nigra), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris).

Nicht genau bestimmen ließ sich eine Apfelart, da sie zur Zeit der Begehung keine Blüten zeigte. Es handelt sich entweder um verwilderte Kulturäpfel (Malus domestica) oder den Magdeburger Wildapfel (Malus ´Magdeburgensis´), einer Hybride aus Chinesischem Wildapfel (M. spectabilis) und Französischem Paradiesapfel (M. pumila).

An der Grundstückszufahrt Hohendorfer Straße zum Werkgelände stehen zwei Italienische oder Pyramidenpappeln (Populus nigra var. Italica). Beide befinden sich in relativ schlechtem Zustand. Besonders eine der beiden ist bereits zur Hälfte abgestorben, da sie durch eine vom Blitzschlag getroffene und fast gänzlich abgestorbene Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) stark in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Im Verwaltungsgebiet im Zentrum des zu überplanenden Werkgeländes treten auffallend eine alleeartige Straßenbepflanzung aus Sommerlinden (Tilia platyphyllos) mit darunter befindlichen, geschnittenen Weißdornhecken (Crataegus monogyna) und einige Pyramidenpappeln (Populus nigra var. italica) hervor. Ferner sind folgende Arten sehr vereinzelt vertreten: Scheinakazie (Robinia pseudoacacia), Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata ´Kanzan´), Schwarze Traubenkirsche (Prunus serotina), Schwarzpappel (Populus nigra), Essigbaum (Rhus typhina), Gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Rote Roßkastanie (Ae. x carnea), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (A. pseudoplatanus), Feldahorn (A. campestre), Eschenahorn (A. negundo), Weißbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Großer Pfeifenstrauch oder falscher Jasmin (Philadelphus coronarius) und immer wieder, wie auch rund um die Äcker, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Krautige Pflanzen zeigen sich als typische Vertreter der Weg- und Feldrandflora. Alle sind sie mehr oder weniger Vertreter nährstoffreicher Böden. In der Nähe des Röthegrabens und von dort bis zum nördlichen Gebietsrand zeigen z.B. Weiße Taubnessel (Lamium album), Rote Taubnessel (L. purpureum), Gemeines oder Wiesen-Labkraut (Galium mollugo), Felsen- oder Harzer Labkraut (G. harcynicum), Echte Kratzdistel (Cirsium vulgare), Große Klette (Arctium lappa), Rainfarn (Tanacetum vulgare) und Gemeine Schafgarbe (Achillea millefolium) frische, nährstoffreiche (vor allem Stickstoff) und leicht saure Böden an. Südlicher davon wachsen zwischen Acker und Weg oder Straße z.B. Echte Kamille (Matricaria chamomilla), Wegwarte (Cichorium intybus) und Wiesen-Löwenzahn (Taraxacum officinale), die zwar auch nährstoffreiche, aber trockenere Böden anzeigen. Zusammenfassend muß festgestellt werden, dass im gesamten Gebiet Umweltschäden unterschiedlichen Grades an Pflanzen, Böden und Gewässern eindeutig festgestellt werden müssen.

Fauna:

Faunistische Untersuchungen wurden im Planungsgebiet nicht durchgeführt, so dass keine gesicherten Angaben zum Vorkommen bestimmter Tierarten gemacht werden können. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind jedoch einige grundsätzliche Aussagen möglich:

Die anzutreffenden Laubholzaufforstungen im Norden und die Ruderalflächen im Bereich Hohendorfer Straße/Werkstraße mit ihren extensiv genutzten Wiesenflächen sowie Altgras-, Baum- und Staudenbeständen können für die Tierwelt vielfältige Funktionen erfüllen, indem sie

- Gesamtjahreslebensraum insbesondere für Wirbellose (z.B. Tagfalter, Heuschrecken) sind,
- Verstecke und Rückzugsgebiete für viele Tierarten bilden,
- Fortpflanzungsstätte für Bodenbrüter sind,
- Nahrungsbiotop für blütenbesuchende Insektenarten, Vögel und Kleinsäuger darstellen und
- zahlreichen Wirbellosen ein Winterquartier bieten.

Hervorzuheben wäre für diese beiden Gebiete ihre avifaunistische Bedeutung, da im anzutreffenden Landschaftsraum überwiegend zusammenhängende Gehölzflächen fehlen und somit für Vögel am ehesten die Möglichkeit zur Überbrückung der Zwischenräume zwischen den „Trittsteinen" besteht und somit zur Herstellung einer Biotopvernetzung.

Die kleineren, verstreut im Gebiet liegenden Sukzessionsflächen vor allem an den Rändern der Ackerflächen weisen infolge nutzungsbedingter Störungen sowie dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln geringe Lebensraumqualitäten für Tierarten auf.

Während der Geländebegehung wurden folgende Tiere angetroffen:

Reh (Capreolus capreolus), Jagdfasan (Phasanius colchicus), Elster (Pica pica), Eichelhäher (Garrulus glandarius), Star (Sturnus vulgaris), Haussperling (Passer domesticus), Blaumeise (Parus caeruleus), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Bachstelze

(Motacilla alba), Amsel (Turdus merula) und Ringeltaube (Columba palumbus). Diese Aufzählung kann keinesfalls ausreichend sein, gibt aber einen Hinweis

Boden, Wasser:

Bereits in den vorhergehenden Gliederungspunkten wurde auf die Bodenschichtung und die Grundwassersituation hingewiesen. Die morphologische Besonderheit des unzureichenden Gefälles und der mangelnden Vorflut erzwingt eine Versickerung und Retention von Niederschlagswässern und erwirkt damit einen hohen Ausgleich von baubedingten hohen Eingriffen wie Versiegelung und Verdichtung des Bodens auf den bisherigen Ackerflächen. Wie das Beilageblatt der Nutzungszustände ausweist, werden die biologisch hochwertigeren Bodenflächen (Laubwald...) nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen.

Klima, Luft:

Von wesentlicher Bedeutung ist die Frage, ob durch eine Überbauung der noch freien Ackerflächen in der geplanten Form eine Veränderung des Mikroklimas, insbesondere eine Erhöhung der Lufttemperaturen und der Luftfeuchtigkeit eintritt und wieweit das Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete hat. Die höhere Versiegelung wird sich ohne Zweifel mikroklimatisch negativ auswirken. Nach den Feststellungen im Landschaftsplan bestehen in diesem Klimagebiet jedoch ausreichende Luftbewegungen, die eine örtliche einstrahlungsbedingte Erhöhung der Lufttemperatur zügig verteilen. Zudem wirken die notwendigerweise anzulegenden Versickerungsflächen gleichzeitig als Verdunstungsflächen und erwirken dadurch wiederum eine Abkühlung der Lufttemperatur und eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Die Hauptwindrichtung ist - vorwiegend im Sommer - Südwest auf West und mit geringerer Häufigkeit im Winter sind es die Ostrichtungen.

Landschaftsbild:

Die landschaftsbestimmenden Elemente sind die im Süden des Planungsgebietes gelegenen Ruderalflächen, der Gehölzbestand im Bereich der Verwaltungsgebäude an der Werkstraße, das Pappelwäldchen im Norden und die diese Bereiche verbindenden Ackerflächen. Die siedlungsbildliche Gesamtwirkung ist durch schon vorhandene Bebauung an der Magdeburger Straße in Form einer locker bebauten Industrielandschaft beschrieben. Die Ackerflächen bilden lediglich einen räumlichen Distanzbereich zu den westlich gelegenen, teilweise kompakten gewerblichen Anlagen des alten Sprengstoffwerkes mit überwiegend ungenügender Ansichtsqualität. Die das Gebiet überspannenden Hochspannungsfreileitungen verstärken diesen Eindruck.

Bis auf die Ackerflächen bleiben die landschaftsbestimmenden Elemente im Planungszustand erhalten. Sie können und sollen die Basis einer gestalterischen Aufwertung bilden.

Bestandsbewertung nach dem „Magdeburger Modell"

Ausgehend von dieser Bestandseinschätzung wurde eine Bewertung nach den Wertfaktoren des sog. „Magdeburger Modells" durchgeführt, um Auskunft über die Kompensation von bau-, anlage- und nutzungsbedingten Eingriffen und zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten.

Die Vermeidung von Eingriffen in Form der Inanspruchnahme der Ackerflächen scheidet infolge Mangel von anderweitigen städtischen Flächenalternativen aus. Die flächenmäßig reichlich vorhandenen Gewerbebrachen in der Stadt Schönebeck befinden sich entweder in städtebaulich exponiert ungünstiger Lage für eine Gewerbeansiedlung und/oder sind mit einem derart hohen Rückbauaufwand verbunden, dass eine marktorientierte flexible Verfügbarkeit gegenwärtig nicht gegeben ist.

Die nachfolgende Tabelle der Bestandsbewertung bezieht alle erfaßten Biotope ein und versieht sie mit den modelleigenen Wertigkeiten. Dieser Bestandsbewertung wird die Bewertung nach Planungszustand gegenübergestellt, um den Grad der Übereinstimmung oder ihr evtl. Gegenteil festzustellen.

Bestandsbewertung nach Magdeburger Modell			
Flächengröße (m^2)	**Biotoptyp**	**Wertfaktor**	**Wertigkeit nach Werteinheiten (WE)**
251.000	Ackerland, tw. belastet	0,2	50.200
3.800	Graben (Röthe), belastet	0,2	760
22.500	Pappelwäldchen m. Unterwuchs	0,5	11.250
4.000	Hecken, Feldgehölze	0,7	2.800
30.500	Ruderalflächen auf Deponien	0,5	15.250
5.000	Hausgärten	0,4	2.000
31.450	teilversiegelte Flächen (Aufschüttungen, Gelände für ehemalige Baracken u.a.)	0,2	6.290
7.750	Straßen	0	0
3.500	Wege	0,1	350
39.500	Betriebsflächen (GRZ 0,7)	0,2	3.555
399.000 ha	**Summe aller Flächen**		**92.405 WE**

4.2. Landschaftsökologische Beurteilung und Konfliktdarstellung (s. Beilageblatt der Nutzungszustände, folgende Seite)

Der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck beurteilt das Planungsgebiet als *„ausgeräumte Ackersteppe mit einigen Feldgehölzinseln"... „die Feldgehölze bestehen aus ubiquitär verbreiteten Gehölzarten mit Unterwuchs von Feldgräsern".*

Die hohe Bodengüte in der Region (Bodenwertzahlen liegen zwischen 70 und 90) führte in der Vergangenheit zu einer starken Ausräumung der unbebauten Landschaft im Interesse einer maximalen landwirtschaftlichen Produktion. Damit wurden auch die Gehölzflächen auf ehemalige Abbauflächen und gelegentliche Brachflächen zurückgedrängt und dabei ihre frühere Artenzahl zunächst drastisch verringert. Im Verlauf der einsetzenden Sukzession auf diesen Flächen ist nun eine beachtliche Artenvielfalt herangewachsen, die es sinnvoll zu ergänzen gilt.

Das Beilageblatt der Nutzungszustände Bestand und Planung gibt einen Eindruck über die Maßnahmen zur Erzielung des Eingriffsausgleiches.

Mit dem „Pappelwäldchen" (Grünflächen-Nr. 4 der Planzeichnung) ist vor Jahren der Versuch unternommen worden, zwischen der Industrie und den Kleingärten hinter der Blumenberger Bahn einen schützenden grünen Wall zu errichten. Wenn auch die angepflanzten Pappeln stellenweise einen kümmerlichen Wuchs aufweisen, sind im Unterholz u.a. neben Feldgehölzen und Trockenrasen neue Pappelarten hinzugekommen und es bietet sich die Möglichkeit, dieses Areal biologisch zum Zwecke der Herstellung des internen Ausgleichs weiter aufzuwerten. Das frühere Areal der Aufforstung wird an den Rändern erweitert und die benachbarte Fläche wird für die Regenwasserversickerung genutzt. Somit entsteht insgesamt ein geschlossenes Areal von ca. 2,8 ha mit höherer biologischer Wertigkeit als bisher. Ebenso ergibt sich für den Röthegraben die reale Chance, nach Einstellung der Einleitung belasteter Abwässer eine naturnahe Funktion zu erfüllen. Er wird mit einem Regenwasserversickerungsbecken bzw. -rückhaltebecken von 5300 m² ergänzt. Die Ausweisung eines begleitenden Pflanzgebotes und die Anlegung von begleitenden Versickerungsflächen auf den angrenzenden Baugrundstücken führen zu einer erheblichen Aufwertung. Der ruderale Deponiebewuchs (Gf. 1) wird auch nicht in die Bebauung einbezogen sondern im Sinne einer Biotopvernetzung sowohl nach der Hohendorfer Straße und der Werkstraße hin auf ca. 3,3 ha erweitert. Auch damit erfolgt gegenüber dem Zustand im Juli 1999 eine biologische Aufwertung. Die planerische Sicherstellung der 2 Wohnhäuser an der Magdeburger Straße in einem gegliederten Mischgebiet erbringt ebenfalls einen Zuwachs an unversiegelter Fläche, da sonst eine Einbeziehung in die gewerbliche Bebauung zu erfolgen hätte. Die städtebaulich notwendige Festsetzung der offenen Regenwasserversikkerung bzw. -ableitung verursacht auf allen neuhinzukommenden Baugrundstücken ebenfalls eingriffsausgleichende Effekte. Es kann davon ausgegangen werden, dass bis zu 20 % der gewerblichen Grundstücksflächen dieser Form der Regenwasserbehandlung dienen werden. Kombiniert mit der Pflanzung von Wallhecken entlang den Versikkerungsflächen entsteht so ebenfalls eine ausgleichende Wirkung für Boden, Wasser und Landschaftsbild (s. auch textliche Festsetzungen zu 3.5.).

In die Neubebauung einbezogen wird somit allein die bisherige Ackerfläche. Die dort zu tätigenden Eingriffe beziehen sich vor allem auf eine Versiegelung bzw. Verdichtung

des umzunutzenden Ackerbodens und damit primär auf die Störung des Luft- und Wasserhaushaltes in ihm. Dem wird jedoch durch die geplante Zurückhaltung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet entgegengetreten. Im Baugebiet befindliche Einzelbäume und Strauchgruppen, die nicht in die Vermessung der Planunterlage einbezogen sind, werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck geschützt.

Errechnung der Werteinheiten für den Planungszustand nach „Magdeburger Modell"				
Flächengröße in m²	Künftige GRZ	Künftige Nutzungsart	Wertfaktor nach Mgdb. Modell	Errechnete Werteinheiten
33.580	0,8	GI 1	0,4	2.686
19.230	0,8	GE 2	0,4	1.538
9.460	0,7	GEE 1	0,4	1.135
20.200	0,8	GI 2	0,4	1.616
20.970	0,8	GE 3	0,4	1.678
11.330	0,7	GEE 2	0,4	1.360
10.210	0,8	GI 3	0,4	817
3.090	0,8	GE 4	0,4	247
9.460	0,8	GE 5	0,4	757
4.840	0,6	GEE 3	0,4	775
5.720	0,4	MI	0,5	1.544
20.340	0,8	GI 4	0,4	1.627
14.550	0,8	GE 6	0,4	1.164
3.790	0,7	GEE 4	0,4	455
21.060	0,8	GI 5	0,4	1.685
13.180	0,8	GI 6	0,4	1.055
4.870	0,8	GE 7	0,4	390
29.790	0,8	GE 8	0,4	2.384
19.550	0,8	GE 9	0,4	1.564
14.180	0,7	GEE 5	0,4	1.702
3.280		Vf. 1 (R-Rückhalteb.)	0,7	2.296
5.320		Vf.2 (R-Rückhalteb.)	0,7	3.724
2.500		Vf.3 (R.- Versick.-B.)	0,8	2.000
26.510		Grünfläche 1	0,8	21.210
2.100		Grünfläche 2	0,8	1.680
5.600		Grünfläche 3	0,8	4.480
25.500		Grünfläche 4	0,8	20.400
25.507	(GRZ 0,9)	Straßenflächen		2.550
5.300		Naturn. Röthegraben	0,85	4.505
399.000				**89.024 WE**

Kompensationserwägung

Aus der Differenz der Werteinheiten zwischen zustandsbezogener Bestandsbewertung (92.405 Werteinheiten) und Bewertung der Flächenanteile aus dem Bebauungsplan (89.024 Werteinheiten) ergibt sich noch kein voller zahlenmäßiger Ausgleich. Die noch vorhandenen Differenzen sind unter Berücksichtigung der angewendeten Bewertungsmethode gleichsam als ausgeglichen anzusehen.

Es kann festgestellt werden, dass vor allem mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsvorstellungen bzw. dem Nutzungserhalt insbesondere durch

- Verbleib und Aufwertung der bisherigen Gehölzflächen sowie ihrer räumlichen Arrondierung („Pappelwäldchens", Ruderalflächen der Deponieabdeckung usw.),
- die Anlage von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser,
- Herstellung von verbindenden Wallhecken und
- Biotopvernetzung über miteinander verbundenen Grünflächen

ein Ausgleich der Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden unter Berücksichtigung der Ausgangsbedingungen im Planungsgebiet selbst herstellbar ist.

4.3. Maßnahmen des Ausgleichs und Ersatzes für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden

Unter Beachtung der Vorgaben des Landschaftsplanes, der Altlastensituation, der zu geringen Gefällehöhen über dem Vorfluter, der relativ guten Versickerungsfähigkeit und dem jetzt zur Planaufstellung parallel stattfindenden Aufbau des neuen Klärwerkes sind folgende Maßnahmen des Ausgleichs und Ersatzes für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden grundsätzlich zu ergreifen und dazu in die Festsetzungen des BP zu übernehmen:

- Der Zustand der „Ausgeräumtheit der Landschaft" ist in umgekehrtem Sinne zu gestalten und z.B. in Form der Errichtung von Wallhecken aus Feldgehölzen, dort wo erforderlich, in Begleitung von offenen Gräben zur Ableitung von Niederschlagswasser, in eine biologisch wirksame Biotopvernetzung umzuwandeln.
- Die Welsleber Röthe als Graben ist in Verbindung mit der Funktion der Regenrückhaltung/-versickerung in einen naturnäheren Zustand zu bringen.
- Es sind ein Regenwasser-Versickerungsbecken und ein Regenwasser-Rückhaltebecken mit begrünten Böschungen zur Aufnahme und Versickerung der örtlich anfallenden Niederschlagswässer anzulegen.
- Es ist eine zusätzliche Artenergänzung an Gehölzen in das Pappelwäldchen und die ruderale Pioniervegetation als zentrale Ausgleichsflächen einzubringen.

Anmerkung: Die Wallhecke (in Norddeutschland als „Knickwall"[8] historisch entstanden) besteht als lineares Gestaltungselement aus einem 0,5 m bis 1,5 m hohen und an der Basis mindestens 2,5 m breiten, an der Oberfläche 1,5 m breitem Wall aus seitlich entnommenem Mutterboden. Die Oberfläche soll eine leichte Mulde erhalten, die Seiten sollten aus gepackten Grassoden bzw. Steinen bestehen. Sie sind in Abständen von ca. 50 cm mit Feldgehölzen nach Gehölzgruppen (s. Gehölzliste 2) gegliedert zu bepflanzen - alle 20 m bis 30 m sollte ein Baum entsprechend Gehölzliste 1 eingefügt werden. Die ausgehobene Grube kann nachfolgend als Grundlage einer Versickerungsmulde bzw. als gefällearmer Graben zur Ableitung von Niederschlagswasser dienen. Die Wallhekken sollen, nachdem die Strauchgehölze ausgewachsen sind, in regelmäßigen Abständen (alle 5 bis 10 Jahre, jeweils von einer Seite in einer Reihe) bis auf den höheren Baum, der als „Überhälter" weiterwachsen soll, zur Verjüngung zurückgesetzt werden. Bei Bedarf können ganze Abschnitte von Wallhecken auch mit großen Erdbaugeräten versetzt werden.

Anzuwendende Pflanzenlisten:

Gehölzliste 1: Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schw. Mehlbeere

[8] Ökologischer Landschaftsbau: Grundlagen und Maßnahmen; Herausgeber Herbert Rothstein, Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co.; ISBN 3-8001-5071-9

Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
(Ulmus glabra)	*Berg- Ulme*
(Ulmus laevis)	*Flatter-Ulme*
(Ulmus minor)	*Feld-Ulme*

Gehölzliste 2: Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (Schwarzdorn)
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix viminalis	Korb-Weide
Syringa vulgaris	Gem. Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Gehölzliste 3:	Klettergehölze:
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe

Euonymus fortunei i.S.	Immergr. Kriechspindel
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletter-Rose

5. Begründung der textlichen Festsetzungen

Den nachfolgendeingerückt aufgeführten textlichen Festsetzungen sind die jeweiligen Begründungen und Verweise auf die rechtlichen Grundlagen sowie kurze städtebauliche Erläuterungen nachgestellt.

1. Art der Nutzung und Immissionsschutz

1.1. Horizontale Gliederung des Mischgebietes MI

(1) In der Teilfläche MI 1.1 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO allgemein zulässig und die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

(2) In der Teilfläche MI 1.2 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig und die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.5 BauNVO

Die horizontale Gliederung der Baugebiete soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Aufrechterhaltung der im Baugebiet vorhandenen gemischten Nutzungen ermöglichen. Die Festsetzung zielt darauf ab, einen überwiegend gewerblich geprägten und einen überwiegend durch das Wohnen geprägten Baugebietsteil zu erhalten.

1.2. Vergnügungsstätten

In den Teilflächen MI 1.1. und MI 1.2. sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO, § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Diese Festsetzung gibt der Stadt die Freiheit der Entscheidung bei den nicht immer konfliktfrei einzuordnenden Vergnügungsstätten. Das innerstädtische Kerngebiet ist städtebaulich geeigneter für die Aufnahme derartiger Einrichtungen.

1.3. Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GEE)
In den Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung sind gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 sowie Abs.9 BauNVO

Einschränkung der gewerblichen Nutzung zugunsten von Wohnanlagen im Einflußbereich bis auf die für Mischgebiete zulässigen Emissionen.

1.4. Unzulässigkeit von Luftverunreinigungen

In den Gewerbegebieten GE und Industriegebieten GI sind von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen nur die zulässig, die keine Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Gas, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe sowie Erschütterungen verursachen.

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 sowie Abs.9 BauNVO

Einschränkung der gewerblichen Nutzung zugunsten von Wohnanlagen im Einflußbereich und Erhaltung mikroklimatischer zulässiger Voraussetzungen für die Kurfunktion der Stadt.

1.5 Zulässigkeit in Industriegebieten

1). Im Industriegebieten GI 1 und GI 5 sind nur die Betriebe und Anlagen zulässig, von denen solche Emissionen ausgehen, die denjenigen der Betriebsarten der Abstandsklassen V bis VII (s. Abstandserlaß, Rechtsgrundlagen) entsprechen oder geringer sind.

(2) In den Industriegebieten GI 2, GI 3 und GI 4 sind nur Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII allgemein zulässig und die Betriebsarten der Abstandsklasse V sind nur ausnahmsweise bei positiv abweichender Betriebsweise zulässig.

1.6. Ausschluß besonderer Betriebe und Anlagen

In den Industriegebieten GI sind folgende Anlagen nicht zulässig:

- Schrottplätze
- Betriebshöfe der Müllabfuhr
- Anlagen zum Umschlag von Schüttgütern im Freien
- Kompostierungsanlagen
- Sortieranlagen für Abfallstoffe

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 sowie Abs.9 BauNVO

Einschränkung der gewerblichen Nutzung zugunsten von Wohnanlagen im Einflußbereich und Beachtung der Kurfunktion. Beachtung der Abstandsmaße gem. Abstand-

serlaß LSA. Ausschluß von besonders störenden Anlagen innerhalb dieses städtebaulichen Raumes.

1.7. Im Planungsgebiet zu verwendende Brennstoffe

Die Verwendung von Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl EL ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxyd (SO2), Stickoxyd (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera-Joule Energiegehalt (kg/T) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind (s. auch Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes/ Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen - 1.BImSchV....).

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Diese Festsetzung dient der Luftreinhaltung im Planungsgebiet. Städtebauliche Begründung: Schönebeck besitzt mit dem Kurort Salzelmen einen Stadtteil, der über eine hohe Luftreinheit verfügen muß. Dem Schutz dieser Funktion dient diese Festsetzung.

1.8. Schutz benachbarter Wohnanlagen

Zum Schutz der Wohnbebauung Am Sandkuhlenfeld sind in dem mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bezeichneten Bereich auf der Teilfläche GI 1 nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, von denen keine wesentlichen Schallemissionen ausgehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Industriegebietes auf dieser Teilfläche des BP erfordert im Abstandsbereich zu den Wohnanlagen einen baulichen Lärmschutz. Die Eintragung der Schutzvorkehrungen in das Baufenster gestattet dem Grundstückseigentümer die Errichtung von Gebäuden im Kontext eines Betriebes (z.B. Verwaltungsgebäude, von denen keine wesentlichen Schallemissionen ausgehen.)

2. Sonstige Festsetzungen

2.1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Regelungen.

2.2. In den auf der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitten an der Magdeburger Straße, westlich der Teilfläche GI 5 (Planstraße 2) und an der Hohendorfer Straße ist die Geltungsbereichsgrenze gleich Straßenbegrenzungslinie.

Diese Festsetzung dient der besseren Lesbarkeit und Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen des BP bei notwendiger Überlagerung von Planzeichen bzw. Linien (s. textliche Hinweise auf der Planzeichnung).

2.3. Die umgrenzte Fläche in der Baugebietsfläche GI 1 im Linienzug a-b-c-d-a ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

.§ 9Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Diese Festsetzung ist eine Option für die weitere innere Aufschließung des bisherigen Werkskomplexes von der Hohendorfer Straße aus..

2.4. Die umgrenzte Fläche in der Baugebietsfläche GI 3 im Linienzug e-f-g-h-e ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
2.5. Die umgrenzte Fläche in den Baugebietsflächen GI 3, GE 5 und GEE 3 im Linienzug i-k-l-m-n-o-i ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

§ 9Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die jetzige Zufahrt zu einigen Gewerbegrundstücken sollte im Interesse einer hohen künftigen Nutzungsflexibilität der Anliegergrundstücke nicht als öffentliche Straße gewidmet werden.

2.6. Die umgrenzte Fläche in der Baugebietsfläche GE 8 in der Umgrenzung des Linienzuges t-u-v-w-t und der Grünfläche Gf. 4 im Linienzug p-q-r-s-p ist mit einem Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2.7. Die umgrenzte Fläche in der Baugebietsfläche GEE 5 und der Grünfläche Gf. 4 in der Umgrenzung des Linienzuges x-y-z-za-x ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

§ 9Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Das Vorhandensein von 2 Schmutzwasserdruckleitungen parallel zur Nordseite des Röthegrabens, die zum Klärwerk führen, veranlaßt, dass sie geschützt werden. Ebenso werden am Tiefpunkt der neuen Freispiegelleitung in der Magdeburger Straße von dem hier zu errichtenden Hebewerk 2 Druckleitungen entlang der Blumenberger Bahn zum Klärwerk führen.

2.. 8. Die Flächen für Versorgungsanlagen V 1, V 2 und V 3 sind Flächen für die Regenwasserbeseitigung der jeweils benachbarten Teilflächen im Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V. m. Nr. 20 BauGB. Die Flächenausweisung für zwei Regenrückhalteflächen und eine Versickerungsfläche erfolgt vorbehaltlich einer späteren genaueren Bestimmung in der Phase der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen für diesen BP. Damit soll gleichzeitig einem Erfordernis des Ausgleichs von Eingriffen in Natur , Landschaft und Boden entsprochen werden.

3. Festsetzungen der Grünordnung:

3.1. Auf den Baugebietsflächen sind innerhalb der Grundstücksflächen je 200 m² neu versiegelter Fläche 1 Baum der Gehölzliste 1 als Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 16-18 cm, oder ersatzweise 6 Sträucher der Gehölzliste 2 anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen als 2,5 m breite Wallhecken entlang von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser vorzunehmen.
3.2. Die Stellplatzanlagen für Fahrzeuge sind für je vier Pkw-Stellplätze mit einem Baum gemäß Gehölzliste 1 in der unter obiger Ziffer 3.1. benannten Qualität zu bepflanzen.
3.3. Geschlossene Fassadenseiten ab 200 m² sind mit Kletterpflanzen (1 Pflanze auf 2 lfdm.) gemäß Gehölzliste 3 zu begrünen.
3.4. Unter den das Planungsgebiet überspannenden Hochspannungsfreileitungen sind auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen der Baugebiete nur strauchartige Bepflanzungen vorzusehen.
3.5. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen versiegelten Bodenflächen ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange innerhalb der Grundstücksflächen selbst zu versickern. Für den nicht versickerungsfähigen Teil der Niederschlagswässer können auf den Baugrundstücken auch Gräben für einen Abfluß der Niederschlagswässer in Richtung einer öffentlichen Regenwasserrückhalteeinrichtung bzw. Regenversickerungsanlage angelegt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 (Öffentliche und private Grünflächen wie naturnahe Parkanlagen, Begleitgrün), Nr. 20 (Bodenschutz) und Nr. 25 (Pflanzbindung) BauGB.

Schutz des Bodens/Grundwasserneubildung durch Versickerung anfallender Niederschläge vor Ort. Städtebauliche Gründe: Gesicherte Abfluß des auf den Baugrundstükken anfallenden Niederschlagswassers bei problematischer Gefällesituation.

Die grünordnerischen Festsetzungen wirken komplex in der Organisation der Bodenflächen dieses B-Planes. Sie sollen darauf hinwirken, dass in die Zulässigkeit für die Errichtung baulicher Anlagen und Gebäude die Forderungen des Natur-, Landschafts- und Bodenschutzes verbindlich einbezogen werden. Wenngleich in dem auch vor Festsetzung dieses Bebauungsplanes bebauten Gebiet ein Ausgleich für zu vollziehende Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden nicht herzustellen ist, bedarf es angesichts der bestehenden Mängel in der städtebaulichen Situation einer bedeutenden Aufwertung des Faktors Grün.

6. Auswirkungen dieses Bebauungsplans

Bei Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen folgende Auswirkungen:

Soziale Auswirkungen:

Auf der Tf. GEE 5 an der Blumberger Bahn befindet sich ein bewohntes Haus. Im Falle der gewerblichen Inanspruchnahme dieser Fläche ist eine Umsetzung der dort ansässigen Familie erforderlich.

Westlich angrenzend an die Tf. GEE 1, GE 2 und GI 2 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses BP Garagen von privaten Nutzern, deren jetzige Zufahrt über die genannten Tf. führt. Im Falle der gewerblichen Inanspruchnahme dieser Fläche ist eine Umverlegung der Zufahrt erforderlich oder eine einvernehmliche Regelung mit dem künftigen Nutzer/Eigentümer.

Dem bisherigen landwirtschaftlichen Nutzer der in Anspruch zu nehmenden Ackerflächen entgehen nunmehr die bisherigen Erträge.

Immissionen:

Das dazu Erforderliche ist bereits unter obiger Ziffer 3.5. ausgeführt.

Erschließungsaufwendungen:

Es entstehen Erschließungsaufwendungen u.a.

- als Straßenbauten (Anbindungsstraße Nord zwischen Magdeburger Straße und ACF-Fläche, Planstraßen 1 und 2, Aufweitung der Einmündungen und Anlegung von Zusatzspuren, eine Lichtsignalanlage am Knoten Stremsgraben/Mageburger Straße/Anbindung Nord),
- als Versorgungsleitungen für Schmutzwasser in den beiden Planstraßen und Regenwasserableitung in der Magdeburger Straße (mit Straßenbauamt) und den Knotenbereichen,
- Versorgung Gas, Strom, Telekommunikation und Trinkwasser im Straßenquerschnitt,
- für Regenwasserversickerungs- und rückhalteanlagen und für die Herstellung von
- Sicherungs- und Pflanzmaßnahmen an den Ausgleichsflächen.

Die Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahren ist gegenwärtig nicht erkennbar.

Dr. Reinhard Brodale 14.2.2000