

SCHÖNEBECK/ELBE

Begründung

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

Bebauungsplan Nr. 44 „Industriepark West - Die Obere Wuhne“

Verfahrensführung:

Stadtverwaltung Schönebeck/Elbe,
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

BFS Büro für Stadtplanung Dr. Reinhard Brodale
Palisadenstraße 35 D, Berlin - Friedrichshain

Unter Mitarbeit von:

Dipl.-Ing. Thomas Trautmann

Garten- und Landschaftsarchitekt Gethsemanestraße 6, 10437 Berlin und dem
Büro für biologische Studien **Dipl.-Biologe Jens Lohmer**, 15345 Altlandsberg

Arbeitsphase: Beschlußvorlage der Satzung, September 2000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1. Anlaß und Erfordernis der Planung	4
1.2. Rechtsgrundlagen	4
1.3. Planunterlagen	4
1.4. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Rahmenbedingungen und Bindungen	5
2.1. Flächennutzungsplan / Entwicklungsgebot	5
2.2. Topografie, Hydrologie, Klima und Untergrundverhältnisse	5
2.3. Denkmalschutz	6
2.4. Bisherige städtebauliche Entwicklung	6
2.5. Gegenwärtige Nutzung	7
2.6. Baugrund / Altlasten	8
2.7. Immissionen – Emissionen	8
2.8. Verkehrserschließung und sonstige technische Infrastruktur, Bestand und Planungsansatz	9
3. Inhalt des B-Planes	10
3.1. Grundzüge des Planungskonzeptes	10
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.3. Bauweise	11
3.4. Erschließungsmaßnahmen	11
3.5. Emissions- und Immissionsschutz	12
4. Ziele und Grundzüge der Grünordnung	14
4.1. Bestandsdarstellungen Landschaft und Natur, Boden- und Reliefpotential (Auszüge aus dem Grünordnungsplan)	14
4.2. Zielkonzeptionen	16
4.2.1. Zielstellungen des Landschaftsplans für den lokalen Naturraum	16
4.2.2. Teilziele für die einzelnen Naturraumpotentiale entsprechend der aufgeführten Bestandscharakteristik für das Planungsgebiet	18
4.3. Umsetzung des Grünordnungsplans	19
4.3.1. Vorschläge für textliche grünordnerische Darstellungen als Festsetzungen im Bebauungsplan	19
4.4. Textliche Hinweise zur Umsetzung des Grünordnungsplanes in der Begründung zum Bebauungsplan	22
4.5. Pflanzenliste	22

5.	Begründung und ergänzende Festlegungen zu den textlichen Festsetzungen	24
6.	Auswirkungen dieses Bebauungsplans	29
7.	Flächenbilanz	29

1. Allgemeines

1.1. Anlaß und Erfordernis der Planung

Am 15.11.1999 hat der Stadtrat von Schönebeck/Elbe die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 44 „Industriepark West – Die Obere Wuhne“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan soll den für die Stadt nachgewiesenen Mangel¹ an flexibel nutzbaren und marktgerechten Industriegebietsflächen im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen beheben helfen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist integrativer Teil eines umfassenden Programmes der Stadt Schönebeck/Elbe zur Entwicklung ihres Nordwestraumes als „Industriepark West“ (Abkürzung IPW). Dazu gehören im weiteren der Bebauungsplan Nr. 38 „ACF-Fläche an der Magdeburger Straße“ sowie das Planfeststellungsverfahren für die Straßenanbindung zwischen der B 246a und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 (im weiteren auf den in diesem Plan festgesetzten Verkehrsflächen zur Magdeburger Straße/Gewerbegebiet am Stremmgraben). Die Planfeststellung der Straßenanbindung des IPW im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach ausdrücklicher Abstimmung nachrichtlich übernommen. Die von dieser Straße abgehenden Anliegerstraßen werden in diesem B-Plan festgesetzt.

1.2. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind neben der Planzeichnung aufgeführt.

1.3. Planunterlagen

Als Planunterlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 1000 mit Flurstücksgrenzen. Er wurde hergestellt durch das Vermessungsbüro Herrmann in Schönebeck/Elbe. 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 53,4 ha an der Westgrenze der Gemarkung Schönebeck/Elbe. Er schließt sich südlich an den ehemaligen Werkskomplex des VEB Sprengstoffwerk an. Die genaue Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes kann der Planzeichnung entnommen werden. Auf Seite 5 und der Planzeichnung sind die Lagezüge des Geltungsbereiches im Stadtgebiet dargestellt.

¹ „Konzeption zur Weiterentwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen 1999“, Auftraggeber: Stadtverwaltung Schönebeck/Elbe. Verfasser: Büro für Stadtplanung Dr. Reinhard Brodale, Berlin.

2. Rahmenbedingungen und Bindungen

2.1. Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck/Elbe vom 22.01.1997 weist gegenwärtig für das Planungsgebiet noch eine Ackerfläche unmittelbar neben Industrieanlagen aus. Mit Beschluß des Stadtrates von Schönebeck/Elbe vom 15.11.1999 ist jedoch eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen worden, deren Entwurf in der nachfolgenden Abbildung dargestellt ist. (*Verfahrensstand im August 2000: Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen. Es sind keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen, die eine weitere Änderung sowie erneute Auslegung der FNP-Änderung für dieses Gebiet erforderlich machen würden, Antrag auf Genehmigung der Änderung beim Regierungspräsidium Magdeburg wurde gestellt*). Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll zeitlich versetzt vor diesem Bebauungsplan zum Abschluß gebracht werden. Damit ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen worden. Dieser Bebauungsplan war in seinen Grundzügen in Verbindung mit der 1. FNP-Änderung Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bürgerversammlung am 30.11.1999 zum FNP, am 9.2.2000 zum BP). Zu beiden Darlegungen gab es keine gegenteiligen Auffassungen.

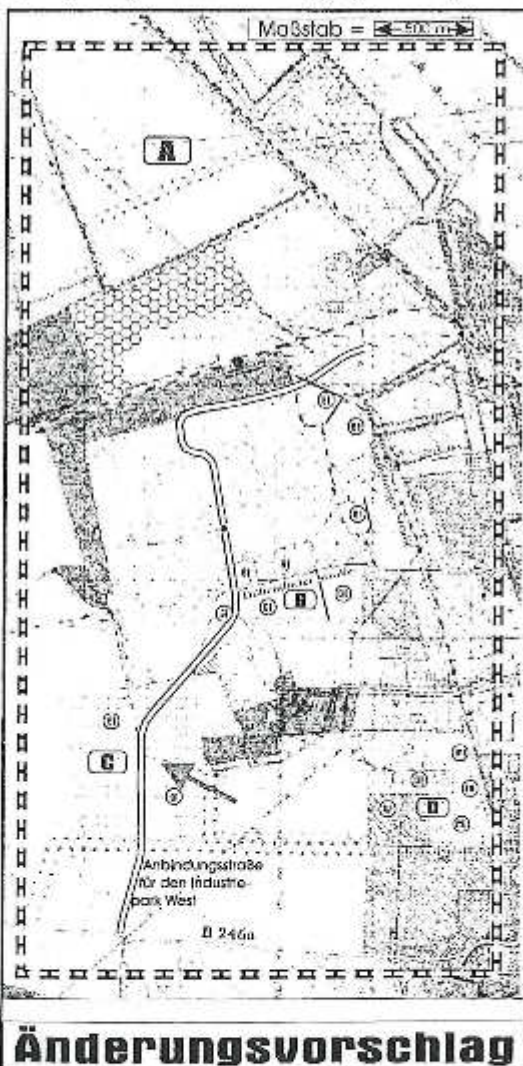


Abbildung: 1. Änderungsvorschlag zum wirksamen Flächennutzungsplan. Arbeitsstand Genehmigungsantrag.

2.2. Topografie, Hydrologie, Untergrundverhältnisse und Klima des Planungsgebietes

Landschaftlich befindet sich das Planungsgebiet am Rande der landwirtschaftlich intensiv genutzten waldarmen Lößgebiete der Magdeburger Börde. Es besteht zwischen dem Wohngebiet am Blauen Steinweg und dem Südteil des Planungsgebietes kein abschirmender Gehölzbestand.

Das Gelände ist stellenweise hängig, besonders in den Gebietsteilen am Hummelberg, einer Endmoräne. Dort ist dann auch der Lößanteil des Mutterbodens und der Schwarzerdeschicht über den nachfolgenden Bodenschichten – wie Schwemmlöß, Beckenton und Schmelzwassersand geringer. Das Grundwasser steht erst in größerer Tiefe von über 5,0 m an, jedoch treten Schichtwässer in geringerer Tiefe auf. Die Standicherheit von zu errichtenden Gebäuden ist – wie die Bauten in der Umgebung belegen – unter Beachtung dieser Gegebenheiten als gut zu bezeichnen.

Das Klima ist gekennzeichnet durch im Sommer maritime und im Winter kontinentale Einflüsse und weist damit keine Besonderheiten gegenüber der Region auf. Schönebeck/Elbe

liegt im Regenschatten des Harzes, deshalb liegt seine langjährige Jahressumme der Niederschläge (nur) bei 467 mm. Die landschaftlich vorherrschenden weitläufigen Ackerflächen ermöglichen hohe Windgeschwindigkeiten und damit eine gute Durchlüftung des Standortes. Die höchsten Windrichtungshäufigkeiten liegen bei West bis Süd (Sommer) sowie Nordnordwest bis Ost (Winter). Auffällig ist die für die geografische Lage hohe Zahl der Sonnentage.

2.3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Aktenstudium im Kreis- und Stadtmuseum ergab, daß sich im Planungsgebiet Bodendenkmale befinden können. Aus der Periode des Abbaus von Ton und Sand im Bereich des Hummelberges (vor 1900 beginnend und bis nach 1960 mit abnehmendem Umfang fortführend) sind bronzezeitliche Funde vorgekommen. Die beteiligten Fachbehörden haben keine Belange geltend gemacht.

Es ist bei größeren Erdarbeiten zu beachten, daß gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt 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. Bisherige städtebauliche Entwicklung

Die geologischen Rohstoffvorkommen, die Hängigkeit des Geländes bei relativer Grundwasserferne und die zunächst sehr erhebliche Wohnferne begünstigten eine dieser Lage angepaßte Besiedlung des Gebietes zwischen Hummelberg und Welsleber Röthe/Stremsgraben westlich der Magdeburger Straße. Das gesamte Gebiet gehörte in der ersten Hälfte des 19. Jhdt. der weitverzweigten und politisch einflußreichen Familie Allendorf. Sie betrieb hier neben einem Gut auch ab 1810 eine Handelsgesellschaft. Zunächst war es die Brauerei A. & W. Allendorf, die 1810 gegründet und 1872, wesentlich modernisiert, an der Hohendorfer Straße ihre Braukeller in Richtung Hummelberg vorschob. Gegenüber der Brauerei an der Hohendorfer Straße befand sich offenbar die Dampfziegelei Schönebeck/Elbe (heute „Obolith“-GmbH). U.a. auf dem Gelände der heutigen Schießsportanlagen an der Hohendorfer Straße sollen die Tongruben der Ziegelei gelegen haben, die noch heute als unnatürliche, inzwischen teilweise mit Schutt verfüllte Vertiefungen in der Landschaft liegen. Ebenso ist im Gebiet an der Blumenberger Bahn eine kleine Zementfabrik erwähnt, über deren Baubeginn und Abriß keine Angaben ersichtlich waren. 1902/1904 haben die Brüder Allendorf auf einem Standort im heutigen Sprengstoffwerksgelände eine Fabrikation von Sprengstoff und Munition aufgenommen. Ob hier zu diesem Zeitpunkt auch schon ein Außenstandort der im Stadtzentrum seit 1829 ansässigen Munitionsfabrik Sellier & Bellot bestand, geht aus den Unterlagen nicht eindeutig hervor. Ältere topografische Karten weisen im Bereich der heutigen „Werkstraße“ einen Fabrikstandort aus, ohne die Eigentümer zu benennen. Es kann bei dem damaligen hohen Stand des deutschen Militarismus aber davon ausgegangen werden, daß es eine betriebliche Anlage mit brisanter Produktion gewesen sein muß. Von dem Siedlungskern für die Sprengstoff- und Munitionsherstellung an der von der Magdeburger Straße abzweigenden – noch heute vorhandenen – großen Werkstraße erfolgte im Laufe zweier Vor-, Kriegs- und Nachkriegszeiten und des kürzlich beendeten kalten Krieges eine stetige Ausdehnung in alle Richtungen des Gebietes. In den Jahren von 1953 bis 1988 erfolgte auf

Ackerflächen der Aufbau der – inzwischen stillgelegten – Mehrzweck-Nitrier-Anlagen (MZN) über die verlängerte Hohendorfer Straße hinaus nach Süden bis an die Nordgrenze des Planungsgebietes heran. Es sind die heutigen Chemischen Werke Schönebeck/Elbe (CWS), die u.a. aus dem VEB Sprengstoffwerk hervorgingen. In Verlängerung dieser Süd-Entwicklung erfolgt jetzt die Ausweisung dieses B-Planbereiches in die bisher unberührten Ackerflächen in Richtung B 246 a. Nordöstlich von CWS befinden sich mit der Gurtstraffer-Anlage, dem Laborgebäude und der Tischlerei Betriebsteile der Anhaltinischen Chemischen Fabriken (ACF), ebenfalls einem Nachfolgeunternehmen des früheren VEB Sprengstoffwerk.

Das Gebiet um den Hummelberg selbst ist stadtwärts gekennzeichnet durch zahlreiche aufgegebene Kies- und Tongruben, sowie bis in den II. Weltkrieg hinein auf der Anhöhe mit einem Aussichtsturm und Gaststätte. Die Brauerei Allendorf besaß dort zusätzlich externe Eiskeller. Im zweiten Weltkrieg befanden sich auf der Berghöhe Fliegerabwehreinrichtungen, wie bauliche Reste bezeugen. Inzwischen ist das Gebiet um den Hummelberg ruderal stark begrünt und befindet sich teilweise in motorsportlicher Nutzung. Der walddähnliche Aufwuchs gehört zu den wenigen Grünflächen dieser Art am Westrand der Stadt in Richtung zu den landwirtschaftlich sehr intensiv genutzten offenen Gebieten der Börde.

Zusammenfassend muß festgestellt werden, daß die jahrzehntelange intensive industrielle und landwirtschaftliche Nutzung ein großes Industriegebiet mit schroffen Übergängen zu Ackerflächen hat entstehen lassen, das infolge seiner spezifischen Technologien (Sprengstoff- und Munitionsherstellung, sonstige chemische Produktion) bis auf die MZN-Anlage eine relativ geringe bauliche Dichte aufweist. Gemeinsam mit der ergänzenden Neuausweisung der „Oberen Wuhne“ (Ältere Bezeichnung für ein unbestelltes Grenzgrundstück zwischen Gemarkungen) als Teilgebiet des Industrieparks West und Straßenanbindung zur A 14 kann eine gute Nutzungssynthese entstehen.

Die in den letzten Jahren weniger intensive industrielle Nutzung im industriellen Bestandsbereich gab der Natur im Gelände des dem Planungsgebiet benachbarten ehemaligen Sprengstoffwerkes eine Chance, sich auch äußerlich sichtbar zu regenerieren.

2.5. Gegenwärtige Nutzung des Planungsgebietes

Die gegenwärtige Nutzung des Planungsgebietes besteht ausschließlich in einer intensiven Nutzung als Ackerfläche. Die Bodenwertzahlen sind maximal mit 90 angegeben, wengleich Zweifel an dieser pauschalen Angabe bestehen, da die Bergkuppen recht trocken sind und die Lößüberdeckung über den darunter liegenden Sand- und Kiesschichten augenscheinlich gering ist.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Waldfläche des Hummelberges. Dort befinden sich mehrere Wege, die eine Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzen.

Im Norden des Planungsgebietes liegt die teilweise stillgelegte Werkanlage der Chemischen Werke Schönebeck/Elbe.

2.6. Baugrund / Altlasten / Munitionsfreiheit / Oberflächenwasser / Grundwasser

Entsprechend der langjährig standsicheren Umgebungsbebauung ist der **Baugrund** unter Beachtung kleinräumiger Besonderheiten allgemein tragfähig.

Ein begründeter **Altlastenverdacht**² hinsichtlich Verunreinigungen aus Rückständen benachbarter Produktionsanlagen, Deponien usw. besteht nicht.

Nach Quellen im Kreismuseum fanden im Bereich des Planungsgebietes zu Ende des II. Weltkrieges keine größeren Kampfhandlungen statt, so dass **Munitionsfunde** aus dieser Herkunft wenig wahrscheinlich sind.

Oberflächenwässer versickern bisher vollständig. Die relative Grundwasserferne und der hohe Sand-/Kiesanteil des anstehenden Bodens gestatten allgemein eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer vor Ort. Es existieren im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung keine offenen Fließgewässer. Der sandige Untergrund unter der lößhaltigen Mutterbodenschicht nimmt das anfallende Regenwasser in der überwiegenden Zahl der Witterungsereignisse auf. Lediglich bei gefrorenem Boden und anschließendem starken Niederschlag sollen kritische Perioden der Ansammlung von Oberflächenwasser eingetreten sein. Dem sollte durch Versickerungsanlagen mit Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser Rechnung getragen werden.

2.7. Immissionen – Emissionen

Das nähere Umfeld eines ehemaligen Sprengstoffwerkes bietet allgemein Grund zur Erörterung obiger Begriffe, da es zunächst nicht nach den „normalen“ Regeln der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Abstandserlasses bewertet werden kann, sondern das Sprengstoffgesetz dann dominierend wirkt. Diese durchgreifende Regelung besteht hier nicht mehr. Mit der Aufnahme der gesamten ehemaligen Gelände des Sprengstoffwerkes bzw. seiner Nachfolgeunternehmen einschließlich deren gewerblicher „Untermieter“ in den Bauflächenbereich, d.h. Innenbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck/Elbe tritt die BauNVO in Wirkung. Das bedeutet, daß nur noch solche Mengen explosiver Stoffe in den verbliebenen bzw. neuen Betrieben und Anlagen verwendet werden (dürfen), die im Havariefall keine Wirkungen über die jeweiligen Grenzen des Betriebes hinaus entfalten. Die am Standort tätigen Unternehmen verfahren gemäß Anfragen (Angaben von Umweltbehörde und Betrieben) seit längerem nach diesem Prinzip.

Die Gebietsaußengrenzen schutzbedürftiger bestehender Wohnanlagen befinden sich in ca. 850 m (Gartenstadt Blauer Steinweg) und ca. 900 m (Käuzchenkuhle) Entfernung zu den Außengrenzen des Planungsgebietes.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist südlich der Bundesstraße 246a, in ca. 250 m Entfernung zur Südgrenze des Planungsgebietes, ein künftig mögliches Sondergebiet für Kurzzwecke aus. Diese Flächenausweisung ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als vorsorgliche Option für eine großzügige spätere Flächenentwicklung erfolgt. Nach heutiger Sicht der verantwortlichen Bereiche in der Stadtverwaltung ist eine solch große zusätzliche Entwicklungsfläche nicht mehr erforderlich. Es kann hinsichtlich möglicher Zielgebiete von Emissionen aus dem Planungsgebiet von einer Entfernung von

² s. Untersuchung der öko-control GmbH Schönebeck/Elbe, Stand 12.4.2000

1.500 bis 2.000 m ausgegangen werden. Es ist beabsichtigt, für das betreffende Gebiet südlich der B 246a u.a. im Zusammenhang mit der inzwischen erfolgten Planfeststellung der B 246a-Ostumgehung eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Das Vorhandensein einer Kureinrichtung, wie sie in dem Ortsteil Salzelmen seit 1802 als erstes deutsches Solbad besteht, ist ein Grund, u.a. auch auf die Erhaltung und Verbesserung der Luftqualität besonderes Augenmerk zu richten.

2.8. Verkehrserschließung und sonstige technische Infrastruktur - Bestand und Planungsansatz

Straße/ÖPNV/Schiene

Das Planungsgebiet ist gegenwärtig über die Hohendorfer Straße und einen von ihr nach Süden abzweigenden befestigten Fahrweg behelfsmäßig erschlossen. Wie die Abbildung auf Seite 5 zeigt, soll künftig eine **Straßenanbindung weiter nach Süden zur Bundesstraße 246a** durch das Planungsgebiet hindurchführen, wodurch die eigentliche äußere Erschließung gesichert ist. Diese Straßenanbindung bildet dann die verkehrliche Hauptachse für den gesamten neuen Industriepark West. Von ihr gehen die inneren Anliegerstraßen ab und bilden mit ihrer Linienführung die Teilflächen des Gebiets. In ihrem Straßenkörper finden die Kabel und Leitungen Platz, die der technischen Erschließung des Gebietes und teilweise der gesamten Stadt dienen sollen. Die Ausweisung von gesonderten Radfahrwegen erscheint nicht sinnvoll, da die Belegung von Gehwegen in Industriegebieten ohnehin kaum größere Werte erreichen wird, so dass die Anlegung von **gemeinsamen Rad- und Gehwegen** zu empfehlen ist. Die Verweisung des Fahrradverkehrs auf die Fahrbahn wird nicht empfohlen, da der höhere Anteil von Schwerlastverkehr auf den gebietlichen Straßen für Radfahrer problematisch ist.

Der öffentliche **Personennahverkehr** (ÖPNV) – sofern ein nennenswerter Bedarf dazu entstehen sollte – kann über die öffentlichen Straßen geführt werden. Die zu empfehlenden Straßenquerschnitte mit Grünstreifen lassen die Anlegung von Bus-Haltestellen problemlos an nahezu jeder Stelle zu.

Der nächstgelegene **Gleisanschluß** befindet sich an der Blumenberger Bahn. Er kann in Form eines gemeinsamen Güterladepunktes mit einem der Nachfolgebetriebe des Sprengstoffwerkes Schönebeck/Elbe – den Anhaltinischen Chemischen Fabriken – gemeinsam angrenzend an deren Werkgelände nahe der o.g. Straßenanbindung auf deren Weg zur Magdeburger Straße errichtet werden. Die gegenwärtige Situation deutet mit dem bedrohlichen Kostenhintergrund zunächst jedoch auf eine stark abnehmende Bedeutung des Gleisanschlusses hin. Als langfristig wirkende Option sollte jedoch die Trasse der Blumenberger Bahn erhalten bleiben.

Trinkwasserversorgung, Abwasserableitung, Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation: Die Nähe des Stadtgebietes und der übrigen schon vorhandenen erschlossenen Teilflächen des späteren Industrieparks West von Schönebeck/Elbe lassen eine weitere Erschließung mit den angegebenen Medien zu. Die Verwendung von Systemen aus dem früheren Werkskomplex ist nicht mehr zeitgemäß und soll durch den Neuaufbau der Netze und Verbindungen erfolgen. Dabei sind folgende Anschlußpunkte maßgebend:

Trinkwasser: Verbindung zu den Hochbehältern Hummelberg und Wartenberg sowie Vermaschung im gesamten IPW.

Schmutzwasser: Sammlung aus Freispiegelleitungen an Tiefpunkten und Hebung in die Sammler Hohendorfer Straße und Magdeburger Straße bzw. Einspeisung in Abwasserdruckleitungen zum Klärwerk.

Niederschlagswasser: Versickerung auf den Anfallflächen bzw. Einleitung in öffentliche Kanalisation sowie Rückhaltung mit dosierter Abgabe an Röhthegraben bzw. Versickerung im Gebiet.

Gasversorgung: Herstellung von Verbindungen mit den Regelstationen Sprengstoffwerk und Friedhof. Verlegung aller das Planungsgebiet gegenwärtig noch querenden Leitungen in öffentliche Straßenquerschnitte bzw. baulastseitig gesicherte Abschnitte.

Strom: Herstellung von 10kV-Verbindungen vom UW Magdeburger Straße und Vermaschung im bestehenden sowie künftigen Straßennetz.

Telekommunikation: Anschluß an die vorhandenen Systeme der bestehenden Straßen und Gebiete. Verlegung von Schutzrohren zur späteren Aufnahme beliebiger Systeme im neuen Straßennetz.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung Sicherheit für das Planungsgebiet besteht.

3. Inhalt des B-Planes

3.1. Grundzüge des Planungskonzeptes

Das Planungsgebiet soll dem Zweck dienen, solche Arten von Betrieben und Anlagen aufzunehmen, die an anderer Stelle der Stadt nicht oder nur in beschränktem Umfang angesiedelt werden können/dürfen. Diese Unternehmen sollen dadurch charakterisiert sein, daß die Art der von ihnen ausgehenden Emissionen aus der Produktion und dem Wirtschaftsverkehr durchweg Abstandsmaße über 800 bis zu 1500 m zur nächstgelegenen Wohnanlage erfordern. Vor allem der Wirtschaftsverkehr, der Ziele im überregionalen Bereich anfährt, soll durch die Anbindung an die nahegelegene Bundesautobahn 14 (ca. 2,5 km entfernt) und die Ostumgehung der Stadt durch die B 246a ohne Frequentierung innerstädtischer Bereiche zu- und abfließen können.

Das Planungsgebiet „selbst ist als integraler Flächenteil der gesamten industriell-gewerblichen Ansiedlung im Nordwesten Schönebecks, die jetzt als „Industriepark West“ bezeichnet wird, aufzufassen.

Der schwere landschaftliche Eingriff ist im sowie auch außerhalb des Planungsgebietes auszugleichen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festzusetzenden Arten der Nutzung von Baugebieten sollen ausschließlich Industriegebiete GI nach § 9 BauNVO sein. Das vom Flächennutzungsplan vorgegebene Maß der

Geschoßflächendichte von 2,4 (3 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,8) kann ausgeschöpft werden, wenn als höchstzulässiges Maß der Bebauung eine Baumassenzahl BMZ von 10,0 festgesetzt ist. Die festzusetzende zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entspricht einer rationellen Baulandausnutzung. Im Interesse einer Minimierung von Eingriffsfolgen kann mit einer wirksamen Versiegelung der Baugrundstücke bis zu 65 % gerechnet werden, da Stellplätze, Wege usw. mit einer luft- und wasserdurchlässigen Befestigung ausgebildet werden.

Die zulässige Oberkante von Gebäuden soll mindestens 15 m über der mittleren künftigen Geländehöhe liegen. An dominanten Gebietsteilen sollen bis zu 25 m Bauhöhe zulässig sein. Technologische Einrichtungen, die eine besondere Bauhöhe verlangen (wie schon in der MZN-Anlage sichtbar), sind von den allgemein gültigen Höhenbeschränkungen ausgeschlossen.

3.3. Bauweise

Keine Festsetzung im Interesse einer hohen technologischen Anpassbarkeit der anzuschließenden Betriebe.

3.4. Erschließungsmaßnahmen Straßen und Stadttechnik

Straßenverkehrsflächen:

Die verkehrstechnische Hauptachse ist die Straßenanbindung des IPW zwischen B 246a und Magdeburger Straße. Sie durchquert das Gebiet in Süd-Nord-Richtung. Von ihr gehen die Anliegerstraßen nach beiden Seiten ab.

Das Erschließungssystem basiert auf dem Grundsatz,

- eine flexible Parzellierung zu ermöglichen, die Grundstücksgrößen zwischen 3.000 m² und 120.000 m² bei Beachtung der Geländeverhältnisse ermöglicht,
- unattraktive Stichstraßen mit Wendeanlagen weitgehend zu vermeiden,
- vorhandene Wegerelationen zu beachten und
- Erweiterungen des Gebietes an den dafür geeigneten Rändern als kurzfristig einlösbar städtebauliche Option zu gestatten.

Die Geländeverhältnisse sind im Verbund mit der Gestaltung des Abwassernetzes zu beachten.

Trinkwasser: Heranführung von den Hochbehältern Eiskellerplatz auf dem Hummelberg und Wartenberg in das neue Straßennetz und dort Vermaschung in Richtung Altwerke/Magdeburger Straße.

Schmutzwasser:

- a) Errichtung eines Hebewerkes nach Freispiegeleleitungen für den Gebietsteil, dessen Gefälle zur B 246a weist. Förderung des Schmutzwassers über den Gefällebrechpunkt in Richtung Hohendorfer Straße zum dortigen S-Kanal. Tieferliegende Teile der Teilfläche 8 bedürfen eigener Schmutzwasserhebeanlagen.

- b) Bau von Freispiegelleitungen für den Gebietsteil, dessen Gefälle zur Hohendorfer Straße weist. Dort Einbindung in den neuen Sammler (Baujahr 1999), der zur Magdeburger Straße führt.

Anbindung aller Anliegerstraßen an vorgenannte zwei Einleitungsstellen.

Niederschlagswasser:

Durch das Planungsgebiet verläuft eine Wasserscheide, von der nördlich über Rückhalteanlagen zum Röthegraben und südlich in eine Versickerungsanlage entwässert werden kann. Begleitend zu den Planungsarbeiten für die Erschließung des Industriegebietes Obere Wuhne wurden ingenieurgeologische Erkundungen durchgeführt. Diese erbrachten das Ergebnis, daß im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht, wenn die nur bis zu 1,5 m reichende Oberbodenschicht entfernt wird (s. Gutachten der Fa. ÖkoControl GmbH Schönebeck/Elbe). Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugebietsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die Kanalisation nach Rückhaltung bzw. tw. Versickerung dem entfernten Vorfluter Röthegraben zugeführt bzw. im Gebiet in einer zentralen Anlage (Versorgungsfläche 1) versickert werden. Für die tieferliegenden Abschnitte der Teilfläche 8 wurde am östlichen Gebietsrand (Im Feldweg zum Hummelberg) eine Baulast für Regenwasserleitungen in Richtung Vf. 1 vorgesehen

Elektroenergieversorgung:

Einbindung von Leitungen mittlerer und niedriger Spannungsstufen im Querschnitt der vorhandenen und künftigen Straßen in das Netz des vorhandenen Umspannwerkes Magdeburger Straße.

Gasversorgung:

Die vorhandenen, künftige Baugebiete querenden Gasleitungen werden komplett in die öffentlichen Verkehrsflächen eingeordnet. Eine gesonderte zeichnerische Darstellung entfällt. Die Verbrauchsdrücke werden nach Bedarf vom Versorger an jedem beliebigen Punkt des Planungsgebietes hergestellt bzw. an diesen herangeführt.

Telekommunikation:

Problemlose Heranführung von Leitungen aus dem bestehenden Netz in den künftigen Straßenquerschnitten.

3.5. Emissionsschutz und Immissionsschutz

- Wie unter obigem Punkt 2.7. bemerkt, sind 2 zu schützende Wohnbereiche (hier allgemeine Wohngebiete) und der bestehende Kurbereich Salzelmen zu berücksichtigen. Sie liegen (minimal) in den Entfernungsbereichen 850 und 900 m – mithin den Abstandsklassen III (über 700 m bis 1000 m) und II (über 1000 m bis 1500 m) zum Industriegebietsteil „Obere Wuhne“ (Abstandsklassen s. dazu: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlaß) – RdErl. des MU vom 26.8.1993, MBl. LSA Nr. 67/1993)

Die Entfernung der Abstandsklasse I (über 1500 m) wird nur am Westrand des Planungsgebietes gegenüber den Wohnanlagen in geringen Flächenabschnitten erreicht. Der Kur-

bereich liegt jenseits der obersten Abstandsklasse, sollte jedoch in die Erwägungen einbezogen werden.

Da in fast jedem Ansiedlungsfall eines Betriebes aus den Abstandlisten eine Einzelfallprüfung nach Immissionsschutzrecht erforderlich wird, kann festgestellt werden, in welche Abstandsklasse die jeweilige Betriebsart tatsächlich gehört. Da der Stand der Technik gegenüber dem Herausgabedatum des Abstandserlasses – 1993 – inzwischen weiter fortgeschritten ist, kann davon ausgegangen werden, daß auch Betriebsarten der Abstandsklasse I bei positiv abweichender Betriebsweise begründbare Chancen besitzen, im Zentrum des Planungsgebietes angesiedelt zu werden.

In etwa 1300 m Entfernung nordwestlich vom Planungsgebiet befindet sich im Außenbereich des Flächennutzungsplanes ein bewohntes Haus. Es ist durch die im Westen des bestehenden Werkkomplexes befindlichen Waldgebiete gegenüber dem Planungsgebiet gut abgedeckt. Insofern kann es mindestens als in der Abstandsklasse I befindliches Objekt gewertet werden.

Ein wichtiger Aspekt besteht im Schutz der bestehenden Kureinrichtungen im Ortsteil Bad Salzelmen von Schönebeck/Elbe. Sie liegen über 2.000 m entfernt vom Planungsgebiet. Hier sind weniger Lärmeintragungen vom Planungsgebiet aus zu befürchten als eventuelle Luftverunreinigungen in Form von Feinstäuben, Aerosolen oder Gerüchen. Eine Abwägung unter Beachtung der örtlich vorherrschenden Windrichtungen für den Kurbereich Salzelmen erbringt das Ergebnis, daß derartige negative Einwirkungen eine relativ geringe Eintrittswahrscheinlichkeit besitzen. Trotzdem sollten solche Betriebe und Anlagen für die Ansiedlung ausgeschlossen werden, von denen erhebliche Luftverunreinigungen der genannten Art ausgehen.

Erörterungswürdig ist ebenso der Kaltluftabfluß vom Hummelberg in Richtung auf die tieferliegende Wohnsiedlung u.a. am Blauen Steinweg über die völlig freie Feldflur. Da das Planungsgebiet entsprechend der vorhandenen Reliefbildung nicht im möglichen Abstrom der Kaltluft zu diesem Wohngebiet liegt, erübrigt sich jedoch eine weitere Erwägung in dieser Hinsicht. Als für den Kurbereich Bad Salzelmen maßgebende kaltluft- und nebelgefährdete Bereiche gelten hauptsächlich die Uferbereiche der Elbe sowie die angrenzenden Elbauen.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist südlich der Bundesstraße 246a, in ca. 250 m Entfernung zur Südgrenze des Planungsgebietes ein künftig mögliches Sondergebiet für Kurzwecke aus. Da es sich bei dieser Option heute nicht mehr um eine begründete Erweiterung von Kuranlagen handelt, kann von der tatsächlichen Mindestentfernung von 2000 m ausgegangen werden. Es wird hierfür jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Als Industriegebiet selbst besitzt das Planungsgebiet keine Schutzwürdigkeit vor den Emissionen benachbarter Baugebiete. Die Beachtung der Verträglichkeit von Betrieben und Anlagen untereinander ist nicht von planungsrechtlichem Belang, solange über deren Eigenheiten noch keine begründbaren Kenntnisse/Ziele bestehen.

Die nachfolgend unter Nr. 5 begründeten textlichen Festsetzungen zu diesem B-Plan berücksichtigen u.a. die Entfernungsstaffelung nach Abstandsklassen einschließlich der darin enthaltenen Orientierung auf die Zulässigkeit von Betriebsarten und Anlagen.

4. Ziele und Grundzüge der Grünordnung

Im Vorfeld der Bearbeitung fanden Konsultationen mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, in welcher die Arbeitsziele bestimmt wurden. Die Vorgaben des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck/Elbe sind prinzipiell zu beachten. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet eine summarische Reduzierung der Inanspruchnahme von bisherigen Ackerflächen für Bauzwecke. Demzufolge wird die Eingriffsgröße durch das Gebiet dieses Bebauungsplanes für den FNP nicht erhöht. Damit entfällt eine mögliche Konfliktgröße. Weiterhin sind die Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung für die gesamte Anbindungsstraße und selbstverständlich die vorzuschlagenden Maßnahmen des Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan selbst den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Grunde gelegt.

4.1. Bestandsdarstellungen Landschaft und Natur

Boden- und Reliefpotential (Auszüge aus dem Grünordnungsplan)

Beim Boden handelt es sich um Braunschwarzerden bzw. Rendzinen, die sich durch Erosionsvorgänge aus der Decklössschwarzerde entwickelt haben. Sie besitzen eine mässige Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Absorbtionsfähigkeit und damit Bindungskapazität für im Bodenwasser gelöste Schadstoffe. Die Belastung für das Schutzgut Böden durch Schadstoffe / Altlasten aus dem nördlich gelegenen CWS-Gelände kann aufgrund der entgegengesetzten Grundwasserflussrichtung als nicht existent angesehen werden.

Das Plangebiet wurde durch die Ackernutzung flächig und nachhaltig geformt und stark verändert. Die Fläche ist im Rahmen der Flurbereinigung ausgeräumt worden, dadurch fehlen biotopverbindende und raumbildende natürliche Strukturen. Der Boden ist mechanisch verdichtet oder durch Schadstoffeinträge, wie z.B. Biozideinsatz und Düngemittel, belastet. Die hoch bewerteten, angrenzenden natürlichen Strukturen (Wald, Gehölze, krautige Vegetation) erhalten dadurch ihre grundlegende Bedeutung (Büro Westhues, Magdeburg, UVS, 1999).

Wasserpotential

Der oberste Grundwasserleiter weist insgesamt eine nur geringe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf. Die nur geringe Sensibilität begründet sich u.a. in dem hohem Grundwasserflurabstand von stellenweise mehr als 10 m.

Die bisherige Ackernutzung des Gebietes stellt mit dem Eintrag von Schadstoffen (Herbizide etc.) die einzige Belastung für das Schutzgut dar. Da es sich beim Plangebiet um keine versiegelte Fläche handelt, ist sie als positiv für den Wasserhaushalt zu bewerten. Die aktuelle Wertigkeit des Schutzguts 'Wasser' kann als mässig beurteilt werden.

Klimapotential

Mikroklimatisch bedeutsam für das Plangebiet ist die ausgeräumte Feldflur, die zur Kaltluftentstehung beiträgt sowie die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche, die als Frischluftproduktionsfläche und Zone des ausgeglichenen Klimas dienen (UVS, 1999).

Der hohe Wert der benachbarten Waldflächen ergibt sich u.a. daraus, dass diese Flächen mit weiteren klimatisch wirksamen Räumen in der Umgebung verbunden sind (angrenzende Gehölz- und Ruderalflächen). Mit der Lage im Westen der Stadt Schönebeck/Elbe und der Hauptwindrichtung Südwest liegen Wohlfahrtswirkungen für den Siedlungsbereich vor (Schutz vor Bodenverwehungen, Lieferung von Frischluft). Die offenen, unversiegelten Flächen unterstützen als Kaltluftproduzenten in klaren Strahlungs Nächten (Abkühlung der Luft und damit höhere relative Luftfeuchte) die klimatischen Wirkungen.

Dem Schutzgut kann ein hoher Wert zugeordnet werden. Es handelt sich hierbei um eine kalt- und frischluftproduzierende Fläche, die über lokale Luftleitbahnen mit klimatischen Problemräumen (Innenstadt) verbunden ist (vgl. UVS, 1999). Das Planungsgebiet selbst liegt in bezug auf die bestehenden Wohngebiete außerhalb der obigen Luftleitbahnen.

Arten- und Biotopschutzpotential

Allgemein sind intensiv genutzte Ackerflächen in bezug auf den Arten- und Biotopschutz in ihrer Wertigkeit eher von geringer Bedeutung. Betrachtet man aber die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, so stellt sich ein differenziertes Bild dar.

Das gesamte Plangebiet liegt inmitten einer grossflächigen Feldflur am Rande der Stadt Schönebeck/Elbe. In der nahen Umgebung verteilt befinden sich Feldgehölzinseln, Waldbereiche, Ruderalfluren und weiter entfernt Trockenrasen, Gebüsche und Feuchtgebiete.

Es muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet als ein die verschiedenen Lebensräume verbindendes Biotop angesehen werden kann, obwohl biotopverbindende und raumbildende natürliche Strukturen fehlen. Es sind Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Biotopkomplexen zu erwarten und zu erkennen.

Im Plangebiet selber konnten keine gefährdeten Pflanzen- und Tierarten festgestellt werden. Aber in den direkt angrenzenden Strukturen kommen eine Reihe von zum Teil stark gefährdeten Arten (Feldhase, Hamster, Fledermäuse) vor. Auch wenn diese Arten im Plangebiet selber keine Entwicklungsräume (Nisthöhlen, Baue etc.) besitzen, ist das gesamte Areal jedoch als Nahrungs- und Jagdraum anzusehen. Der östliche Teil des Hummelbergs ist als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 23 NatSchG LSA ausgewiesen.

Seit dem 29.03.1995 ist die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck/Elbe in Kraft. Da es innerhalb des Plangebiets keine Gehölze gibt, die dem Schutzstatus nach § 2 Abs. 1 entsprechen, findet diese Satzung keine weitere Berücksichtigung in diesem Grünordnungsplan.

Landschafts- und Siedlungsbild- / Erholungspotential

Das Plangebiet wird als Ackerland genutzt. Es handelt sich um eine freigeräumte Feldflur ohne raumbildende Elemente mit einer geringen Vielfalt. Der im Norden und Osten angrenzende Wald- bzw. Gehölzbestand gliedert die grossräumige Ackerlandschaft. Der im Osten gelegene Pappelforst weist mit der starken Dominanz der Pappel und dem fehlenden Waldsaum nur eine geringe Vielfalt auf. Der nördlich und östlich angrenzende Laubmischbestand bildet durch seine Artenvielfalt einen abwechslungsreichen Blickpunkt.

Die Waldränder verlaufen geradlinig und werden durch Wege vom Plangebiet abgegrenzt. Die Waldflächen sind durch ihre Grösse und Dichte überschaubar, sie sind teilweise durch Wege erschlossen.

Das Plangebiet wird durch den Blauen Steinweg und den Stichweg zum Hummelberg tangiert. Beide Wege sind unbefestigt aber befahrbar.

Aufgrund des Reliefs und der angrenzenden naturnahen Strukturen kann das Landschaftsbild im östlichen und nördlichen Bereich als mässig, ansonsten nur mässig bis gering bewertet werden.

4.2. Zielkonzeptionen

Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist entsprechend § 1 BNATSCHG der Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur im besiedelten und unbesiedelten Bereich, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

4.2.1. Zielstellungen des Landschaftsplans für den lokalen Naturraum

Der LANDSCHAFTSPLAN (1995) setzt für die Landschaftsfunktionen des Amtsbereichs von Schönebeck/Elbe folgende, für das Plangebiet relevanten Entwicklungsziele fest:

Boden, Relief

- Begrenzung von Bebauung und Versiegelung;
- Abbau von Immissionen.

Wasser

- Verminderung der Schadstoffemissionen;
- Vermeiden von Grundwasseränderungen, die eine Minderung der ökologischen Funktionstüchtigkeit zur Folge haben.

Klima / Luft

- Verminderung der Schadstoffemissionen;
- Erhalten des Mikroklimas durch festgelegte Bebauungshöhe und Begrünungsmassnahmen.

Flora / Fauna / Lebensräume

Herstellen eines Biotopverbundsystems durch:

- langfristige Sicherung grossflächig wertvoller Bereiche als stabile Dauerlebensräume;
- Schaffung von Trittsteinbiotopen als Ausgangspunkte und Zwischenstationen für den Individuenaustausch zwischen den intakten Lebensräumen (Hummelberg, Spitzer Berg und Bierer Berg);

- Schaffung von Vernetzungselementen bzw. Korridoren zur Verbindung der grossflächigen Schutzgebiete und den Trittsteinbiotopen; Vernetzungsstrukturen können dabei linienhafte, flächige oder punktförmige Landschaftselemente sein.

Landschafts- und Siedlungsbild / Erholung

- Erschliessung der Landschaft durch Rad- und Wanderwege; zu beachten ist die Schaffung von Anbindungen an überregionale Radwege.
- Anreicherung der monostrukturierten landwirtschaftlichen Flächen mit gliedernden Landschaftselementen (z.B. Alleen, Gehölzstreifen, Streuobstwiesen), z.B. am Blauen Steinweg.

Durchgrünung der Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete durch:

- Pflanzung und Ergänzung von Alleen und Strassenbäumen;
- die qualitative Aufwertung der vorhandenen Grünflächen;
- die Entsiegelung von befestigten Flächen, z.B. durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder Gleichwertigem zur Befestigung von Plätzen, Parkplätzen, Rad- und Fusswegen;
- Begrünung von Fassaden und Dächern;
- Eingrünung der Ortsränder zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

Massnahmen für Industrie- und Gewerbeflächen:

- Bauleitplanerische Festsetzungen des Ausschlusses von störenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten in der Nähe der Kur- und Erholungsbereiche;
- Pflanzung von grosskronigen Laubbäumen entlang der Erschliessungsstrassen und auf den Parkplätzen (Richtwert: 1 Baum pro 4 Stellplätze);
- Verbesserung des Durchgrünungsgrades im Zusammenhang mit Auflagen bei Bauanträgen für die Neubebauung (Dach- und Fassadenbegrünung, Anlage von Randgrünstreifen und Bauminselfen im Bereich von Hof- und Lagerflächen);
- Eingrünung der Gebietsränder (mit einem mindestens 10 m breiten Pflanzstreifen) zur Verbesserung des Kleinklimas, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Erhöhung des Erholungswertes der angrenzenden Landschaftsräume.

4.2.2. Teilziele für die einzelnen Naturraumpotentiale entsprechend der aufgeführten Bestandscharakteristik für das Planungsgebiet

Die Darstellungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergeben sich aus den ermittelten standörtlichen Potentialen und Qualitäten des Plangebiets unter Berücksichtigung der geplanten Umnutzung und der damit verbundenen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter.

Boden, Relief

- Schutz des Bodens vor Schadstoffeinträgen während der Bau- und Nutzungsphase;
- Freihalten grösserer Flächen vor Bebauung innerhalb der Baufelder;
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Flächen mit natürlich gewachsenen, wenig beeinträchtigten Böden;
- Maximierung der nicht überbaubaren Flächen vor Nutzungsumwidmung.

Wasser

- Schutz und Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen während der Bau- und Nutzungsphase, Ausschluss gefährdender Nutzungen;
- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch einen erhöhten Anteil unversiegelter bzw. teilversiegelter Flächen in den bebauten Bereichen;
- Sicherung der Grundwasserzuführung und -anreicherung durch dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Klima / Luft

- Sicherung und Entwicklung von Flächen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation;
- Vermeidung klimatisch belastender Nutzungen, Vermeidung unnötiger Emissionen;
- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung von Flächen sowie zusätzlichen Gehölzanzpflanzungen.

Flora / Fauna / Lebensräume

- Entwicklung einzelner sowie linearer Biotopelemente und -strukturen innerhalb des gesamten Plangebiets (Bäume, Gehölzgruppen, extensive Rasenflächen);
- Schaffung von Primär- und Sekundärlebensräumen durch zusammenhängende, unversiegelte Grünflächen;

Landschafts- und Siedlungsbild / Erholung

- Entwicklung einer hohen Gestaltvielfalt bzw. eines möglichst hohen Grads an Natürlichkeit im gesamten Plangebiet;
- Entwicklung von Grünelementen und -strukturen, die Räume unterschiedlicher Nutzungsarten in den Baufeldern abgrenzen;
- Anlage von Geh- und Radwegen entlang der Verkehrsflächen.

4.3. Umsetzung des Grünordnungsplans

Von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Schönebeck/Elbe wurde den Planverfassern die Anwendung des sog. Osnabrücker Modells für die Kompensationsbilanzierung vorgegeben. In Form einer zahlenmäßigen Gegenüberstellung von Bestand und

Ausgleich/Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Ergebnis nachfolgend aufgeführte Maßnahmevorschläge formuliert:

4.3.1. Grundsätzliche Vorschläge für textliche grünordnerische Darstellungen als Festsetzungen im Bebauungsplan

1. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je Einheit versiegelter Fläche in den Baugebieten
2. Festsetzung für das Anpflanzen von Landschaftsrasen für nicht überbaute Baugebietsteile
3. Festsetzung für das Anpflanzen von Straßenbäumen
4. Zur Erhöhung der Versickerungsleistung im Planungsgebiet sind Stellplätze, Zufahrten und Platzflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen
5. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Versorgungsflächen 1 und 2.
6. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Landschaftsränder Ost und West

Es sind darüber hinaus zum restlosen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach dem vorgegebenen Osnabrücker Kompensationsmodell weitere externe Ersatzmaßnahmen notwendig. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein vollständiger Ausgleich zu erwarten ist und demgegenüber aus dem Landschaftsplan und der aktuellen Bestandsbewertung hervorgeht, daß es auf benachbarten Vegetationsflächen erhebliche naturräumliche Defizite zu beseitigen gilt, mußte auf externe Ausgleichsflächen zugegriffen werden. Es wurden deshalb in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem für die Eingriffsausgleiche für den Straßenbau (Planfeststellung für die Straßenanbindung West und Nord des Industrieparkes West) verantwortlichen Büro Westhues und der Stadtverwaltung folgende Ersatzmaßnahmen entwickelt (die Bezeichnung A1 und B1 ff. stammen aus der Beschreibung der Maßnahmen im Grünordnungsplan):

- I. *(A1) Im Bereich des Randstreifens des Blauen Steinwegs (Flurstück 23 der Flur 8, Gemarkung Salzelmen) ist mit Ausnahme des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes eine einseitige Anpflanzung mit 110 Obstbäumen, H., 3xv, m.B., 10-12, der Pflanzenliste durchzuführen. Die Pflanzabstände betragen 10 m. Der Pflanzstreifen ist als 4 m breiter Ruderalstreifen zu erhalten und 1 mal jährlich nach dem 15.8. zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen; die Mahd kann periodisch ausgesetzt werden.*
- II. *(A2) In einem Randstreifen in dem an das Plangebiet angrenzenden Wald des Hummelbergs (Flurstück 549/79 der Flur 1, Gemarkung Salzelmen) sind auf einer Länge von 150 m insgesamt 140 Bäume, Hei., 3xv, m.B., 200-250, und 280 Sträucher, 2xv, o.B., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzung ist als 10 m breiter Streifen entlang des westlichen Waldrandes anzulegen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten.*
- III. *(A3) Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Ackerstück bei der Schiessportanlage (Flurstücke 79/1 und 79/3 der Flur 1, Gemarkung Salzelmen) sind auf einer Teilfläche von 25.000 qm insgesamt 12.500 Stück 2-3 jährige Jungpflanzen*

- aus Baum- und Straucharten der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Entlang der Randbereiche der Pflanzung sind mindestens 10 m breite Saumstreifen aus Sträuchern (Pflanzabstände 2x2 m) vorzusehen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen.
- IV. (B1) Der vorhandene Ruderalbestand auf den Flurstücken 58/1, 59/1 und 59/3 der Flur 4, Gemarkung Salzelmen, ist 1 mal jährlich nach dem 15.8. zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Die umgrenzenden Hecken sind zu erhalten, einzelne Gehölze innerhalb der Ruderalfläche können belassen werden.
- V. (B2) Die Ackerflächen der Flurstücke 193/1 und 849/25 der Flur 4, Gemarkung Schönebeck, sind mit insgesamt 20.450 Stück 2-3 jährige Jungpflanzen aus Baum- und Straucharten im gemischten Bestand anzupflanzen und zu erhalten. Die Hälfte der Anpflanzung hat durch Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) und Feld-Ulme (*Ulmus minor*) zu erfolgen. Die andere Hälfte ist mit folgenden Arten zu bepflanzen: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Wild-Birne (*Pyrus pyrastrer*), Wild-Apfel (*Malus silvestris*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus laevigata*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*). Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Entlang der Randbereiche der Pflanzungen sind mindestens 10 m breite Saumstreifen aus Sträuchern (Pflanzabstände 2x2 m) vorzusehen.
- VI. (B3) Die Ackerfläche des Flurstücks 337/17 der Flur 2, Gemarkung Felgeleben, ist mit insgesamt 80 Bäumen, Hei., 3xv, m.B., 200-250 (Pflanzabstände 6 m), und 1.500 Sträuchern, 2xv, o.B., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind so anzuordnen, dass die Bäume einreihig mittig längs des gesamten Flurstücks stehen und die Sträucher beidseitig davon mehrreihig zu den Aussenrändern hin in ihrer Wuchshöhe abgestuft werden. Entlang der Aussenränder sind 1 mal jährlich zu mähende Saumstreifen von mindestens 4 m Breite zu belassen. Das Mähgut ist zu beseitigen; die Mahd kann periodisch ausgesetzt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- VII. (B4) Die Ackerfläche des Flurstücks 158/137 der Flur 11, Gemarkung Grünwalde, ist mit insgesamt 18.300 Stück 2-3 jährige Jungpflanzen aus Baum- und Straucharten im gemischten Bestand anzupflanzen und zu erhalten. Die Hälfte der Anpflanzung hat durch Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) und Feld-Ulme (*Ulmus minor*) zu erfolgen. Die andere Hälfte ist mit folgenden Arten zu bepflanzen: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Wild-Birne (*Pyrus pyrastrer*), Wild-Apfel (*Malus silvestris*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus laevigata*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*). Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Entlang der Randbereiche der Pflanzungen sind mindestens 10 m breite Saumstreifen aus Sträuchern (Pflanzabstände 2 x 2 m) vorzusehen.
- VIII. (B5a) Die Ackerfläche des Flurstücks 4/1 der Flur 6, Gemarkung Salzelmen, ist mit insgesamt 48 Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Nuss), H., 3xv, m.B., 10-12, in Abständen von 10 m dreireihig anzupflanzen und zu erhalten. Die Boden-

schicht ist mit Landschaftsrasen einzusäen und höchstens 2 mal jährlich zu mähen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

- IX. *(B5b) Die Ackerfläche des Flurstücks 82/2 der Flur 6, Gemarkung Salzelmen, ist zu extensivieren und als Ackerbrache 1 mal jährlich nach dem 15.8. zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen. Die Mahd kann periodisch ausgesetzt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.*
- X. *(B6) Die Ackerfläche des Flurstücks 507/91 der Flur 8, Gemarkung Salzelmen, ist entlang des westlichen und nördlichen Randes mit insgesamt 375 Sträuchern der Pflanzenliste, 2xv, o.B., 60-100, dreireihig anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzabstände betragen innerhalb der Reihen 2 m, die Reihenabstände 3 m. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Die übrige Fläche ist zu extensivieren und als Ackerbrache 1 mal jährlich nach dem 15.8. zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen. Die Mahd kann periodisch ausgesetzt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.*

Die Ersatzmaßnahmen A1 bis B 1 (jetzt I. – IV., d.V.) sollten zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsstraßen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode ausgeführt werden. Die Maßnahmen B2 bis B8 (hier V. bis X.) sollten 1 Jahr nach der in der Ergänzung des Grünordnungsplans aufgeführten Verfügbarkeit der Ersatzflächen realisiert werden.

Diese Ersatzmaßnahmen I. - X. sind, da sie kein räumlicher Bestandteil des Geltungsgebietes dieses Bebauungsplanes sind, nicht über textliche Festsetzungen umsetzbar. Sie sind jedoch gleichlautend wie oben in die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einbezogen worden und damit der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck unterworfen. Damit sind sie im Umfang ihrer Bestätigung durch den Stadtrat Schönebeck/Elbe verbindliche Arbeitsgrundlage der Stadtverwaltung als Entwicklungsträger für die Realisierung dieses Bebauungsplanes.

4.4. Textliche Hinweise zur Umsetzung des Grünordnungsplanes

1. Es sind nach Beendigung der Baumassnahmen für alle Bäume entlang von Fahrwegen und Stellplätzen Massnahmen vorzusehen, die ein Befahren des Wurzelraums verhindern (z.B. Poller oder Hochborde). DIN 18920: 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen' ist zu beachten.
2. Die Pflanzungen haben innerhalb der Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) zu erfolgen. Zeitpunkt aller Anpflanzungen ist die auf den Beginn der Baumassnahmen nachfolgende Pflanzperiode, spätestens jedoch 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumassnahme. Die Bestandspflege für die vorgesehenen Bepflanzungen sind vertraglich sicherzustellen.
3. Die vorgesehenen Gehölzanpflanzungen außerhalb der Straßen sind aus heimischen und standortgerechten Arten als gemischte Baum / Strauch-Gruppen bzw. als freiwachsende Hecken anzuordnen und zu erhalten.
4. Die Pflanzungen nach Vorschrift des Bebauungsplanes sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

5. Zum Schutz der angrenzenden Flächen sind die Baumassnahmen auf den unmittelbaren Bereich des jeweiligen Bauvorhabens zu begrenzen. Dies betrifft insbesondere das Befahren der Flächen mit Fahrzeugen sowie das Ablagern von Baumaterialien.
6. Der für Baumassnahmen beräumte Oberboden ist weitestgehend im Gebiet wiederzuverwenden. Auf Böden, die voraussichtlich länger als 8 Wochen offen liegen, ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen.
7. Im Bereich der zukünftigen Grün- und Freiflächen ist verdichteter Oberboden zu beseitigen, eine Tiefenlockerung durchzuführen und eine neue Vegetationsschicht aufzubringen.

4.5. Pflanzenliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb und ausserhalb des Plangebiets wird die Verwendung nachfolgender standortgerechter Gehölzarten empfohlen.

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
Bäume:		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	bis 15 m
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	bis 30 m
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	bis 30 m
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	bis 25 m
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	bis 20 m
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	bis 30 m
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	bis 40 m
<i>Malus silvestris</i>	Wild-Apfel	bis 10 m
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	bis 20 m
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	bis 15 m
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	bis 15 m
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne	bis 15 m
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	bis 30 m
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	bis 30 m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	bis 15 m
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	bis 20 m
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	bis 30 m

<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	bis 40 m
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	bis 30 m
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	bis 30 m
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	bis 30 m

Sträucher:		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	bis 4 m
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	bis 5 m
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weissdorn	bis 6 m
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weissdorn	bis 5 m
<i>Euonymus europaeus</i>	Spindelstrauch	bis 6 m
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster	bis 5 m
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	bis 3 m
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	bis 5 m
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	bis 5 m
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	bis 2 m
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	bis 2 m
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	bis 3 m
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose	bis 3 m
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	bis 3 m
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	bis 2 m
<i>Rubus fruticosus</i>	Gew. Brombeere	bis 2 m
<i>Rubus idaeus</i>	Echte Himbeere	bis 2 m
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	bis 10 m
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	bis 7 m
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	bis 4 m
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	bis 7 m

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
Klettergehölze:	

Clematis vitalba	Waldrebe	bis 20 m
Euonymus fortunei i.S.	Immergrüne Kriechspindel	bis 200 cm
Hedera helix	Efeu	bis 20 m
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier	bis 500 cm
Lonicera periclymenum	Wald-Geissblatt	bis 500 cm
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	bis 10 m
Rosa in Sorten	Kletter-Rose	bis 400 cm

5. Begründung und ergänzende Empfehlungen zu den textl. Festsetzungen

Die nachfolgend übernommenen Textabschnitte sind mit den neben der Planzeichnung in den textlichen Festsetzungen verwendeten Gliederungsziffern übereinstimmend, in **Kursivschrift** und **fett** gedruckt hervorgehoben. Daran anschließend ist jeweils in Normalschrift eingerückt die Begründung dargestellt.

Satzungsbestandteil B: Textliche Festsetzungen

1. Arten der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) und sonstige Nutzungsarten

1.1. Die Baugebiete auf den Teilflächen 01 bis 13 werden als Industriegebiete „GI“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

1.1.1. In den Industriegebieten GI auf den Teilflächen 01 bis 13 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.2. Einzelhandelseinrichtungen in Betrieben, die dem übrigen Unternehmenszweck räumlich, sachlich und umsatzseitig untergeordnet sind, sind im Ausnahmefall zulässig.

1.2. Die Baugebiete auf den Teilflächen 01 bis 13 werden als Industriegebiete „GI“ gemäß § 9 BauNVO mit nachfolgend genannter Gliederung dieser Baugebiete untereinander gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt:

1.2.1. GI - Baugebiete auf den Teilflächen 01 und 02

(1) Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I, II, III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

1.2.2. GI-Baugebiete auf den Teilflächen 03,04,05,06,07,09 und 11

(1) Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen II, III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad bei positiv abweichender Betriebsweise.

1.2.3. GI-Baugebiete auf den Teilflächen 08, 10, 12 und 13

(1) Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III, IV, V, VI und VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

(2) Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse II sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad bei positiv abweichender Betriebsweise.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 sowie Abs. 9 BauNVO, LImSchG § 5 Abs. 1, Abstandsleitlinie LSA (hier insb. Abs. 2.3.1.1.)

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben begründet sich aus der Wohnferne und damit dem Fehlen einer Begründung von Versorgungsaufgaben sowie dem Schutz solcher Einzelhandelsanlagen vor evtl. Emissionen durch ansässige Industriebetriebe. Eine städtebaulich unerwünschte Verdrängung von Industriebetrieben durch Einzelhandelsbetriebe soll ebenfalls verhindert werden.

Die Gliederung der industriellen Baugebiete untereinander beabsichtigt einen dem Schutz der Gesundheit der Anwohner in den benachbarten Wohnanlagen der städtischen Wohngebiete dienenden zulässigen Abstand.

Zu der Gliederung der Industriegebiete GI untereinander verweist Ulrich Kuschnerus (s. Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan“, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, 1997, S. 202) auf die Zulässigkeit der Anwendung von sog. „Abstandslisten“, (im Land Sachsen Anhalt der „Abstandserlaß, s. Rechtsgrundlagen, d. Verf.) aufgrund der Rechtsprechung (OVG NW, Urteil vom 30.04.1996, Nr. 356 und Urteil Nr. 386 vom 13.03.1997. „Die Erfassung von `Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad` im Zusammenhang mit einer solchen Gliederung ist eine unbedenkliche Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe. Die Abstandsliste enthält hinsichtlich der gebotenen Abstände lediglich Empfehlungen, deren Unterschreitung im Einzelfall bei sachgerechter Abwägung möglich ist.,“ Zu Letzterem auch Urteil Nr. 334 vom 11.07.1995 des VerFGH NW.

Der Verweis auf die Ausnahmemöglichkeit der Anwendung der nächstniedrigen Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes ist im Abstandserlaß unter Ziffer 2.3.1.1 b verankert. Hier wird auf die im Einzelfall mögliche positive Abweichung verwiesen. Der technische Fortschritt kann und soll im Einzelfall zu einer Verringerung von Emissionswirkungen und damit zu dieser ausnahmebezogenen Feststellung führen. Damit wird auf die Verbindlichkeit von Einzelfallprüfungen für die Ansiedlung von Betrieben mit ihren unterschiedlichen Anlagen verwiesen, da Listen von Betrieben/Anlagen nie die emissionsbezogene Realität abbilden können und Betriebe selbst in ihrer Komplexität eine Summe unterschiedlich störawirksamer Anlagen aufweisen.

1.3. Vergnügungsstätten

Auf allen Baugebietsflächen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Vergnügungsstätten dienen nicht der städtebaulichen Zweckbestimmung dieses Industriegebietes und unterliegen im Regelfall den nicht zuträglichen Emissionen von Industriebetrieben. Sie sind deshalb in andere städtische Bereiche zu verweisen.

1.4. Unzulässigkeit von Luftverunreinigungen

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

1.5. 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 (NO_x) 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.

Ausschluß von luftverunreinigenden Stoffen zum Schutz der in der Stadt befindlichen sensiblen Kureinrichtungen.

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

1.7. Die Geltungsbereichsgrenze im Norden zwischen den Punkten A und B sowie im Süden zwischen den Punkten C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Klarstellung der Bedeutung zeichnerischer Festsetzungen bei Überlagerung von Planzeichen und sonstigen Darstellungen.

2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

2.1. Die Teilfläche Vf. 1 wird als Fläche für die Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können zugelassen werden.

2.2. Die Teilfläche Vf. 2 wird als Fläche für eine Versorgungsanlage von Gas festgesetzt. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, können zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Flächen für Anlagen zum Schutz des Bodens und Grundwassers, Unterstützung der Grundwasserneubildung. Fläche für die Verlegung von Einrichtungen der Gasversorgung aus den Baugebieten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Je angefangene 300 qm bebauter und versiegelter Fläche sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeweils 1 Baum, H., 3xv, m.B., 18-20, und 10 Sträucher, 2xv, o.B., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Anstelle der Anpflanzung eines Baumes ist ausnahmsweise eine extensive Begrünung der Dachflächen zulässig. Anstelle eines Baumes ist eine Fläche von mindestens 40 qm zu begrünen. Anstelle der Anpflanzung eines Strauches ist ausnahmsweise die Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen an den Wandflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Anstelle eines Strauches ist eine Kletterpflanze, Sol., m.B., 100-150, der Pflanzenliste, zu verwenden.

3.2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf den nicht bepflanzten Flächen ein Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten.

3.3. Innerhalb der Strassenverkehrsflächen ist mit Ausnahme der Anbindungsstraße B eine einseitige Anpflanzung mit Bäumen, H., 3xv, m.B., 18-20, der Pflanzenliste durchzuführen. Der durchschnittliche Abstand der Bäume beträgt 10 m, der Sträucher 2 m.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Ausgleichsbezogene Anpflanzungen für eintretende Versiegelungen. Die Begrünung der Erschließungsstraßen fällt neben dem erforderlichen Ausgleich für Eingriffe unter die Maßnahmen des standortnotwendigen verstärkten Stadtmarketing, um diesen Industriestandort gestalterisch zu entwickeln. Zudem tragen alle diese Festsetzungen der Weiterentwicklung des positiven Ortsbildes Rechnung. Die Herausnahme von Anbindungsstraße B bzw. Planstraße B begründet sich aus der Einordnung sensibler Gashochdruckleitungen und den damit verbundenen Abstandsmaßen für Bäume.

3.4. Stellplätze, Zufahrten und Platzflächen sind unter Beachtung wasserwirtschaftlicher Belange mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung, sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit Nr.11 BauGB. Schutz des Bodens und Grundwassers, Unterstützung der Grundwasserneubildung. Diese Maßnahme dient gleichermaßen der Einsparung an Aufwendungen für die öffentliche Regenwasserbeseitigung.

3.5. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen Vf. 1 (Versickerungsanlage für Niederschlagswasser) sind insgesamt 50 Bäume, Hei., 3xv, m.B., 200-250, und 200 Sträucher, 2xv, o.B., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.

3.6. Die Fläche für Versorgungsanlagen Vf. 2 ist mit Landschaftsrasen anzusäen.

3.7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 1, Zweckbestimmung 'Grünverbindung' (Landschaftsrand West), sind insgesamt 136 Bäume, Hei., 3xv, m.B., 200-250, und 272 Sträucher, 2xv, o.B., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Eine Durchwegung der Fläche ist zulässig.

3.8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 2, Zweckbestimmung `Grünverbindung` (Landschaftsrand Ost), sind insgesamt 161 Bäume, Hei., 3xv, m.B., 200-250, und 322 Sträucher, 2xv, o.B., 60-100, der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrassen zu begrünen. Die Errichtung eines Erdwalls ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Ausgleichsbezogene gestalterisch wirksame Anpflanzungen für eintretende Versiegelungen. Die Begrünung der Landschaftsränder Ost und West zählt zu den primären landschaftsgestalterischen Maßnahmen.

Ersatzmassnahmen ausserhalb des Planungsgebiets, Arbeitsstand 12.08.2000:

Die Maßnahmen I – III sind im Grünordnungsplan unter A1 – A3 ausgewiesen, die Maßnahmen unter IV – X unter B1 – B6. Sie sind in der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und auf Seite 20 ff. dieser Begründung enthalten. Sie sind keine textlichen Festsetzungen, gleichwohl für die Realisierung durch den Entwicklungsträger Stadt Schönebeck/Elbe verbindlich.

Begründung für externe Ersatzmaßnahmen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verb. m. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB. Ausgleichsbezogene gestalterisch wirksame externe Anpflanzungen für eintretende Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit diesen Maßnahmen werden landschaftliche Defizite an anderen Stellen des Stadtgebietes ausgeglichen. Die Maßnahmen I. – X. (s. S. 20 ff.) sind mit Schreiben vom 09.08.2000 von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gebilligt worden. Als Zusatzbedingung wurde von der UNB gefordert, die Maßnahmen I – IV zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsstraßen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode auszuführen. Die Maßnahmen V. bis X. sollten ein Jahr nach der Flächenverfügbarkeit ausgeführt werden. Im übrigen gilt § 135a BauGB.

6. Auswirkungen dieses Bebauungsplans

Bei Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen folgende Auswirkungen:

- Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft: Diese Form der Auswirkungen ist am schwerwiegendsten. Eine Vermeidung dieser Eingriffe wäre nur partiell und zudem verkehrstechnisch unzulänglich unter Einsatz erheblicher finanzieller Mittel an den städtischen Industrie-Altstandorten möglich gewesen. Diese Mittel standen zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Die vorgeschlagenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gliedern sich in den Teil, der innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zur Durchführung kommen soll (s. textliche Festsetzungen) und einen weiteren Teil externer Ausgleichsmaßnahmen bei Verbrauch von weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche mit deren biologischer Aufwertung. Diese externen Maßnahmen sind Bestandteil der Abwägung eingegangener Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Sie erhalten ihre Realisierungsverbindlichkeit aus der Beschlußfassung zur Abwägung eingegangener Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Umweltschutz: Die verkehrlichen Auswirkungen bei der Inanspruchnahme von innerstädtischen industriellen Altstandorten wären in hohem Maße gesamtstädtisch negativ zu bewerten. Diese Auswirkungen treten durch diesen Standort nicht in dem zu erwartenden Maße ein.

- Immissionen/Emissionen: Das dazu Erforderliche ist bereits unter obiger Ziffer 3.5. ausgeführt.
- Bereitstellung zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen: Kein Bedarf.
- Erschließungsaufwendungen: Aufwand für öffentliche Erschließung (Straßenbau, Abwasserversorgung, Elektroenergie). Diese Aufwendungen werden von der EU, dem Bund und vom Land gefördert. Die Fördervorteile sollen an die ansiedlungswilligen Unternehmen durchgereicht werden. Die Stadt Schönebeck/Elbe/Elbe tritt hier selbst als Entwicklungsträger auf.
- Wegfall von Ackerfläche: Der Wegfall von Ackerfläche führt ggf. zu Auswirkungen beim bisherigen landwirtschaftlichen Nutzer. Derartige Äußerungen wurden in der Offenlegung jedoch nicht vorgebracht.

7. Flächenbilanz

Die Art der Nutzung verteilt sich wie in folgender Tabelle dargestellt:

Geplante Flächenaufteilung		
<i>Gesamtfläche</i>	<i>537.322 m²</i>	<i>100 %</i>
<i>Davon</i>		
<i>Baugebietsfläche GI</i>	<i>405.360 m²</i>	<i>75,4 %</i>
Baugebietsfl. überbaubar	324.288 m ²	(60,3 %)
Baugebietsfl. nicht überbaubar	81.072 m ²	(15,1 %)
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	<i>107.347 m²</i>	<i>20,0 %</i>
<i>Versorgungsflächen</i>	<i>9.774 m²</i>	<i>1,8 %</i>
<i>Öffentliche Grünflächen</i>	<i>14.841 m²</i>	<i>2,8 %</i>

Reserven zur – allerdings relativ bescheidenen – Vergrößerung des bebaubaren Gebietsanteiles bestehen in der Verlagerung der Versickerungsanlage in den Außenbereich Richtung B 246a, da dort die geologischen Verhältnisse günstig sind und ebenfalls die Gefällesituation eine Lokalisierung begünstigen würde.

Der Anteil der Straßenverkehrsflächen liegt in einem günstigen Bereich, wenn berücksichtigt wird, daß eine spätere Erweiterung des Planungsgebietes nach Westen bereits als städtebauliche verkehrliche Option in diesem Bebauungsplan enthalten ist.

Unter Einschätzung der realen Überbauungspotenzen (Grünflächen + Versorgungsflächen + Grünstreifen in den Straßen + nichtüberbaute bzw. teilversiegelte Baugebietsanteile) kann insgesamt von einem wirksamen Anteil unbebauter begrünter Flächen von ca. 25 % ausgegangen werden.

Dr. Reinhard Brodale 20.08.2000