

STADT SCHÖNEBECK / ELBE

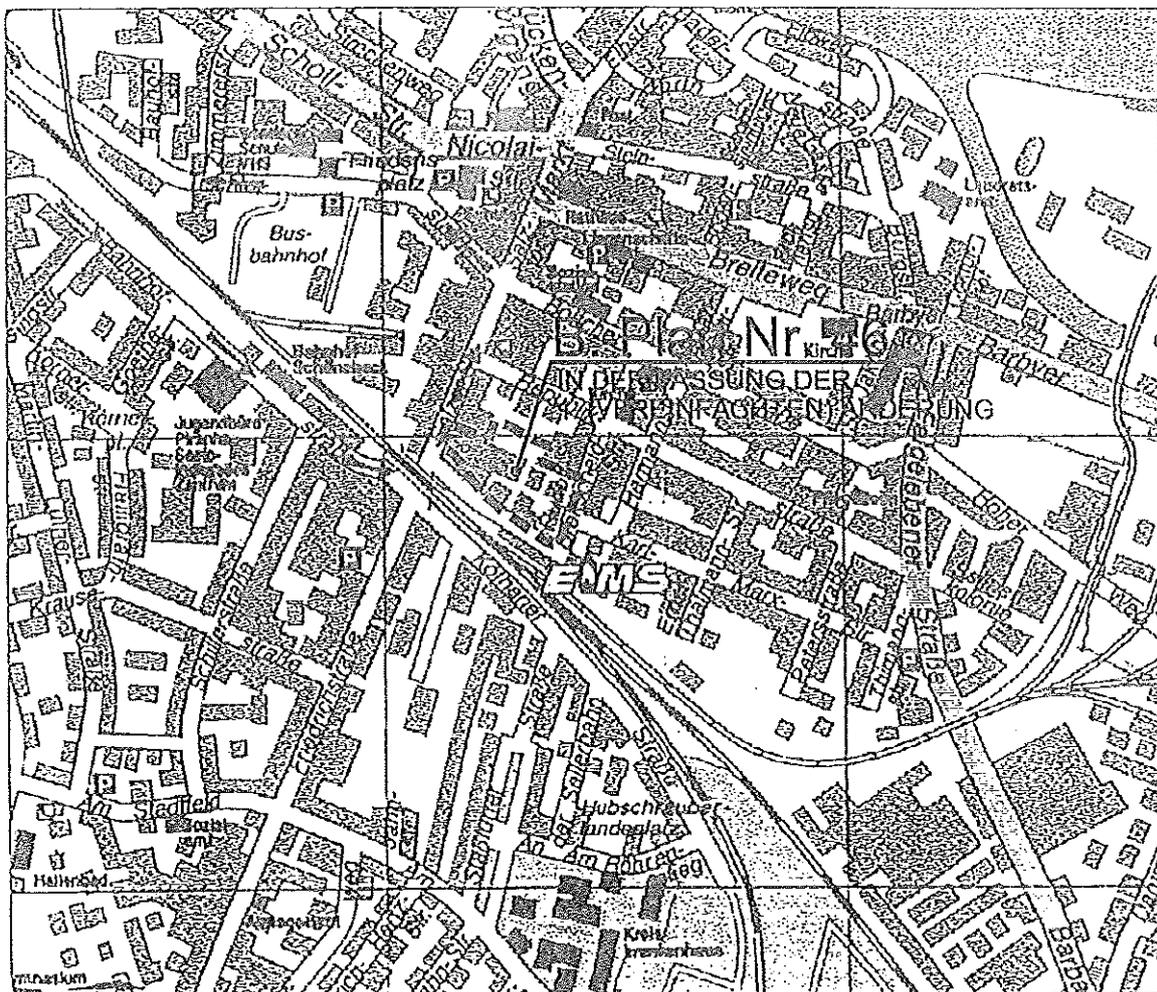
BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46

- EINKAUFSZENTRUM SALZER STRASSE -

IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER SALZER STRASSE, NÖRDLICH DER
EISENBahnSTRECKE MAGDEBURG - KÖTHEN UND WESTLICH DER
RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE



Übersichtsplan

Dezernat Bau- und Wohnungsverwaltung
Breitweg 12
39218 Schönebeck/Elbe
Tel.: 03928/710-0

Anlagen: 18 Seiten

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlaß, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweisen
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, Bilanzierung, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Städtebauliche Gebote

D. FLÄCHEN UND KOSTEN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Städte und Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Städte und Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

2. Planungsanlaß, Plangebiet

Die GWB - Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Hamburger Straße 131, 22926 Ahrensburg - beabsichtigt, innerhalb des im Plangebiet dargestellten Kerngebietes (MK) ein kerngebietstypisches Einkaufszentrum zu errichten. Planungsrechtlich soll dieses Vorhaben im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB realisiert werden.

Das Plangebiet liegt östlich der Salzer Straße, nördlich der Eisenbahnstrecke Magdeburg - Köthen und westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße im Zentrum der Stadt Schönebeck/Elbe.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

Auf dem an der Salzer Straße außerhalb des Plangebietes nördlich angrenzenden Grundstück mit der Hausnummer 15 soll ein Bauvorhaben realisiert werden, für das zwar ein bauaufsichtliches Verfahren, jedoch keine städtebauliche Planung erforderlich ist. Im Rahmen der konkreten benachbarten Planung hat es sich gezeigt, dass eine ca. 17,10 x 9,55 m große Anschlußfläche, die sich als rechteckiger Versprung im Geltungsbereich der Ursprungsfassung dieser Satzung befand, zur geordneten Bebauung des Nachbargrundstücks benötigt wird. Gegenstand der 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Schönebeck/Elbe ist somit die Entlassung des vorbezeichneten Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich dieser Satzung zur sinnvollen Bodenordnung.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 1,15 ha große Gebiet liegt im Stadtzentrum Schönebecks ca. 200 m östlich des Bahnhofs und ca. 600 m südlich der Elbe. Bei der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Industriebrache, auf der vormals die SK Jagd- und Sportmunition ansässig war.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann als eben bezeichnet werden. Der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sprick & Teetzmann, Ahrensburg, vom 10. Dezember 1999 weist Höhenunterschiede von weniger als 1 m aus.

Insbesondere entlang der Salzer Straße herrscht eine städtisch geprägte Bebauung, 2- und 3-geschossig in überwiegend geschlossener Bauweise, vor. Die überwiegend mit einem Putz versehenen Gebäude sind traufständig und weisen Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen auf. Die Dachlandschaft in der Salzer Straße wird dabei durch zahlreiche Gauben aufgelockert. Das ehemalige Betriebsgelände der SK Jagd- und Sportmunition als rechteckig dazwischenliegender Abschluß dieses Quartiers vor dem Bahngelände ist durch seine straßenbegleitenden Gebäude, eine ca. 3 m hohe Mauer sowie mehrere Stahltore vollständig eingefaßt und vor Zugang gesichert.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

4. Flächennutzungsplan, sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Für die Stadt Schönebeck/Elbe besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der in seiner Ursprungsfassung das Plangebiet etwa zu einem Drittel als Kerngebiet (MK) und etwa zu zwei Dritteln als Wohnbaufläche (W) auswies. Um die angestrebte Planung, die sich somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan ableiten ließ, realisieren zu können, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 13. Januar 2000 neben dem Aufstellungsbeschluß über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 auch den Aufstellungsbeschluß für das parallel durchzuführende Verfahren über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefaßt, der die Fläche insgesamt als Kerngebiet (MK) ausweist. Dieses Verfahren ist abgeschlossen, die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erlaß des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 21. März 2001 genehmigt.

Soweit dies wegen der geringen Größe des Gebietes überhaupt möglich ist, wurden Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Schönebeck/Elbe dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt. Dies betrifft insbesondere die Empfehlungen zu Bepflanzungen von Parkplatz- bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen.

5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

Durch die Betriebsaufgabe der SK Jagd- und Sportmunition ergibt sich sowohl die Chance als auch das Erfordernis, das ca. 1,15 ha große innerstädtische Flächenpotential entsprechend den übergeordneten städtebaulichen Zielen neu zu gestalten und die künftige Entwicklung verbindlich zu leiten.

Im Plangeltungsbereich sind durch die vorherige Nutzung Verunreinigungen durch Altlasten vorhanden. Insbesondere liegt eine flächenmäßig begrenzte Bodenkontamination durch Blei und Mineralöl vor, wobei der Sanierungsschwellenwert beim Blei deutlich überschritten wird. In dem zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag verpflichtet sich diese, die festgestellten Verunreinigungen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Schönebeck nach den anerkannten Regeln der Technik durch eine sach- und fachkundige Firma beseitigen zu lassen.

Durch die Planung soll der zukünftige Rahmen für eine verträgliche innerstädtische Nutzung vorgegeben werden. Diese soll sich in den umgebenden städtebaulichen Rahmen einpassen. Der Wechsel des Eigentümers verbunden mit den konkreten Investitionsabsichten zur Errichtung eines Einkaufszentrums ermöglicht nun eine funktionale Neuordnung und Umgestaltung der Industriebrache. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Zentrum) geht es in erster Linie um

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

eine Ergänzung des vorhandenen Angebotsspektrums und somit um die Attraktivitätssteigerung des gesamten Innenstadtbereiches. Das Vorhaben wird von der Stadt befürwortet, da das Planungskonzept zu einer Verbesserung der Infrastruktur verbunden mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen führen wird. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Umnutzung eines brachliegenden innerstädtischen Industrie-
grundstücks (Innenentwicklung);
- Schaffung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt (Verbesserung
der Infrastruktur);
- Abrundung eines bereits bebauten Quartiers mit vorhandenen
Infrastruktureinrichtungen (Verbesserung des Stadtbildes).

Um den Anforderungen der Stadtökologie sowie des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, sind weitere Ziele, der flächenreduzierte Ausbau der Erschließung, soweit möglich die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen und der privaten Stellplatzanlage an Ort und Stelle sowie die Schaffung neuer Grünelemente und -bereiche. Begrünte Dächer sind ebenso zulässig und erwünscht wie der Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 "Einkaufszentrum Salzer Straße" in der Fassung der 1. (vereinfachten) Änderung erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einem "qualifizierten" Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden die nunmehr ausgewiesenen Bauflächen als Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl von 0,95 und einer Geschoßflächenzahl von 1,9 festgesetzt. Im Bereich der Salzer Straße und umlaufend entlang der Zentrumsumgehung ist die Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben, um ein einheitliches Gesamtbild im Verlauf der vorhandenen Verkehrsfläche zu wahren. Im Bereich hin zur Rudolf-Breitscheid-Straße ist die Eingeschossigkeit als Höchstmaß vorgegeben, da hier das raumbildende Element der Höhe eines Gebäudes mangels einer Korrespondenz auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

zwangsläufig herstellbar ist. Die Absicht eines einheitlichen Gesamtbildes wird auch unterstützt durch die zwingende Vorgabe eines geneigten Daches an der Salzer Straße mit Hartbedachung analog der nachbarlichen Bebauung und die Festsetzung, für die Fassaden eine einheitliche Farbgebung zu verwenden. Auch Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen. Durch diese baugestalterischen Festlegungen wird die Einbindung des vorgesehenen Einkaufszentrums in das Gesamtgefüge gewährleistet.

Im Kerngebiet ist mit Störungen und Belästigungen durch den Verkehrslärm auf der Zentrumsumgehung zu rechnen (s. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 11 "Zentrumsumgehung"). Da dem Schutzanspruch der im Kerngebiet allgemein zulässigen privilegierten Wohnnutzungen nicht ausreichend entsprochen werden kann, werden diese im Text (Teil B) für unzulässig bestimmt. Wohnnutzungen sind zudem vom Investor auch nicht vorgesehen.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt zentral über die neu herzustellende Zentrumsumgehung im Süden des Geltungsbereiches, deren Anpassung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 in einem parallelen Verfahren durchgeführt wird. Von dieser Straße wird die Gemeinschaftsstellplatzanlage des Einkaufszentrums über eine 7,5 m breite Ein-/Ausfahrt, als Grundstückszufahrt ausgebildet, erschlossen. Es werden insgesamt ca. 210 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Fußgänger haben überdies die Möglichkeit, die verschiedenen Fachmärkte, Shops und Büros von den Bürgersteigen der Salzer Straße, Zentrumsumgehung und Rudolf-Breitscheid-Straße aufzusuchen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - Gas, Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluß an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Der Vorhabenträger hat mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlußwerte rechtzeitig abzustimmen. Ein geeigneter Standort der für die Stromversorgung des Einkaufszentrums notwendigen Trafostation wird im Rahmen der Bauplanung in Absprache mit der SWS Stadtwerke GmbH bestimmt.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Schönebeck.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

3. Natur und Umwelt, Bilanzierung, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt haben die Städte und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse der Ziele des Naturschutzes flächendeckend im Landschaftsplan und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, in einem Grünordnungsplan zu untersuchen. Obwohl der Geltungsbereich Teil des Innenbereiches ist, ist nach den Bestimmungen des Landes die Eingriffsregelung anzuwenden, sobald ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der relativ unkomplizierten Ausgangssituation ist die Erheblichkeit des Eingriffs von vornherein als weniger stark einzuschätzen, so daß eine vertiefende Darstellung als fachwissenschaftliche Einzelbetrachtung in Form eines Grünordnungsplans hier - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - nicht erforderlich ist. Es wird als ausreichend betrachtet, für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 in der Fassung der 1. (vereinfachten) Änderung einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten. Dieser hat die Aufgabe, die im Rahmen der Bauleitplanung durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten und auf der Grundlage folgender Zielvorgaben Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich aufzuzeigen:

- Erhalten und Fördern des Landschaftshaushaltes,
- Pflege des Landschafts- und Ortsbildes,
- Sichern ausreichender Freiflächen und Begrünung,
- Erhalten und Schützen von wertvollen naturnahen Lebensräumen,
- Entwickeln von naturnahen Lebensräumen,
- Entwickeln von räumlichen Beziehungen zwischen verschiedenen für den Naturhaushalt bedeutsamen Teilbereichen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden - soweit möglich - als Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan integriert und deren Umsetzung über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Zu dem innerstädtischen Standort der Gewerbebrache besteht für den angestrebten Bau des Einkaufszentrums keine vergleichbare zentrumsnahe Alternative. Wegen der des erheblichen Rückbauaufwandes, der möglicherweise mit dem Vorfinden von Altlasten verbunden ist, bietet sich hier nur eine gewerbliche Nutzung an. Die Überplanung der ehemaligen Munitionsfabrik trägt dazu bei, daß entsprechende Freiflächen im Stadtrandbereich nicht in Anspruch

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

genommen werden müssen und dadurch dem Landschaftsverbrauch vorgebeugt wird.

Maßgeblich für die Beurteilung und die Bilanzierung ist das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Stand November 1997) sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck vom 29.03.1995, letztere in Verbindung mit den Vorgaben des Landkreises Schönebeck zur Festsetzung einer adäquaten Ausgleichszahlung.

Bestandssituation und Bewertung

Das Grundstück der ehemaligen Munitionsfabrik, das nur zum Teil für den Bau des Einkaufszentrums in Anspruch genommen wird, ist zur Zeit nahezu vollständig durch Gebäude wie Lagerhallen und Betriebsstätten sowie Verkehrsflächen versiegelt. Nur sechs kleinere Grünflächen bestehen in Verbindung mit dem Baumbestand.

Die Fläche des Geltungsbereichs in der Fassung der 1. (vereinfachten) Änderung mit 11.473 m² setzt sich wie folgt zusammen:

versiegelte Flächen	11.083 m ²
Grünflächen (6 Flächen)	390 m ²

Schutzgut: Arten- und Lebensgemeinschaften:

Da es sich bei der Fläche um eine gewerbliche Brache mit hohem Versiegelungsgrad handelt, wurde davon abgesehen, zusätzliche detaillierte floristische und faunistische Untersuchungen der Freiflächen durchzuführen. Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß diese Fläche auf Grund der geringen Naturnähe gefährdeten Arten keinen dauerhaften Lebensraum bieten kann.

Aus der Erfahrung heraus können jedoch artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit dem Abriß der derzeit leerstehenden Gebäude betroffen sein, die derzeit aber nicht im Detail abschätzbar sind. Bei der gemeinsamen Begehung mit einem Vertreter der unteren Naturschutzbehörde am 19.01.2000 konnten keine Anzeichen von Eulen-, Falken- oder Schwalbenvorkommen gefunden werden. Die deutlichen Hinweise insbesondere im Schrotgießturm auf eine starke Taubenpopulation bestärkt die Annahme, daß die oben genannten Vogelarten hier nicht vorkommen. Nicht auszuschließen sind jedoch Vorkommen von Hornissen im Sommer sowie Fledermausquartiere, deren Entdeckung im Rahmen der Abbrucharbeiten während der Sommermonate möglicherweise zu Verzögerungen des Bauablaufes führen können.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

Als hochwertige naturnahe Struktur ist der Baumbestand auf dem Gelände der ehemaligen Munitionsfabrik anzusprechen. Bei den 27 Bäumen handelt es sich um 7 Kastanien (Stammdurchmesser: 40 cm, 50 cm, 60 cm, 3 x 70 cm und 80 cm), 7 Linden (Stammdurchmesser: 2 x 30 cm, 3 x 50 cm, 60 cm, eine 5-stämmige: 10 cm / 2 x 15 cm / 20 cm / 30 cm), 7 Birken (Stammdurchmesser: 15 cm, 20 cm, 3 x 40 cm, fünfstämmig: je 10 cm, siebenstämmig: je 10 cm), 2 Eschen (Stammdurchmesser: 15 cm und 20 cm), 1 Fichte (Stammdurchmesser: 20 cm), 2 Kirschen (Stammdurchmesser: je 30 cm), 1 Birne (Stammdurchmesser: 15 cm).

Die Bäume stehen zumeist in kleineren Grünflächen, nur bei einer Kastanie ist die Betonoberfläche bis zum Stamm herangezogen worden. Insgesamt können alle Bäume als vital bezeichnet werden. Drei Bäume der Lindengruppe weisen jedoch starke Stammfäulnis auf, die die Standfestigkeit mittelfristig in Frage stellt.

Von diesen 27 Bäumen stehen 22 näher als 3 m an den abzubrechenden Gebäuden und sind daher auf Dauer nicht zu erhalten. Bei den weniger gefährdeten Bäumen handelt es sich um 2 Obstbäume, 1 Kastanie und 1 Birke, die jedoch auf zukünftigen Bauflächen stehen. Im Rahmen des BBPs Nr. 11 sind aus dem o. g. Baumbestand bereits eine Esche (Stammdurchmesser 20 cm) und eine Kastanie (Stammdurchmesser: 70 cm) überplant worden, so daß von dem Bau des Einkaufszentrums noch 25 Bäume betroffen sein werden. Von diesen fallen 12 Bäume unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

Die Bäume stellen im Stadtbereich Rückzugsgebiete, Nahrungsbiotope und Fortpflanzungsstätten sowie Verstecke und Winterquartiere für Wirbellose von nicht unwesentlicher Bedeutung dar, insbesondere wegen des insgesamt geringen Anteils an naturnahen Flächen im Umkreis.

Schutzgut: Boden:

Der geologische Untergrund besteht aus pleistozänen Sanden und Kiesen, deren Hauptbestandteil Mittelsand ist. Es ist davon auszugehen, daß die natürliche Bodenstruktur im Bereich der ehemaligen Munitionsfabrik durch die Gebäude und befestigten Flächen sehr stark überformt worden ist.

Schutzgut: Wasser:

Nach Aussagen des Baugrundgutachtens im Zusammenhang mit der Zentrumsumgebung steht Grundwasser in Tiefen von ca 2,5 m unter Geländeoberkante (im Mittel bei 48,35 m über NN) an. Der Grundwasserleiter steht mit dem nördlich verlaufenden Elbelauf in hydraulischer Verbindung, so daß die Grundwasserstände hier in Abhängigkeit von der Wasserführung des Flusses zu sehen sind. Die

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwesten nach Nordosten. Die Grundwasseranreicherung ist derzeit aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als gering anzunehmen.

Schutzgut: Klima und Luft:

Das Lokalklima ist durch die innerstädtische Lage und den hohen Versiegelungsgrad geprägt. Positiv auf Luftfeuchtigkeit, Temperatur und Schadstofffiltration wirkt sich der Baumbestand aus. Lärm- und Abgasbelastungen sind über die im Westen und Osten angrenzenden Straßen gegeben. Die zu erwartende Belastung als Folge der südlich angrenzenden Zentrumsumgebung ist im Rahmen des BBPs Nr. 11 abgeklärt worden.

Schutzgut: Landschafts- und Ortsbild

Seiner ehemaligen Funktion entsprechend gibt sich die Munitionsfabrik durch die ringsherum verlaufenden Mauern abweisend und wenig einladend. Für das Stadtbild stellt sie an diesem Standort eher einen Fremdkörper dar. Die leerstehenden Anlagen haben sich deutlich sichtbar zu einem vernachlässigt wirkenden Stadtbereich entwickelt mit entsprechend negativer Wirkung auf das Stadtbild. Diese ungute Eindruck wird weiter durch die im Süden angrenzende Bahnlinie verstärkt. Auch der im südöstlichen Bereich vorhandene Baumbestand kann den derzeitigen nachteiligen Eindruck nicht kompensieren.

Beschreibung des Eingriffs mit seinen Auswirkungen

Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

- Verlust von Lebensraum und Änderung des Artenspektrums durch Beseitigung bestehender Strukturen auf dem Fabrikgelände wie Fällen des Baumbestandes und Abriß der Gebäude.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Durchführen der Abrißarbeiten im Winterhalbjahr;
- rechtzeitige Kontaktaufnahme vor und während des Abrisses der Anlagen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schönebeck und der Fledermausarbeitsgruppe (Ansprechpartner: Frau Lücke vom Umweltamt der Stadt Magdeburg), um z. B. den artenschutzrechtlichen Belangen möglicher Fledermausvorkommen bei der Dachabnahme gerecht zu werden.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die Beeinträchtigungen der Arten- und Lebensgemeinschaften auf der Fläche werden wegen der geringen Naturnähe und dem hohen Versiegelungsgrad der Ausgangsfläche als nicht erheblich bewertet. Artenschutzbelange sind im Rahmen der Abrißarbeiten zu beachten. Somit sind über die Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut "Boden" hinaus keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Von den 25 für das Bauvorhaben des Einkaufszentrums zu fällenden Bäume fallen 12 unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck und sind entsprechend den Vorgaben des Landkreises Schönebeck zu ersetzen. Der Fällantrag gemäß der Baumschutzsatzung ist rechtzeitig vor Beginn der Abrißarbeiten zu stellen.

Als Ersatz sind 47 Bäume und 71 Heister zu pflanzen (Berechnung s. Liste im Anhang). Im Bereich der Stellplatzanlage ist pro angefangene 20 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, insgesamt 11 Bäume, so daß noch ein Defizit von 36 Bäumen und 71 Heistern verbleibt.

Anpflanzungen sind im Geltungsbereich auf dem zukünftigen Gelände des Einkaufszentrums nicht zu realisieren. Es ist eine Anpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches an der Siedlerstraße in der Gemarkung Felgeleben, Flur 2, Flurstück 391/1, vorgesehen. Angemessen ist eine 36 m lange zweireihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen bei einem Abstand der Reihen und in der Reihe von 1 m, sowie die Anpflanzung von 36 Bäumen in Reihe oder in Gruppen. Eine vergleichbare Ausgleichszahlung beträgt 23.680 DM, die alternativ zweckgebunden zu leisten wäre. Die Ausgleichszahlung errechnet sich nach den Vorgaben des Landkreises Schönebeck folgendermaßen:

36 Bäume zu 500 DM = 18.000 DM
71 Heister zu 80 DM = 5.680 DM

Geeignete Baumarten für Anpflanzungen auf der Stellplatzanlage des Einkaufszentrums sind schmalkronige Sorten von Spitzahorn, Bergahorn oder Winterlinde. Es sollten mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm verwendet werden. Pro Baum ist eine mindestens 9 m² große Baumscheibe vorzusehen, um den gewünschten Raumeindruck über die Jugendentwicklung hinaus dauerhaft zu gewährleisten.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

Schutzgut: Boden

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

- hohe Wiederversiegelung der Oberfläche durch die Anlage der Gebäude und der Stellplatzanlage des Einkaufszentrums.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Minimieren der versiegelten Fläche durch Optimierung der Erschließung und Festlegen einer Grundflächenzahl unter 1,0 für das Einkaufszentrumsgrundstück im Kerngebiet;
- Verzicht auf einen Kellerausbau;
- Sichern der zukünftigen Grünflächen vor den Auswirkungen des Baubetriebes;
- Verzicht auf nicht standortgerechte Bodenverbesserungen (z. B. Torf) im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Im Rahmen des Bauvorhabens des Einkaufszentrums ist die Entsiegelung von Flächen als Ausgleich nicht möglich. Die für die Stellplätze geplanten wasserdurchlässigen Beläge kommen nicht zur Anrechnung, da die Wasserdurchlässigkeit erfahrungsgemäß nicht dauerhaft gewährleistet werden kann. Aus der Gegenüberstellung in der Bilanzierung läßt sich erkennen, daß ein zusätzlicher Flächenausgleich von Seiten des Investors des Einkaufszentrums nicht zu leisten ist.

Schutzgut: Wasser

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Ableiten von Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Versickern des Oberflächenwassers und Dachwassers soweit möglich;

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

- Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplatzflächen soweit möglich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Da der Wasserhaushalt auf der für die Baumaßnahme des Einkaufszentrums beanspruchten Fläche gegenüber der Ausgangssituation nicht wesentlich verändert wird, ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Die Anteile von wasserdurchlässigen Belägen auf der Stellplatzanlage des Einkaufszentrums tragen zumindest zeitweise zu einer Verbesserung bei.

Schutzgut: Klima und Luft

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

- Veränderung der Luftfeuchtigkeit, des Schadstoff-Absorptionsvermögens und der temperatenausgleichenden Wirkung durch Fällen des Baumbestandes;
- Lärmbeeinträchtigung durch den Betrieb des Einkaufszentrums.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Wiederherstellen und Verbessern des Lokalklimas durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich, Fassaden- und Dachbegrünung;
- Verringern des Aufwärmpotentials insbesondere der großflächigen Stellplatzanlage durch Festsetzen von Pflanzgeboten in Bezug zur Anzahl der Stellplätze.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen werden insbesondere aufgrund der geringen Größenordnung und der hohen Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt. Durch den Ersatz des entfallenden Baumbestandes, zum Teil im Geltungsbereich, wird dem Erhalt des Lokalklimas ausreichend Rechnung getragen. Unzumutbare Lärmbelastigungen durch den Bau des Einkaufszentrums sind nicht zu erwarten. Von daher sind keine zusätzlichen Ausgleichmaßnahmen erforderlich.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

Schutzgut: Landschaftsbild

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

- Öffnen eines bisher geschlossenen innerstädtischen Bereiches in exponierter Lage an der zukünftigen Zentrumsumgebung.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Anpassen der Anordnung der baulichen Anlagen an die Umgebung (Baulinien, Geschossigkeit);
- Anpassen der Gestaltung der Gebäude an die Umgebung, insbesondere Berücksichtigung der städtebaulichen Situation;
- Einbinden des Einkaufszentrums in raumwirksame Grünstrukturen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die durch die Baumaßnahme des Einkaufszentrums zu erwartenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Maßnahmen zum Eingriff in die Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften" und "Boden", die ebenfalls auf das Landschaftsbild wirken, mit ausgeglichen. Die in diesem Zusammenhang geplanten Pflanzgebote werden zukünftig eine wirksame Einbindung darstellen und zu einer Aufwertung des Stadtbildes beitragen.

Bilanzierung

Ermittlung der Eingriffsflächenwerte:

Bei der Fläche der ehemaligen Munitionsfabrik handelt es sich um wertlose, unempfindliche und weniger empfindliche Bereiche, die entsprechend dem Kompensationsmodell mit Werteinheiten (WE) belegt werden.

Code	Biotoptyp	m ²	x WE	Flächenwert
1) OA	versiegelte Fläche	11.083 m ²	x 0 =	0 WE
2) PG	Grünfläche	390 m ²	x 1,0 =	390 WE
	Gesamt:	11.473 m ²		390 WE

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

Ermittlung der Kompensationswerte auf den Eingriffsflächen 1 und 2:
(separat für jeden Biotoptyp, jeweils abzgl. der Kompensation)

zu 1) versiegelte Fläche

Eingriffsflächenwert (s. o.): 0 WE

Kompensation:

Code	Biotoptyp	m ²	x WE	Flächenwert
OA	versiegelte Fläche			
	Gebäude	5.557 m ²	x 0 =	0 WE
	Stellplatzanlage	5.372 m ²	x 0 =	0 WE
	(gesamt: 5.916 m ² abzgl.: Grünflächen 544 m ²)			
<u>= Kompensationsplus/-defizit:</u>				<u>0 WE</u>

zu 2) Grünfläche

Eingriffsflächenwert (s. o.): 390 WE

Kompensation:

Code	Biotoptyp	m ²	x WE	Flächenwert
PG	Grünfläche	544	x 1,0 =	544 WE
<u>= Kompensationsplus:</u>				<u>+ 154 WE</u>

Die Überplanung der vorgegebenen Situation führt zu keiner Verschlechterung der Flächenaufteilung, so daß keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen - über den Ausgleich der entfallenden Bäume hinaus - erforderlich sind.

Die mit dem Verfahren zur 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 verfolgte Verringerung des Plangebiets um 163 m² hat somit keine Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung, die bereits im Rahmen der Ursprungssatzung mit den Fachbehörden abgestimmt worden ist.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Für jedes Baugebiet gilt der Grundsatz, die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, daß die Standflächen der Pkw-Stellplätze mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu befestigen sind.

Die Vergangenheit hat gezeigt, daß bei einer abweichenden Bauweise die Möglichkeiten der Straßenraumgestaltung begrenzt sind. Ein Gestaltungsmittel zur Straßenraumbildung ist die zwingende Aufnahme einer Bauflucht entlang öffentlicher Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

sieht deshalb im Bereich der Salzer Straße eine Baulinie vor. Weitere Baulinien sind jeweils im Norden der Bauflächen festgesetzt, um ein Anbauen an die Gebäude auf den Nachbargrundstücken öffentlich-rechtlich abzusichern.

Charakteristisch für die Salzer Straße sind Gebäude mit geneigten und ortsüblichen Dacheindeckungen. Aufgrund dessen sind für Hauptgebäude mit Bezug zur Salzer Straße nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Es ist beabsichtigt, alsbald nach Feststellung der Planreife gemäß § 33 BauGB mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beginnen. Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens im Plangebiet wird gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Schönebeck/Elbe und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluß ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der u. a. auch Festlegungen über den Realisierungszeitraum des Vorhabens enthält, so daß bei erheblicher Verzögerung oder Nichtumsetzung der Planung aus von dem Vorhabenträger zu vertretenden Gründen haftungsrechtliche Konsequenzen ausgelöst werden können, gegen die Gemeinde jedoch keine Ansprüche daraus abgeleitet werden können, daß die Satzung nicht in Kraft tritt oder in einem etwaigen Verwaltungsstreitverfahren für nichtig erklärt wird. Bestandteil des Durchführungsvertrages ist auch eine Regelung über die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger und eine damit verbundene Kostenregelung (1. Änderung des BBPs Nr. 11). Eine Beitragserhebung des Vorhabenträgers als Anlieger der Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Kostenübernahmen wird ein Erlaß der Erschließungsgebühren gemäß § 135 Abs. 5 BauGB gewährt. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der öffentlichen Hand übernommen.

2. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern kann die Stadt den Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist zu bepflanzen (§ 178 BauGB). Vorher ist die Maßnahme mit dem Eigentümer zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT SCHÖNEBECK / ELBE
IN DER FASSUNG DER 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

D. FLÄCHEN UND KOSTEN

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Kerngebiet - MK -	11.473	100 %

Der Stadt Schönebeck/Elbe entstehen keine Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 und den parallel durchzuführenden Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.

Hinsichtlich der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, d. h. des zugeordneten Teils der Zentrumsumgehung Schönebeck, findet eine Kostenaufteilung mit dem Vorhabenträger gemäß der Vereinbarung im Durchführungsvertrag statt.

Schönebeck/Elbe, den

Vorhabenbezogener B.-Plan Nr. 46 der Stadt Schönebeck/Elbe in der Fassung der 1. (vereinfachten) Änderung

Ersatz der Bäume für das Bauvorhaben "Einkaufszentrum Salzer Straße" nach der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck/Elbe und den Vorgaben für die Ersatzberechnung des Landkreises Schönebeck

Nr.	Baumart	StU cm	Gattungs- wert	x Landes- kulturwert	x Zustands- wert	x Größen- gruppe	= Baumwert	Ersatz: Bäume B - Heister H
1.	Kastanie	50	4	3	3	5	180	5 B - 5 H
2.	Kastanie	60	4	3	3	6	216	7 B - 3 H
3.	Kastanie	70	4	3	3	6	216	7 B - 3 H
4.	Kastanie	70	4	3	3	6	216	7 B - 3 H
5.	Kastanie	80	4	3	3	6	216	7 B - 3 H
6.	Linde	50	4	3	2	5	120	1 B - 9 H
7.	Linde	50	4	3	2	5	120	1 B - 9 H
8.	Linde	50	4	3	3	5	180	5 B - 5 H
9.	Linde	60	4	3	3	6	216	7 B - 3 H
10.	Linde (5 st.)	30	4	3	3	3	108	0 B - 10 H
11.	Linde (Gruppe)	30	4	3	2	3	72	0 B - 8 H
12.	Linde (Gruppe)	30	4	3	3	3	108	0 B - 10 H

Gesamt: 47 B - 71 H