

Begründung

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld",
gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB der Stadt Schönebeck (Elbe)
Stand: 13.04.2014**

**AM STADTFELD
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 53
BEKANNTMACHUNG**

13.04.2014

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2.1 Lage im Stadtgebiet	7
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	7
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.2 Sonstige Planungen	9
3.3 Planungsrechtliche Situation	10
4. BESTANDSAUFNAHME	12
4.1 Eigentumsverhältnisse	12
4.2 Baubestand/städtebauliche Situation	12
4.3 Natur und Landschaft	13
4.4 Verkehrserschließung	14
4.4.1 Straßen	14
4.4.2 Fußwege/Radwege	14
4.4.3 Ruhender Verkehr	14
4.5 Stadttechnische Erschließung	15
4.5.1 Be-/Entwässerung	15
4.5.2 Löschwasser	15
4.5.3 Elektroenergieversorgung	15
4.5.4 Erdgasversorgung	15
4.5.5 Fernwärme	15
4.5.6 Telekommunikation	16
5. PLANUNGSKONZEPT	16
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	16
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	17
5.3 Verkehrskonzept	18
5.4 Planungsalternativen	19
6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	19
6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen	19
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	22
6.1.3 Bauweise	24
6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	25
6.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf	25

6.1.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	26
6.2	Grünflächen	27
6.3	Umweltauswirkungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	28
6.3.1	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	28
6.3.2	Anwendung der Eingriffsregelung gem. BNatSchG	38
6.4	Verkehrerschließung	42
6.4.1	Straßenverkehrs- und Wegeflächen	43
6.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	44
6.4.3	Geh- und Fahrrechte	45
6.5	Immissionsschutz	45
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	46
7.1	Wasserversorgung	46
7.1.1	Trinkwasserversorgung	46
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	46
7.2	Entwässerung	47
7.2.1	Schmutzwasser	47
7.2.2	Niederschlagswasser	47
7.3	Elektroenergieversorgung	50
7.4	Gasversorgung	50
7.5	Fernwärmeversorgung	51
7.6	Telekommunikation	51
7.7	Abfallentsorgung	51
7.8	Kampfmittel	52
7.9	Altlasten	52
7.10	Baugrund	53
7.11	Bergbau	55
8.	FLÄCHENBILANZ	56
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	56
9.1	Allgemeine Vorkaufsrecht	56
9.2	Besonderes Vorkaufsrecht	56
9.3	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	56
9.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	57
10.	DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	57
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	57

12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	57
12.1	Natur und Landschaft	57
12.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	58
12.3	Ortsbild	58
12.4	Verkehr	58
12.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	59
12.6	Wirtschaft	59
12.7	Städtischer Haushalt	60
13.	VERFAHRENSVERMERK	60

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Ein Kerngegenstand der zentralen Idee des Leitbildes zum Stadtumbau in Schönebeck (Elbe) ist den innerstädtischen Kern, eingeschlossen von den drei sog. Kolonistenstraßen als Pol und Anker für die umliegenden Stadtteile zu stärken. In einer aufgelockerten Stadtlandschaft sollen Strukturen mit zentralen Funktionen und eigenständigen Milieus entwickelt werden. Ein wichtiger Baustein innerhalb dieser Strategie ist der Entwicklungsbereich "Am Stadtfeld". Dieser schließt als städtebauliche Fehlstelle unmittelbar südlich an den Bereich des Quartierskonzeptes "Schönebeck-Mitte 2" an. Die hier vorgezeichneten Entwicklungsansätze, bspw. im Hinblick auf durchgängige Verkehrsführungen und kurze Wege, werden für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und fortgeführt.

Desweiteren bilden über die zwischenzeitlich wirksame Flächennutzungsplanung Schönebeck (Elbe) bearbeitete Entwicklungsvorstellungen – hier im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Schönebeck (Elbe) – Rahmensetzungen zur Quartiersentwicklung, welche durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) durch entsprechende Beschlusslage in die gesamtstädtischen Entwicklungsziele Schönebecks eingebunden wurden.

Auf Grund der Lagegunst und der Bedeutung des Plangebietes für die Entwicklung der Innenstadt von Schönebeck (Elbe) und der Notwendigkeit der Beseitigung einer zum Teil altlastenbehafteten Brachflächensituation, in Form des Geländes des Traktorenwerkes Schönebeck (so ab 1955 benannt), wurde dieser mit dem vorliegenden Geltungsbereich aufgegriffene Teilbereich in zentraler Lage der Stadt Schönebeck (Elbe) sowohl als Wohnbaufläche in herkömmlichem Sinn als auch als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) eingestuft (Stadtteil mit abnehmender Einwohnertendenz – seit 2003).

Die überwiegende Neunutzung des Standortes im Ergebnis des Strukturwandels mit wichtigen urbanen Funktionen und Qualitäten kann den angrenzenden Quartieren und damit dem gesamten Teilstadtbereich südlich der Bahn einen positiven Nutzungsimpuls verleihen. In diesem Zusammenhang ist es ein wesentliches Ziel der Innenstadtentwicklung neue und am Markt nachgefragte Formen des Wohnens, auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, im vorliegenden Plangebiet zu etablieren, genauso wie den Bildungsstandort im Plangebiet umzustrukturieren und Freizeitnutzungen mit quartiersübergreifender Ausstrahlung, im Hinblick auf die Erweiterung und Qualifizierung des Schwimmbadstandortes, zu neuer Qualität zu verhelfen.

Darüber hinaus stellt eine wichtige fachgutachterliche Basis für die vorliegende Bebauungsplanung das durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 04.07.2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept dar. Dieses wird für den vorliegenden Teilbereich planungsrechtlich nachvollzogen und ausgestaltet.

Im Hinblick auf das Wohnen ist beabsichtigt, einen neuen, das Quartiersgefüge ergänzenden, grünräumlich gegliederten zentralen Wohnstandort nachfragegerecht zu entwickeln. Dabei sollen Interessenten unterschiedlicher Altersgruppen angesprochen und im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung ein weitgehend verkehrsberuhigtes Stadtquartier, im Anschluss an die Umgebungsbebauung entstehen. Die zentrale und ruhige Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges innerstädtisches Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nicht integrierten Lagen zu entwickeln.

Um das vorstehend skizzierte, städtebaulich-räumliche Angebot im Zusammenhang mit der Revitalisierung der überwiegend brach liegenden Flächenbereiche zu gewährleisten und ein bodenrechtlich verträgliches Angebot für die Grundstückseigentümer in diesem Zusammenhang zu erarbeiten, wird eine Neuordnung des öffentlichen und privaten Raumes im Plangebiet notwendig. D. h., diese Veränderungen werden in ihrer durchgreifenden Art nicht mehr mit den Regelungen des § 34 BauGB, hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Umsetzung, vereinbar sein. So soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 01.04.2010 (Beschlussvorlage-Nr. 0130/2010) hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage entstehen. Dabei geht es, wie bereits betont, vornehmlich um die funktionale Stärkung und eine strukturell nachhaltige Entwicklung sowie gestalterische Aufwertung des Standortes, in Verbindung mit Aspekten der Vernetzung zwischen den vorhandenen und geplanten Strukturen mit Blick auf den umgebenden Stadtraum.

Desweiteren steht die planungsrechtliche Steuerung für die Ausgestaltung eines differenzierten Wohnungsangebotes mit entsprechender Nutzungsmischung, im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit eines innenstadttypischen Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsstandortes im Mittelpunkt der Bebauungsplanung. Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" beschlossen, um städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der Stadtumbauziele in diesem Bereich einzuleiten. Der Flächennutzungsplan, das Stadtentwicklungskonzept, die Aussagen des nördlich angrenzenden Quartierskonzeptes Schönebeck-Mitte 2, einschließlich dessen grundsätzliche Aussagen zur Verkehrserschließung und zur prinzipiellen Grünordnung sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe) bilden die Grundlage für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich. Das Gebiet soll künftig seiner Rolle als attraktives innerstädtisches Wohngebiet unverwechselbarer Provenienz gerecht werden können.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich auf westlicher Seite, im mittleren Abschnitt der Friedrichstraße und zieht sich nach Westen, eingefasst durch die Straßenzüge Am Stadtfeld und Am Malzmühlenfeld bis zur Johannes-R.-Becher-Straße hin. Weite Teile des Plangeltungsbereiches sind durch die Flächensanierung (auf Abbruchflächen) des einstigen Industrie- bzw. Gewerbestandortes (zuletzt Landtechnik Schönebeck GmbH) geprägt. Damit handelt es sich um einen ungenutzten und das städtebauliche Gefüge störenden Stadtraum ohne Image und stadträumliche Ausstrahlung.

Desweiteren sind die Standorte des Hallenbades und des Dr.-Carl-Herrmann-Gymnasiums mit zwischengespannten Freibereichen in Form von Spiel- und Schulsportflächen östlich der Johannes-R.-Becher-Straße gestaltprägend. In gleicher Weise gilt dies für die, wenn auch in Teilen leerstehende, jedoch überwiegend geschlossene Bebauung entlang der westlichen Straßenseite der Friedrichstraße.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 10,21 ha.

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teile des Straßenzuges Am Stadtfeld mit den hier von Norden zulaufenden Straßenzügen der Dr.-Martin-Luther-Straße und der Schillerstraße sowie Wohnbebauung und gemischter Baustrukturen mit anteiligen Freiflächen nördlich des Straßenzuges Am Stadtfeld;
- *im Osten* durch den angrenzenden Verlauf der Friedrichstraße;
- *im Süden* durch große Teile des Straßenzuges Am Malzmühlenfeld und
- *im Westen* durch den Straßenzug der Johannes-R.-Becher-Straße.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), vom 18.06.2006. Gemäß LEP 2010 Z 37 und gemäß REP Magdeburg Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum.

Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen, spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP 2010 Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58).

Gemäß LEP 2010, Z 9, Z 36 Nr. 3 gehört die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg. Als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend ist auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft zu sehen. Somit ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung mit einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegenzuwirken, Rechnung zu tragen. Auf eine funktional sinnvolle Zuordnung ist insbesondere abzustellen. So wird mit vorliegendem Bebauungsplan auch ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für ein Teilbereich der Schönebecker Innenstadt gefunden. Dabei steht die räumliche Nähe zu Bildungs- und Freizeiteinrichtungen in zentraler Lage, insbesondere im Fokus. Auf Grund der hohen Zentralität, auch für das Umland, besitzt Schönebeck (Elbe) für eine effiziente Versorgung in den Bereichen Wohnen, Dienstleistung, Freizeit und Bildung eine Schwerpunktfunktion.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen, in Teilen in Überlagerung mit den Signaturen entsprechend der Stadtumbauziele dar. Darüber hinaus werden Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen dargestellt. Die Darstellungen, respektive Stadtumbauziele werden direkt aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und im vorliegenden Plangeltungsbereich weiterentwickelt.

Dem Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) lag als Basis die 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zu Grunde, woraus resultierend im Zusammenhang mit einer zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Expertise Wohnen im Sinne der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Schönebeck (Elbe) für das Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von 28.000 Einwohner prognostiziert wurde. Für diese Zielgröße wurde auch die Bilanz der Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan erstellt.

Im Ergebnis der erfolgten Erarbeitung des fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzeptes Schönebeck (Elbe) ergaben sich entsprechende Stadtum-

baukategorien, vorliegend für Gemischte Bauflächendarstellungen mit den Zielstellungen "Rückbaumaßnahmen in Folge Nachfragerückgang, aber auch Aufwertungsmaßnahmen zur Stabilisierung des Gebietes an Gebäuden, durch Nutzungsänderungen und landschaftsgestalterische Maßnahmen im Wohnumfeld" verstärkt Raum greifen zu lassen. Dies findet vorliegend in der Ausprägung eines unverwechselbar ergänzenden Wohnstandortes im Bereich der nachgenutzten innerstädtischen Industrie- und Gewerbebranche seinen Ausdruck.

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt für das Jahr 2025 eine Bevölkerungsentwicklung mit der Zielgröße von 28.925 Einwohnern, einschließlich der zwischenzeitlich eingemeindeten Orte Plötzky, Pretzien und Ranies dar, so dass die Stadt Schönebeck (Elbe) auch in dieser Hinsicht ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan als vollständig anwendbar betrachtet. Aus der Gegenüberstellung von 4. und 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose erkennt die Stadt Schönebeck (Elbe) die in dieser Hinsicht hergestellte Übereinstimmung der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes mit den landesstatistischen und damit für die Ziele der Raumordnung relevanten Vorgaben.

Somit ist die Bewältigung der Problemstellung des im Flächennutzungsplan formulierten Nachfragerückgangs, welcher sich vorliegend insbesondere auf die Friedrichstraße bezog, hier durch eine Mischgebietsentwicklung in Kombination mit Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung (bspw. rückwärtige Erschließung der geschlossenen Bebauung entlang der Friedrichstraße) gerechtfertigt. Damit ist vorliegender Bebauungsplan Bestandteil erheblicher Anstrengungen der Stadt Schönebeck (Elbe), um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und die wirtschaftliche Situation vor dem Hintergrund des strukturellen und demografischen Wandels weiter zu stabilisieren. Hierzu gehört die Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Schönebeck (Elbe) im Zuge der geplanten Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

3.2 Sonstige Planungen

Der Landschaftsplan wurde parallel zum Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) abgeschlossen. Er fungiert als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplankontext.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen, angrenzend an bestehende Wohnnutzungen gesehen. Sie berücksichtigen im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den in angrenzenden Gebieten grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen

Gegebenheiten herausstellten. Weitere Planungen, die schützenswerte Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen dar.

Durch die Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes in die Flächennutzungsplanung wurden die dargestellten Gemischten Bauflächen für den vorliegenden Plangeltungsbereich als Teilrückbau- und Aufwertungsgebiet deklariert. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Stadtumbaukategorie für die Gemischten Bauflächen wird im vorliegenden Bebauungsplan weiter entwickelt. Die Kategorie Teilrückbau- und Aufwertungsgebiet, mit Blick auf die Gemischten Bauflächen, wird im vorliegenden Plangeltungsbereich überwiegend in Form anteiliger Grünflächen und Festsetzungen hinsichtlich geringerer Dichte weiter entwickelt und ausgestaltet. Es wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erkennbar, dass für den vorliegenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes eine hohe Veränderungsdynamik abzusehen ist, welche nunmehr im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes für den Umfang der beabsichtigten Festsetzungen ihren Ausdruck findet und in dieser Form Rechtsverbindlichkeit bekommen soll.

Zeitversetzt parallel zum Erarbeitungszeitraum vorliegenden Bebauungsplanes wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe) erstellt, welches in vorliegende Bebauungsplanung in seinen Zielstellungen eingearbeitet wurde. Eine Beschlussfassung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) als Selbstbindungsbeschluss zum Einzelhandelskonzept als Leitlinie zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Schönebecks gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgte am 04.07.2013.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zum Bebauungsplan Nr. 53 "Am Stadtfeld" erfolgte im Amtsblatt am 01.04.2010. Im Nachgang wurde der Plangeltungsbereich im Hinblick auf die angetroffene stadträumliche Situation und in Auswertung der informellen und formellen Planungsgrundlagen einer grundlegenden Analyse unterzogen und geringfügig räumlich angepasst. Mit entwicklungstragenden Grundstückseigentümern wurde im Vorfeld der Planung anhand eines Nutzungsbeispiels eine mögliche Standortentwicklung diskutiert.

Die Untersuchung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten und die Veranschaulichung der städtebaulichen Auswirkungen waren Kerngegenstand des vorab entwickelten Nutzungsbeispiels. Letzteres ist der Begründung vorliegenden Bebauungsplanes angelegt und somit Bestandteil der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Stadt Schönebeck (Elbe) geht somit im Ergebnis der gerade auch zu den informellen Planwerken im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführten Diskussionen mit der Öffentlichkeit, aber auch ausgewählten Behörden für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere zur Aufwertung im Hinblick auf die wohn- und freizeitbezogenen Nutzungen am Standort, nunmehr ein breiter Konsens besteht. Diese Haltung fand ihre Bestätigung in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des durchgeführten Planverfahrens. Somit traten bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, die angestrebte Entwicklung im Plangebiet generell in Frage stellende Anregungen hervor.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vorbenannt, folgt das städtebauliche Entwicklungsziel dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", hier in der Nachnutzung eines gewerblich-industriellen Konversionsstandortes zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes an einem integrierten Standort. So ist der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet, insbesondere unter Berücksichtigung stadtgestalterischer, aber auch die Klimaschutzziele unterstützender Rahmenbedingungen erforderlich sind.

Auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Schönebeck (Elbe) den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit brach liegenden Flächen im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 3 BauGB nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 10,21 ha.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Der größte Anteil der Grundstücke außerhalb der anteilig im Plangebiet verlaufenden Straßenzüge befindet sich in privatem Besitz. Hierunter fallen sowohl Flächen der Mitteldeutschen Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft (MDSE) als auch anteilige Flächen im Besitz der Schönebecker Wohnungsbau-gesellschaft (SWB GMBH), des Salzlandkreises, eines Discountmarktes und Flächen in städtischem Besitz. Darüber hinaus sind hauptsächlich entlang der Straßenzüge Am Stadtfeld und Friedrichstraße weitere einzelne Privateigen-tümer im Plangeltungsbereich vertreten.

4.2 Baubestand/städtebauliche Situation

Entlang der Friedrichstraße handelt es sich um Gebäudesubstanz, welche überwiegend bis 1948 errichtet wurde. Hier handelt es sich anteilig um Ge-bäude und Wohnnutzungen, welche häufig 2 und mehr Wohnungen aufwei-sen. Ferner befinden sich entlang der Friedrichstraße Ladenlokale in den Erd-geschossen. Die Gebäude besitzen oft Mindernutzung und sind als zwei- bis viergeschossige Gründerzeitbebauung meist mit Satteldächern oder Variatio-nen dieser Dachform versehen. Nebengebäude sind rückwärtig mit Pultdä-chern vertreten. Der Sanierungszustand ist überwiegend in diesem Bereich als teilsaniert bzw. unsaniert anzusprechen. Zudem treten entlang der Friedrich-straße höhere Leerstandsagglomerationen auf, welche jedoch bis auf eine Ausnahme noch keinen ruinösen Zustand erreicht haben und negativ in an-grenzende Bereiche ausstrahlen würden. Eine Ausnahme bildet mit seinem leerstandsgeprägtem Erscheinungsbild der Einmündungsbereich Friedrichstra-ße/Ecke Am Stadtfeld.

Entlang der Straße Am Stadtfeld hat sich in der Vergangenheit ein Discount-markt etabliert. Daneben befinden sich aber auch hier anteilige Wohnbe-bauungen sowie Beherbergungsnutzungen und hauptsächlich nördlich der Straße Am Stadtfeld anteilig Freiflächen, welche u. a. zum Parken genutzt werden oder nördlich daran angrenzenden Nutzungen zugeordnet sind.

Entlang der Johannes-R.-Becher-Straße befinden sich neben der Volks-schwimmbhalle hier zugeordnete PKW-Stellplätze und ein parkartig angelegter Freispielbereich, bevor im Eckbereich Johannes-R.-Becher-Straße/Am Malz-

mühlenfeld der Schulkomplex des Dr.-Carl-Herrmann-Gymnasiums diesen Straßenzug mit seiner Solitärbebauung räumlich begrenzt.

Im Süden des Plangeltungsbereiches befand sich bis vor kurzem eine Kinder-, Jugend- und Familienbegegnungsstätte. Diese wurde unlängst abgebrochen. Damit zeigt sich dieser Bereich nunmehr unbebaut als Freifläche. Nördlich daran angrenzend erstreckt sich die Fläche des ehemaligen Traktorenwerkes Schönebeck, auf welchem die gesamte Bausubstanz nahezu ausnahmslos beseitigt wurde. Auf dieser Fläche läuft ein durch die MDSE im Sinne der Sanierungserfordernisse ausgelegtes Grundwassermonitoring, in Verbindung mit einer Grundwasserreinigungsanlage, um im Boden gebundene Schadstoffe aus der gewerblich-industriellen Vornutzung zu beseitigen.

Probleme für eine zeit- und lagegerechte Entwicklung des Plangebietes stecken aber auch, insbesondere mit Blick auf den Straßenzug Am Stadtfeld, im Ausbaugrad dieser Verkehrsanlage. Die starke Frequentierung zu bestimmten Tageszeiten und die begrenzte Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte führen daher zu Stauerscheinungen und damit Problemen in der Verkehrsführung. Ansonsten zeigen sich die Straßenzüge mit Ausnahme der Johannes-R.-Becher-Straße eher schmucklos und kahl, wobei auch hier vornehmlich das auf angrenzenden Privatgrundstücken angepflanzte Grün angenehm in den Straßenraum hineinwirkt. Gleiches gilt auch für den Baumbestand nördlich des Straßenzuges Am Malzmühlenfeld. Eine leistungsfähige Straßenraumbegrünung existiert im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme einiger Baumstandorte in der Johannes-R.-Becher-Straße, nicht.

Insgesamt bestehen gegenwärtig keine guten Voraussetzungen zur Stabilisierung der Verhältnisse im Plangebiet des Bebauungsplanes aus endogenem Potenzial. Resultierend hat die Stadt Schönebeck (Elbe) in verschiedene Richtungen Marktteilnehmer im Hinblick auf die insbesondere wohnbauliche Aufwertung des Standortes kontaktiert und grundsätzlich Zuspruch und Interesse für die mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielstellungen signalisiert bekommen.

4.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten städtischen Siedlungsbereich. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der lang andauernden intensiven Nutzung der Vergangenheit nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig. Die massive Überprägung, insbesondere im Bereich der aktuellen Brachflächen, hat zu teilweise unumkehrbaren Funktionsverlusten geführt. Infolge der gewerblich-industriellen Vornutzung und der damit verbundenen Altlastenproblematik, v. a. der starken Eingriffe in den Grund und Boden, auch noch einmal während des Sanierungsgeschehens, muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversibel verändert beschrieben werden.

Die vorhandenen Biotoptypen sind gänzlich als Siedlungsbiotope anzusprechen. Es handelt sich um für ihre Entstehungszeit typische städtische Zieranlagen am Schwimmbad, die Grünanlagen rund um den Spielplatz sowie die Freiflächen des Gymnasiums. Neben Rasenflächen, Beeten und Rabatten verfügen alle auch über Baumbestand. Während an der Schwimmhalle und im Bereich der Schule mehrere gut erhaltene Einzelbäume und eine Baumreihe auffallen, sind die Gehölzbestände am Spielplatz teilweise in schlechtem Zustand. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Bebauung an der Friedrichstraße befinden sich teilweise kleinere Freiflächen und Ziergärten. Entlang der Grundstücksgrenzen im inneren Plangebiet ziehen sich lineare Gehölzbestände (Sträucher und Bäume), Gehölzaufwuchs bildet sich zunehmend an den Randbereichen der mittleren Brachfläche der ehemaligen Traktorenwerke, die im Wesentlichen jedoch noch als solche erkennbar sind und von Ruderalfluren dominiert wird.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Bezug auf die äußere Anbindung über die Straßenzüge Friedrichstraße, Am Stadtfeld, Johannes-R.-Becher-Straße und Am Malzmühlenfeld. Die genannten Straßen sind kommunale Straßen in Baulastträgerschaft der Stadt Schönebeck (Elbe). Von ihnen zweigen bislang keine innergebietlichen Erschließungsstraßen ab. Dennoch gibt es eine Reihe von Grundstückszufahrten, Parkplatzererschließungen und vom v. g. Straßenraum ausgehende Wege in das Plangebiet bzw. im Zusammenhang mit den hier ausgeübten Nutzungen.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Im Bereich der Straße Am Stadtfeld gibt es von Westen zulaufend bis zum Einmündungsbereich Johannes-R.-Becher-Straße und entlang der Friedrichstraße beidseitig geführte Radwege. Ansonsten sind alle Straßen im Plangebiet mit Fußwegen ausgestattet.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich als öffentliche Stellplätze im Bereich der Volksschwimmhalle sowie im Bereich der Johannes-R.-Becher-Straße zum Längsparken wie auch Parken quer zur Fahrtrichtung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit entlang der Friedrichstraße in Längsaufstellung zu parken bzw. in Teilen auf der Südseite des Straßenzuges Am Malzmühlenfeld PKW ebenso in Längsaufstellung abzustellen. Alle weiteren Stellplatzanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes stellen sich überwiegend auf privaten Grundstücksflächen dar bzw. sind hier vorhandenen gewerblichen Einrichtungen zugeordnet.

Damit stellt sich der Stellplatzumfang mit den anteilig im Plangebiet gelegenen Stellplätzen gegenwärtig als ausreichend dar.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Angrenzend an den Geltungsbereich wird das Areal im Bereich der Friedrichstraße und Am Malzmühlenfeld über Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen. Hier befinden sich auch die nächst gelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine Haltestelle für den Schülerverkehr befindet sich in der Johannes-R.-Becher-Straße im Vorfeld der Schwimmhalle.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasserleitungen bzw. Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet tangierenden Straßenräumen. Stichleitungen in das Plangebiet hinein sind als Hausanschlussleitungen vorhanden, jedoch gegenwärtig überwiegend nicht dokumentiert vorliegend.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die in den öffentlichen Straßenräumen der Friedrichstraße, Am Stadtfeld, Johannes-R.-Becher-Straße und Am Malzmühlenfeld vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet unmittelbar tangierenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Eine Stromversorgungsstation befindet sich südlich der Schwimmhalle.

4.5.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen in Form von Niederdruckleitungen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Hochdruckgasleitungen sind im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

4.5.5 Fernwärme

Fernwärmeleitungen befinden sich in den Straßenzügen Am Stadtfeld und Johannes-R.-Becher-Straße bzw. Am Malzmühlenfeld. Eine Fernwärmeversorgungsstation befindet sich südlich der Schwimmhalle.

4.5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtbaustrategie der Stadt Schönebeck (Elbe). Es besteht für den vorliegenden Plangeltungsbereich vielschichtiger als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches die Anziehungskraft für potenzielle Neubewohner/Neunutzer deutlich herabsetzt, neu zu ordnen bzw. störende Erscheinungsbilder zu beseitigen oder auszulagern.

Entsprechend erfolgten bereits in der Vergangenheit für große Teilbereiche im Plangeltungsbereich eine umfassende Auseinandersetzung und die Entwicklung unterschiedlicher Ideen zur Behebung dieses städtebaulichen Missstandes. Ein strategisch abgestimmtes Vorgehen wurde als Notwendigkeit bereits mit dem Stadtentwicklungskonzept aufgezeigt und die Stadt darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtlich wie auch eigentumsbezogene Neuordnung des vorliegenden Plangebietes vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung auszureichen. Die erfolgten Rückbauten und die im Endstadium befindliche Grundwassersanierung waren dabei unumgängliche Notwendigkeiten, um zu einer Neubewertung und schließlich Neuordnung großer Teile des Plangeltungsbereiches zu kommen.

Die Neuentwicklung eines Wohnstandortes auf Altgewerbeflächen des "Traktorenwerkes Schönebeck" korrespondiert unmittelbar mit wohnumfeldaufwertenden Maßnahmen für die Bebauung entlang der Friedrichstraße und einem zeitgemäßen Nutzungswandel für das Areal der Volksschwimmbad sowie die angrenzenden Freiflächen, bis hin zu geänderten Bildungsangeboten im Teilbereich des heutigen Gymnasialstandortes. Dabei geht es darum, die Verbindungsspanne zwischen Malzmühlenfeld und dem Straßenzug Am Stadtfeld als überwiegend "Wohnstandort mit neuer Adresse" verkehrs- und barrierearm herzurichten und in diesem Zusammenhang quartiersquerende Wegeverbindungen im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer anbieten zu können. So können sich die Quartiersverflechtungen und der Nutzen aus kurzen Erreichbarkeitszeiten für Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen deutlich verbessern.

Im Hinblick auf die Wohnbebauung soll der städtische Maßstab (Stadthäuser) dominieren. In Teilbereichen werden an die gewünschte lockere Struktur der Bebauung anknüpfende Grünräume mit individueller Aufenthaltsqualität angegliedert. Gerade freiraumbezogen soll ein mannigfaltig nutzbares Angebot,

anpassungsfähig für wechselnde, generationsübergreifende Nutzeransprüche, insbesondere auch für ältere Bewohnergruppen Planungsziel sein. Damit sind hier Typologien vom Mehrgenerationenhaus über altersgerechtes Wohnen bis hin zu kombinierten Selbstnutzergemeinschaften unterschiedlicher Eigentümer denkbar. Aber auch Beherbergungsnutzungen auf Grund der Lage des Gebietes, im Hinblick auf die gute verkehrliche Anbindung, sollen in Einklang mit dem Wohnen möglich sein. Sowohl eigentumsorientiertes als auch mietbezogenes Wohnen ist damit die städtebauliche Zielstellung in einem großzügigen freiräumlichen Umfeld, das unterschiedliche Lebensvorstellungen bzw. Eigentümern individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gibt. Das konventionelle Einfamilienhaus ist vorliegend für diesen Standort keine präferierte Bauform. In der Gesamtsicht wird im Kontext der vorliegenden Planung eine klare Differenzierung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen angestrebt.

Darüber hinaus zielt das städtebauliche Konzept auf den Erhalt und die lebendige Fortentwicklung der sozialen Mischung im Gebiet, wobei eine generationsübergreifende Nutzung der angebotenen Potenziale das vorrangige Planungsziel der Stadt Schönebeck (Elbe) in dieser Hinsicht wiedergibt. Mit den Mitteln des Stadtumbaus und den Möglichkeiten der Altlastendekontamination soll es gelingen, über Abbrüche und neue Durchwegungen mittelfristig ein perspektivisch tragfähiges und wirtschaftlich zu unterhaltenes Wohn- und Arbeitsquartier mit Bildungs- und Freizeitangeboten entstehen zu lassen. Dabei steht in jedem Fall einerseits die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Schönebeck (Elbe) ein Höchstmaß an Flexibilität in der speziellen Ausnutzung zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Bebaubarkeit bzw. Durchgrünung des Plangebietes (i. S. qualitativer Vorgaben) im Mittelpunkt.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die Ein- und Durchgrünung des gesamten Gebietes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und zur Gestaltung einzelner Flächenteile des Bebauungsplangebietes ist ein wesentliches Anliegen zur Herausbildung einer unverwechselbaren Wohnadresse im Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe). Darüber hinaus ist die Integration des bestehenden, insbesondere östlich der Johannes-R.-Becher-Straße befindlichen, gut entwickelten Grünbestandes, Bestandteil des grünordnerischen Zielkonzeptes; genauso wie die Zulässigkeit von Mietergärten bei entsprechender Nachfrage, aber auch die Begrünung von neuen Wegeverbindungen in räumlichen Übergängen im Plangeltungsbereich.

Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartender Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangeltungsbereich, ggf. auch darüber hinaus, entsprechend der textlichen Festsetzungen realisiert werden.

5.3 Verkehrskonzept

Für die Steigerung des Wohnwertes ist die Reduzierung der Verkehrsbelastung von elementarer Bedeutung. Entsprechend ist eine verkehrsorganisatorische Neuordnung im Plangebiet erforderlich. Quell- und Zielverkehre (Anliegerverkehr) sollen die hauptsächlichen Verkehrsarten darstellen und schwächere Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr) an Attraktivität gewinnen. In dieser Weise wurde vorliegend der bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Vorschlag einer Umwelttrasse (Fahrradstraße) aufgegriffen und als Maßnahme im Sinne des Quartiers der kurzen Wege festgesetzt.

Gerade in "Mitte", wozu das vorliegende Plangebiet zu zählen ist, werden gute Chancen gesehen, in vielfältiger Weise der Maxime der Stadt der kurzen Wege folgend, Rad- aber auch Fußwegeverbindungen ebenerdig und quartiersquerend bereit zu stellen, die die Verbindung zwischen dem Bahnhofsvorfeld/Bereich Schillerstraße und den südlich bzw. westlich anschließenden Wohnlagen ermöglichen. Abweichend hiervon ist in den Hauptverbindungsstraßen für den motorisierten KFZ-Verkehr wie Am Malzmühlenfeld, Friedrichstraße und Am Stadtfeld zu verfahren. Hier sollten zukünftig, wie entlang der Friedrichstraße bereits vorhanden, die straßenbegleitenden Radwege, insbesondere hinsichtlich der Querung einmündender Anliegerstraßen eine Aufwertung erfahren und dort, wo sie in unzureichendem Maße bisher vorhanden sind bzw. die Straßenräume insgesamt einen Umbau erfahren, ggf. auch als Radfahrstreifen integriert werden. Die Straßenräume verfügen über eine entsprechende Breite, um hier, entsprechend der jeweiligen Anforderungen, eine flexible Form der Einordnung realisieren zu können.

Die derzeit mögliche Anbindung der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet sowohl über den öffentlichen Personennahverkehr wie auch den individuellen motorisierten Verkehr soll funktionstüchtig und in ausreichendem Maße zukünftig möglich sein. In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich auf Grund der Neuordnung im Plangebiet keine Optionen für geänderte Linienführungen. Die verkehrsorganisatorische Neuordnung stellt sich eher als anliegerbezogene Erschließung in Koppelung mit Rad- und Fußwegen mit quartiersverbindendem Charakter sowohl zwischen Johannes-R.-Becher-Straße und Friedrichstraße als auch Am Malzmühlenfeld und Am Stadtfeld, abseits der Hauptverkehrsrelationen dar.

Für den südlich des Straßenzuges Am Stadtfeld gelegenen Neubaustandort bietet sich, ausgehend von der Knotenpunktumgestaltung im Einmündungsbereich Dr.-Martin-Luther-Straße/Am Stadtfeld mittels eines Kreisverkehrs, im Sinne einer effizienten Erschließung eine als Stichstraße geführte Anliegerstraße, ggf. auch als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet, an. Hiervon ausgehend können Zufahrten zur Erschließung von tiefer in der Fläche liegenden Wohngrundstücken erfolgen. Neben dieser anliegerverkehrlichen Erschließung spielen die Verknüpfung von Fuß- und Radwegen und damit über kurze Wege in die angrenzenden Bereiche von Johannes-R.-Becher-Straße und Friedrichstraße eine wichtige Rolle.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist partiell eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs möglich. Insbesondere für bauliche Neuentwicklungen und entlang des Straßenzuges Am Malzmühlenfeld, aber auch im Zusammenhang mit einem möglichen Schwimmbadneubau können im Rahmen der Umgestaltung zusätzliche Parkmöglichkeiten entstehen. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksflächen kann darüber hinaus über angebotene Wegeerschließungen verbessert werden.

5.4 Planungsalternativen

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungstragenden Eigentümer sowie der Stadt Schönebeck (Elbe) stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Viel mehr wird eine Alternativdiskussion zur Nutzungsartenverteilung entsprechend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung genauso zu führen sein, wie zur Frage der Zuordnung und Nutzungsartenverteilung in den einzelnen Flächenanteilen des Plangebietes.

Hierzu entwickelt der vorliegende Bebauungsplan insbesondere das rahmengebende Nutzungsbeispiel weiter und schafft eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes. Die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form der Brachflächen des ehemaligen Traktorenwerkes Schönebeck ist mit der Form der gefundenen wohnungs- und gemeinbedarfsbezogenen Nachnutzung, in Verbindung mit Angeboten für gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes der Schönebecker Innenstadt nahezu alternativlos.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Mischgebiete (MI)

Im Sinne der angestrebten Nutzungsartenverteilung im Plangeltungsbereich werden Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Bereiche, die bereits bebaut sind. Unbebaute bzw. nach Abbruch bebauungsfähige Teilflächen finden sich mit den Mischgebieten MI 3 und MI 4, angrenzend an bestehende Situationen im Hinblick auf mögliche Erweiterungs- sowie Neubauoptionen mit individueller Gliederungsmöglichkeit.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der heute vorhandenen und auch zukünftig hier beabsichtigten

Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, in die sich auch Einzelhandel mit weniger als 60 m² Verkaufsfläche¹ und andere, bisher noch nicht bestehende Betriebe mit ihren Nutzungsanforderungen einfügen können. Betriebsbezogen wäre sodann eine Verkaufseinrichtung für Endverbraucher mit nicht mehr als 100 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes zulässig. Mit Blick auf den Festsetzungskontext wurde der Zulässigkeitskatalog von Nutzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehr bewusst offen gehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf beabsichtigte, heute auch möglicherweise noch nicht abschließend bekannte Formen ermöglicht wird. Letzteres resultiert auch daraus, dass sich die festgesetzten Mischgebiete gewissermaßen im Übergangsbereich zu benachbarten Nutzungen intensiverer Art, wie im Bereich Am Stadtfeld oder entlang der Friedrichstraße befinden.

Der städtebaulichen Zielrichtung der Stadt Schönebeck (Elbe) folgend, werden in Mischgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Diese beiden Arten baulicher Nutzung werden als unzulässig ausgeschlossen, da die Stadt Schönebeck (Elbe) an anderer Stelle diese Nutzungen präferiert und sie insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Nachbarschaften (auch mit Blick auf die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen) im vorliegenden Plangeltungsbereich als unzuträglich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ansieht. Auch hier ist insbesondere keine im § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannte Gebietskulisse zu finden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. In diesem Sinne ist auch der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten zu werten. Dennoch strebt die Stadt Schönebeck (Elbe) in den festgesetzten Mischgebieten eine hohe Nutzungsflexibilität an.

Die Friedrichstraße selbst ist mit einer erheblichen Verkehrsbelastung mit damit verbundenen, auf die angrenzende Bebauung wirkenden Verkehrslärmemissionen belastet. Im Prognosenetzfall des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe)² hat die Friedrichstraße angrenzend an den Plangeltungsbereich eine Belastung von rund 9.000 Fahrzeugen pro 24 Stunden. Damit wird für die Erdgeschossituation die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber von Gewerbebetrieben als zulässig und damit unbeabsichtigten Härten entgegenwirkend, festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird ebenso in den Mischgebieten entlang der Friedrichstraße die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden und Wohnnutzungen im Erdgeschoss aus besonderen städtebaulichen Gründen ausnahmsweise zugelassen. Das Gleiche gilt entsprechend der dementsprechend erlassenen textlichen Festsetzungen, auch für Änderungen bzw. Nutzungsänderungen auf den in Rede stehenden Grundstücken zu Wohnnutzungen, sofern diese Gebäude sich gegenwärtig in anderer Nutzungsart befinden.

¹ i. S. des "Schönebecker Ladens" entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept

² Verkehrsentwicklungsplanung Stadt Schönebeck (Elbe), Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Auftraggeber: Stadt Schönebeck (Elbe), Stand November 2010

Ferner wird zur Berücksichtigung des demografischen Wandels und zur Vermeidung einer überhöhen Verdichtung im Plangebiet, aber auch, um die Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes in diesem Zusammenhang aufzugreifen, die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude für die noch nicht bebauten Mischgebiete begrenzt. Diese Begrenzung korrespondiert mit der in gleicher Weise auch in den Allgemeinen Wohngebieten vorgenommenen Begrenzungen zur Wohnungszahl je Wohngebäude. In den Teilen des Plangebietes mit Bestandsbebauung und Festsetzungen für Mischgebiete ist diese Regelung mit Blick auf vorstehende Einschränkungen unter Emissionsschutzgesichtspunkten nicht erforderlich.

Hinweis:

Im Plangebiet sind folgende Baudenkmale im Mischgebiet MI 5 ausgewiesen.

- Friedrichstraße 28
- Friedrichstraße 34

Der Umgebungsschutz ist zu beachten.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im zentralen Teil des Plangeltungsbereiches werden Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich, mit Ausnahme eines bereits bebauten Wohngrundstücks (WA 3) und des vorhandenen Discountnahmversorgungsstandortes (WA 1, WA 2), welcher im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes überplant wird, um Bereiche des ehemaligen Traktorenwerkes bzw. devastierte Flächen nördlich des Straßenzuges Am Stadtfeld und ebenso nördlich angrenzend an den Straßenzug Am Malzmühlenfeld. Auch hier zieht sich die bereits im Rahmen der Ausführungen zu den Mischgebieten genannte städtebauliche Grundintention in Bezug auf die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Nutzungen hinein. So werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Bezug auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Dagegen, und dies ist ein Grundanliegen der städtebaulichen Neuausrichtung im Bereich der perspektivischen Wohnnutzung, wird auf eine verstärkte Nutzungsmischung zur qualitativen Aufwertung der innerstädtischen Wohnquartiere gesetzt, welches sich in der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO niederschlägt. Die Belebung dieses neuen innerstädtischen Wohnquartiers im Zusammenhang mit zusätzlich möglichen und mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen ist das erklärte Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung und wird durch die Festsetzungen rechtsverbindlich geregelt. Damit ist die Möglichkeit des Hinzufügens ergänzender Baustrukturen im Hinblick auf eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen in stadtradäquater Weise gegeben. Andererseits soll das Wohnen Hauptgegenstand in den Allgemeinen Wohngebieten bleiben, seiner Entwicklung zu zukünftig tragfähigen Gebäuden und Grundrisslösungen soll so viel Flexibilität eingeräumt werden, dass eine qualitative Neu-

ausrichtung des Standortes in allen Baugebieten möglich ist. Gleichzeitig soll aber auch eine Quartiersabgrenzung im Sinne städtebaulicher Geschlossenheit, insbesondere hin zum Straßenzug Am Stadtfeld erreicht werden, weswegen die zurzeit "aufgerissene" Quartiersrandsituation mit dem hier seinerzeit gemäß § 34 BauGB genehmigten Discountmarkt eine Überplanung erfährt. Die heute hier vorhandene Nutzung genießt jedoch Bestandsschutz und wird somit bis zum Zeitpunkt einer möglichen Nutzungsänderung von den Festsetzungsgegenständen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Hierzu zählen auch die getroffenen Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien im Zusammenhang mit Neubauvorhaben im Rahmen der Quartiersentwicklung. Die räumlichen Verhältnisse bieten hierzu nahezu idealtypische Voraussetzungen, so dass die Stadt Schönebeck (Elbe) sehr bewusst im vorliegenden Bebauungsplan einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung und unter Bezugnahme auf die Klimaschutzklausel des BauGB im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" als umzusetzen vorgibt. Die diesbezügliche Festsetzung entspricht der gewachsenen Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung der Klimaschutzziele der Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Fotovoltaikanlagen.

Damit stellt sich dieser Festsetzungskontext explizit als klares Bekenntnis zur Energiewende dar und wird als Maßnahme zur planungsrechtlichen Absicherung im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO₂-Ausstoßes im Bebauungsplankontext festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Mischgebiete (MI)

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) ist wichtig, über die Zahl der Vollgeschosse den adäquaten städtebaulichen Maßstab auch fernerhin zu wahren. Insofern ist es erforderlich, auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Festsetzung von Grundflächenzahlen zu treffen. Für bisher nicht bebaute Flächenanteile im Rückbereich der Friedrichstraße sowie angrenzend an den Straßenzug Am Stadtfeld wird auf Grund der hier zur Kenntnis zu nehmenden Grundstückszuschnitte die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Im Hinblick auf die gewünschte bauliche Dichte ist die Grundflächenzahl aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) im Hinblick auf Neubebauung ausreichend bemessen.

Anders verhält es sich im Hinblick auf die bebauten Bestandssituationen, welche die Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO erhalten. Auch hier ist eine Überschreitung der Obergrenze auf Grund des Zuschnitts der einzelnen Grundstücke aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht erforderlich. Damit gilt die Unzulässigkeitsregelung, wie im Bebauungs-

plan festgesetzt für Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch für den Kontext der Grundstücke mit Bestandsbebauung im Hinblick auf mögliche Erweiterungen oder Ergänzungsbebauungen.

Die Festsetzung der Zwei- bis Viergeschossigkeit in Teilen, in Verbindung mit einer absoluten Höhe baulicher Anlagen, greift den Maßstab der in der Nachbarschaft bestehenden Baukörper auf und berücksichtigt somit insbesondere die umgebene städtebauliche Situation und den stadträumlichen Maßstab in diesem Zusammenhang.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten resultiert im Wesentlichen aus der im Rahmen des Stadtumbaues angestrebten Neuordnung und damit Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete. Dabei soll das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die zukünftig mögliche Baukörpergestaltung ein höchstmögliches an Flexibilität innerhalb der Wohngebiete sein. Die Unterschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundflächenzahl in den bislang nicht bebauten Bereichen orientiert auf eine aufgelockerte Gebäudestruktur innerhalb der großzügig bemessenen Baufelder. Somit spiegelt das Maß der baulichen Nutzung die Anforderungen an den Stadtumbauprozess wieder und reflektiert das Zusammenspiel zwischen vorhandener Bausubstanz, neu hinzutretenden Baukörpern und Nachfrage für den Standort.

Grundstücke mit bereits bestehender Wohnbebauung im Sinne Allgemeiner Wohngebiete bzw. in Bereichen gewünschter städtebaulicher Verdichtung entlang des Straßenzuges Am Stadtfeld werden dagegen mit einer GRZ von 0,4 im Sinne der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Auf Flächen, wo sich heute ein Supermarkt südlich angrenzend an den Straßenzug Am Stadtfeld befindet, erfolgt eine GRZ-Festsetzung mit 0,6. Hier wird dem anzutreffenden Genehmigungstatbestand der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 34 BauGB in der Vergangenheit Rechnung getragen und die GRZ von 0,6 entsprechend der Optionen des § 17 Abs. 2 BauNVO gewählt, da die hier unter Nr. 1 bis 3 genannten Sachverhalte bei der Beurteilung des beantragten Bauvorhabens seinerzeit Beurteilungsgegenstand unter den Gesichtspunkten des sich Einfügens waren und die Stadt Schönebeck (Elbe) in dieser Hinsicht keine bodenrechtlichen Spannungen mit vorliegendem Bebauungsplan entstehen lassen möchte.

Zur Herausbildung einer eigenen Adresse und dem damit im Zusammenhang gewollten städtebaulichen Maßstab setzt die Stadt Schönebeck (Elbe) die Geschossigkeit teilweise als Mindest- bzw. Höchstmaß, in Teilbereichen auch zwingend vorgegeben, fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt dabei unter Beachtung der Anforderungen aus dem Stadtumbauprozess und den Intentionen der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage aus städtebaulichen Gründen. So soll mit einer Auflockerung des städtebaulichen Profils mit der abgestuft zulässigen Geschossigkeit ein

zukunftsfähiges Wohngebiet städtischen Maßstabs im Ergebnis des Stadtumbaus entstehen können. Insgesamt orientiert so die Stadt Schönebeck (Elbe) nicht auf eine übermäßig hohe bauliche Dichte, sondern auf eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit entsprechender Wohnlagequalität.

Hinweis:

Gemäß § 6 Abs. 2 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften Abstände in Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass durch diese Abstände Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

6.1.3 Bauweise

- Mischgebiete (MI)

Die gleichen Intentionen, wie vorstehend zum Maß der baulichen Nutzung erläutert, hinsichtlich einer aufgelockerten Bauweise im Rückbereich der geschlossenen Bebauung entlang der Friedrichstraße, kommen auch über die Festsetzung der offenen Bauweise in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes zum Ausdruck. Hiervon werden sowohl bereits bebaute als auch nicht bebaute Grundstücke erfasst. In jedem Fall ist mit dieser Festsetzung ausreichend Flexibilität für die Neunutzung bzw. das Weiterbauen auf bestehenden Grundstücken gegeben.

Entlang der Friedrichstraße verzichtet die Stadt Schönebeck (Elbe) auf die Festsetzung einer Bauweise und nimmt sich dem Prinzip planerischer Zurückhaltung folgend zurück. Nach ihrer Überzeugung ist auf Grund der Bestandssituation nicht zu befürchten, dass bei Um-, Aus- oder Neubebauungen bauplanungsrechtlich bedenkliche Zustände entstehen werden und möchte dahingehend die Flexibilität der einzelnen Grundstücksnutzer im Rahmen der Ausnutzung des Grund und Bodens nicht über Gebühr einschränken.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für alle Allgemeinen Wohngebiete gilt entsprechend den städtebaulichen Intentionen des Stadtumbaus die offene Bauweise als zukünftig das Gebiet charakterisierender Festsetzungsgegenstand. Weitergehende Ausführungen erübrigen sich mit Blick auf die Inhalte der zum Maß der baulichen Nutzung beschriebenen städtebaulichen Ziele.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

- Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten werden in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die vorhandenen, wie das erwünschte Neuentstehen baulicher Anlagen, Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien beziehen sich dabei auf die Sicherung der vorhandenen Gebäudestellungen entlang der maßstabsregelnden Straßenflucht der Friedrichstraße, einschließlich dem Einmündungsbereich des Straßenzuges Am Malzmühlenfeld und zielen so auf die Bewahrung wesentlicher Elemente der gründerzeitlichen Quartiersstruktur ab.

Darüber hinaus wurde mit der Festsetzung der Baugrenzen neben der Bezugnahme auf vorhandene Baustrukturen der notwendige Spielraum für Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen, aber auch des neu Hinzutretenskönnens von Baukörpern, bewusst eine großzügige Festsetzung des Verlaufs gewählt. Auch hier gilt der Zusammenhang hinsichtlich der angestrebten Flexibilität im Zusammenspiel mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, in Abhängigkeit von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Allgemeinen Wohngebiete durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Dem gewünschten Maß an hoher Flexibilität im Hinblick auf die Neubebauung des integrierten städtebaulichen Wohnstandortes soll ein entsprechender Spielraum in Bezug auf die Anordnung zukünftiger Baukörper wie baulicher Anlagen vorgegeben werden. Diesem Gedanken folgt der bewusst festgesetzte, großzügige Verlauf der Baugrenzen und gibt damit, in Verbindung mit dem Erschließungssystem, lediglich eine prinzipielle städtebauliche Gliederung vor. Die auch bereits mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung angesprochene Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt dennoch im Kontext der weiteren Festsetzungen gewahrt.

6.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Schulstandort des Dr.-Carl-Herrmann-Gymnasiums" sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schwimmbad" werden mit den Planzeichen für "Schule" sowie "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gemäß Nr. 4 Anlage PlanzV im Kontext vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Damit wird die an sich etablierte Nutzung langfristig gesichert und eine flexible Nutzungskulisse zur Ausgestaltung bzw. Weiterentwicklung in diesem Sinne vorgegeben.

Für den Schulstandort, welcher perspektivisch aufgegeben werden soll, ermöglicht die Flächenfestsetzung die Fortnutzung des Gebäudebestandes

oder alternativer Neubebauungen zu Bildungszwecken, aber auch die Entfaltung von Aktivitäten in sozialer, kultureller oder sportlicher Hinsicht, entweder im Zusammenhang oder auch integrativ für sich stehend. Damit unterbreitet die Stadt Schönebeck (Elbe) ein hohes Maß an Flexibilität in der Weiternutzung des Schulareals und die Möglichkeit zur Spezifizierung des bildungsbezogenen Angebotes. Aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) bedarf es hier keiner weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Gleiches gilt für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schwimmbad", bei welchem nach Nutzungsaufgabe der Volksschwimmbad beabsichtigt ist, über einen Schwimmbadneubau in Kombination mit einer Außenschwimmanlage eine zeitgemäße Fortentwicklung dieser wassersportlichen Einrichtung zu erreichen.

Bei beiden Flächen für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Dem gewünschten hohen Maß an Flexibilität im Hinblick auf die speziellen Nutzungsanforderungen dieser Flächen wird ein entsprechender Spielraum in Bezug auf die Anordnung zukünftiger baulicher Anlagen vorgegeben und dementsprechend Flexibilität eingeräumt. Die jetzige oder zukünftige Trägerschaft in den in Rede stehenden Bereichen ist für den Festsetzungskontext vorliegenden Bebauungsplanes unerheblich.

Eine Einordnung der Flächen in die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete würde ihrem Charakter nicht gerecht werden und die Flexibilität in der Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen erheblich reduzieren. Es ist somit Ziel der Stadt Schönebeck (Elbe), möglichst in großem Umfang die Ausgestaltungsmöglichkeiten entsprechend der Bildungs- und sportlichen Zielstellungen mit vorliegendem Bebauungsplan zu gewährleisten. Damit ist der vorliegende Festsetzungskontext ganz bewusst durch die Stadt Schönebeck (Elbe) gewählt worden für das Vorgeben von Flexibilität für noch nicht genau vorhersehbare Nutzungsanpassungen oder -ergänzungen im vorliegenden Fall. Die Stadt Schönebeck (Elbe) geht allerdings davon aus, dass die Nutzungskulisse hinsichtlich eines bildungsbezogenen bzw. sportlichen Angebots weiterhin als der Allgemeinheit dienend sein wird.

6.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes in Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten auch die entsprechende städtebauliche Lage vorzugeben. Es soll bewirkt werden, dass Stellplätze und Garagen ggf. baukörperimmanent bzw. in Bauflucht oder rückwärtig zum Hauptbaukörper ausgeführt werden, um die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive der Geschlossenheit der Straßenräume nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird zum Schutz von Grund und Boden festgesetzt, dass offene Stellplätze, sofern sie nicht direkt an festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von 60% zulässig sind.

Allgemein gilt für alle vorstehend genannten baulichen Maßnahmen:

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

6.2 Grünflächen

Zur städtebaulichen Gliederung und zur Durchgrünung des Gesamtbebauungsplangebietes werden neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten (für die Begrünung der Stellplätze werden Mindeststandards sowohl zur Begrünung wie auch zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung festgesetzt) öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen dem Erhalt bzw. der Neuanlage und der aufwertenden Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen. Weiterhin werden vor allem innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Erhaltungsfestsetzungen für den vorhandenen Gehölzbestand getroffen.

Damit wird zunächst dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gefolgt, die Festsetzungen zur Grünentwicklung sollen aber auch im Zuge der Bewältigung der Erfordernisse des naturschutzrechtlichen Ausgleichs – im Sinne der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung – zur Erbringung notwendiger Kompensationsmaßnahmen beitragen.

Die zu erhaltenden Bestände sollen durch Pflegemaßnahmen, Auslichtung und das Einbringen neuer Bäume und Sträucher mittelfristig in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert werden. Vor allem standortfremde Gehölze und stark geschädigte Bäume sollen durch bessere Qualitäten ersetzt werden. Anstelle einzelner – zu kleiner – Baumscheiben werden zusammenhängende Pflanzflächen angelegt, die flächendeckend zu begrünen sind. Aufwertungspotenzial besteht sowohl in den linearen straßenseitigen Beständen der Gemeinbedarfsflächen wie auch für die Gehölzgruppen im zentralen Plangebietsbereich rund um die jetzige Brache.

Für die neu entstehenden Grünflächen im zentralen Plangebiet wird die Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher so festgesetzt, dass flächenhafte und

leistungsfähige Bestände aufgebaut werden können, die in Verknüpfung mit den zu begrünenden (nicht überbaubaren) Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete eine durchgängige Grünstruktur (Vernetzung) entwickeln können. Entlang der vorgesehenen Rad- / Fußwege-Verbindungen sollen Baumreihen als grüne Leitstrukturen wirken.

6.3 Umweltauswirkungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

6.3.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien

6.3.1.1 Merkmale des Bebauungsplans

6.3.1.1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 UVPG setzt

Der Bebauungsplan beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung eines innerstädtischen Quartiers, das aktuell (im Bestand) bereits durch eine hohe Versiegelungsrate und baulichen Dichte gekennzeichnet ist. Das Plangebiet befindet sich in einer "klassische Gemengelage", die ursprünglichen gewerblich-industriellen Nutzungen wurden eingestellt, es existieren noch einige mischgebietstypische Nutzungen, weiterhin eine Schule und ein Schwimmbad sowie Wohnnutzungen.

Mit dem Bebauungsplan werden neue Nutzungen, die Inanspruchnahme von Bodenflächen sowie eine grundsätzliche Neuregelung der verkehrlichen Erschließung ermöglicht. Im zentralen Plangebiet soll auf dem Standort der ehemaligen Traktorenwerke ein Wohnquartier mit vornehmlich Stadthäusern entstehen, im Westen werden die vorhandenen Nutzungen als Gemeinbedarfsflächen gesichert, entlang der Friedrichstraße im Osten werden – auch wegen der aktuellen Verkehrsbelastung – Mischgebiete festgesetzt. Hinsichtlich der Schutzansprüche der geplanten Wohnbauflächen sind wahrscheinlich in erster Linie die aktuellen Verkehrskonflikte (Schallemissionen, teilweise hohe Frequenz / Staugefahr) relevant.

6.3.1.1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 vornehmlich Gemischte und Wohnbauflächen dar, was mit dem hiesigen Bebauungsplan weiter ausgeführt/ausdifferenziert werden soll.

Der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ordnet das Gebiet den innerstädtisch bebauten Bereich der Mischgebiete und Gewerbegebiete mit geringem Grünflächenanteil zu, denen insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der Funktion und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes beizumessen ist. Die Brachfläche wird als solche be-

schrieben und hinsichtlich der Biotopbewertung als nachrangig eingestuft. Die jetzige Situation wird als komplexe und großflächige Beeinträchtigung, bzw. Wertminderung des Ortsbildes charakterisiert. Durch intensive Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad kann der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversible verändert und überprägt beschrieben werden. Naturschutzfachliche Maßnahmen wurden für den innerstädtischen Bereich nicht entwickelt, da entsprechendes Potenzial an Ort und Stelle nicht vorhanden ist.

Vorrangige Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans für die ehemaligen Traktorenwerke werden mit einer Revitalisierung des Gebietes unter Verbesserung/Neugestaltung der Bausubstanz und qualitätvollen Gestaltung des Freiflächenanteils gesehen. Insbesondere werden die Schaffung von stärker nutzungsdifferenzierten Grünflächen (Angebote für die spezifische Klientel im Quartier) sowie gezielte Grüngestaltung an markanten Punkten im Gebiet als sinnvolle Entwicklungsmaßnahmen dargestellt.

6.3.1.1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Für das Vorhaben wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, der den Zielen des § 13 a Abs. 1 BauGB folgt, indem er die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung regelt. Damit wird dem Gebot der Nachhaltigkeit in Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklung gefolgt, ein innerstädtischer Standort wird revitalisiert, die Zentrumsfunktion gestärkt und den Suburbanisierungstendenzen entgegen gewirkt.

Gegenwärtig liegt die überwiegende Fläche brach. Die Bausubstanz ist abgeräumt, das Gelände unterliegt derzeit noch dem Grundwassermonitoring. Mit dem Rückbau der ehemaligen Traktorenwerke verbunden ist die Altlastensanierung des verunreinigten Grundwassers, so dass hier (wieder) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

6.3.1.1.4 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Da die im Plangebiet insgesamt zu erwartende bebaubare Grundfläche mehr als 20.000 m² betragen wird, ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zunächst eine überschlägige Prüfung auf mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB durchzuführen. Sind im Ergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommen.

Weiterhin beachtlich sind die Vorgaben des UVPG sowie des BNatSchG einschließlich der europäischen Arten- und Gebietsschutzbestimmungen sowie hier insbesondere auch die gesetzlichen Vorschriften zum Immissionsschutz. Der erfolgreiche Abschluss der Grundwassersanierung ist Teil der Wiedernutzbarmachungsvoraussetzungen für das Plangebiet. Ebenso sind Vorkehrungen zum Schutz vor ggf. aus dem Verkehr hervorgehenden Belastungen zwingend.

Ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes fällt unter den Status der städtischen Baumschutzsatzung, die Beantragung der notwendigen Fällgenehmigungen (ausnahmsweise Zulässigkeit) muss im Bedarfsfall durchgeführt werden, der zu erwartende Genehmigungsbescheid wird dann die daraus folgenden Auflagen enthalten.

6.3.1.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der betroffenen Gebiete

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Flächen für den Gemeinbedarf fest, die insgesamt rd. 8,34 ha betragen. Verkehrsflächen einschließlich geplanter Fuß- und Radwege umfassen rd. 0,99 ha, Grünflächen werden auf rd. 0,88 ha festgesetzt. Das Plangebiet umfasst insgesamt 10,21 ha. Mit den Mischgebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf wird überwiegend die Bestandssituation aufgenommen und überplant, die Allgemeinen Wohngebiete sind hauptsächlich auf aktuell unbebauten Flächen vorgesehen.

Im Plangebiet sind alle Umweltschutzgüter vorbelastet bzw. nur sehr eingeschränkt funktionsfähig. Durch die geplanten Nachnutzungen sind voraussichtlich mit Ausnahme der Folgen der Bodenversiegelung keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Aus der Bestandssituation auf die neuen Nutzungen wirkende Beeinträchtigungen sind aber ggf. beachtlich.

Mit der Revitalisierung des Standortes wird es zur erneuten Inanspruchnahme von Grund und Boden kommen, der aktuell nicht versiegelt ist und zumindest ein bedingtes Potenzial als Pflanzenstandort und als faunistischer Lebensraum bereithält.

Die Schallproblematik und damit das Schutzgut Mensch ist an der Friedrichstraße und der Straße Am Stadtfeld relevant. Empfindliche Nutzungen wie das Wohnen sollen daher hier nur untergeordnet und ggf. unter besonderen Schutzvorkehrungen stattfinden. Die betroffenen Areale werden mit der Mischgebietskategorie festgesetzt.

6.3.1.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen treten mit Beginn der Umsetzung der Bauleitplanung – als bau- und anlagenbedingte Auswirkungen auf. Nach Beendigung der Bauphase sind i. d. R. die dauerhaften anlagenbedingten Auswirkungen sowie betriebsbedingte Auswirkungen zu konstatieren. Bei Aufgabe der Nutzung bleiben die anlagenbedingten Auswirkungen bestehen und wären nur durch Rückbau/Abriss umkehrbar.

- baubedingte temporäre Auswirkungen, die über das Maß der späteren anlagen- und betriebsbedingt dauerhaften Auswirkungen hinausgehen, können nicht ausgeschlossen werden
- anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen - hier voraussichtlich unerheblich - auf das Schutzgut Mensch durch Schallemissionen aus den bestehenden Nutzungen sind regelmäßig zu erwarten/ wahrscheinlich

6.3.1.2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Stadt Schönebeck (Elbe) befindet sich nicht in einem grenznahen Gebiet. Von der vorgesehenen Nachnutzung eines innerstädtischen Standortes im Rahmen der zulässigen Möglichkeiten werden keine erheblichen nachteiligen Umweltfolgen erwartet, die im Zusammenhang mit bestehenden oder geplanten Vorhaben und Vorbelastungen (im Geltungsbereich wie in der Nachbarschaft) zu sich gegenseitig verstärkenden negativen Umwelteffekten führen.

- Kumulative Wirkungen infolge der für das Vorhaben getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan für den Geltungsbereich selbst oder im Zusammenhang mit benachbarten Nutzungen sind unwahrscheinlich.
- Grenzüberschreitende Auswirkungen können wegen der räumlichen Lage und der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Vermeidung ggf. anhand der konkreten Einzelvorhaben zu erwartender kumulativer Wirkungen, insbesondere hinsichtlich schallintensiver Nutzungen muss über Einzelgenehmigungsverfahren geregelt werden.

6.3.1.2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben erkennbar nicht aus. Luftschadstoffe in erheblichem Maße werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Über den Umgang mit boden- oder wassergefährdenden Stoffen ist derzeit nichts bekannt. Die geplanten Nutzungen werden diesbezüglich als risikoarm eingeschätzt. Die vorhandenen Altlasten wurden saniert bzw. die Grundwassersanierung wird bis zum erfolg-

reichen Abschluss weitergeführt, von ihr gehen keine besonderen Gefährdungsrisiken für den Menschen aus.

- Risiken für die menschliche Gesundheit durch stoffliche Emissionen sind derzeit nicht erkennbar.
- Schädigungen der menschlichen Gesundheit sind bei Einhaltung der einschlägigen Regelwerke und technischen Vorschriften zum Lärmschutz wahrscheinlich vermeidbar – weitere Regelungen und Maßgaben müssen ggf. in den konkreten Einzelgenehmigungsverfahren getroffen werden.

6.3.1.2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Während der Sanierungs- und Bauphase werden über den Geltungsbereich hinausgehend Auswirkungen auftreten, die als temporäre baubedingte Beeinträchtigungen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen beendet sind, dauerhafte räumliche Auswirkungen sind von den baulichen Anlagen nicht zu erwarten.

6.3.1.2.4.1 Arten und Lebensgemeinschaften/Biotop- und Nutzungstypen

Hinsichtlich der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen sind dem innerstädtischen Siedlungsbereich zugeordnete Mischnutzungen mit geringem Grünflächenanteil und Baumgruppen aus heimischen wie standortfremden Arten zu nennen. Die Bäume bzw. Baumkronen machen auch den überwiegenden Anteil des (potenziellen) faunistischen Lebensraums im Plangebiet aus. Weiterhin bietet der Ruderalcharakter der zentralen Brachfläche zumindest in eingeschränkter Form Habitateigenschaften des Offenlandes. In erster Linie kann mit Vögeln und Insekten sowie störungstoleranten Kleinsäugetieren und allgemein "Kulturfolgern" gerechnet werden. Über Vorkommen geschützter oder seltener Arten besteht keine Kenntnis, Hinweise diesbezüglich sind bisher nicht bekannt. Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sind zumindest potenziell gegeben.

Im Plangebiet und der direkten Umgebung ist eine Reihe von älteren Großbäumen zu verzeichnen. Als erhaltenswert sind in erster Linie vitale Großgehölze heimischer bzw. standortstypischer Arten zu beurteilen, z. B. auf dem Schulhof sowie die zusammenhängenden Bestände östlich des Schulgebäudes und des Spielplatzes. Auf schon länger abgeräumter/ungenutzten Flächen im Randbereich der Brache und entlang der Grundstücksgrenzen sind ältere Gehölze – Bäume und Sträucher - zu finden. Vor dem Schwimmbad stehen mehrere markante Einzelbäume. Auffällig sind eine sehr alte Robinie auf dem Schulhof, dort auch eine alte Pappel sowie eine Baumreihe mit Linden und Eichen. In den Gärten sind keine besonderen Exemplare zu finden. Überwiegend sind Ahorn, Pappel, Robinie und weitere Laubholzarten (Eiche, Linde, Zierkirsche, Birke) zu finden. Im nördlichen Plangebiet sind einige Koniferen

sowie Birken und Birke-Pappel-Aufwuchs zu verzeichnen. Stellplatzbegrünungen und Neuanpflanzungen wurden auch oft mit Ahorn ausgeführt.

- Auswirkungen auf Tiere möglich, temporär durch Störungen während der Bauphase; dauerhaft durch Standortveränderungen mit Auswirkungen auf die Habitatsignung (Verdrängung)
- Auswirkungen auf Pflanzen möglich, temporär durch Entfernung der oberen Bodenschicht während der Bauphase; dauerhaft durch Baumverlust, Verlust von Vegetationsfläche durch Bodenversiegelung oder sonstige Standortveränderungen bzw. erhöhten Nutzungsdruck

6.3.1.2.4.2 Boden

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind im Plangebiet weitgehend verloren gegangen und in Anbetracht der Nutzungsintensität auch als irreversibel verändert zu bezeichnen. Hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt besteht für die Versickerung- und Verdunstungsfähigkeit noch ein Restpotenzial an unversiegelten Oberflächen sowie begrünten Flächen und Baumstandorten, die insbesondere auch für positive mikroklimatische Effekte sorgen.

Insgesamt ist der Boden als anthropogen überformt und sehr naturfern zu beschreiben – zumal auch nach erfolgter Altlastensanierung keine natürlichen Bodenverhältnisse zu erwarten sind. Positiv zu bewerten ist jedoch, dass aus der Vornutzung bestehende Gefahrenpotenziale hinsichtlich möglicher Mobilisierung von Schadstoffen, deren Kumulation oder Mobilisierung infolge der Grundwasserdynamik "saniert" werden.

- zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind wegen der bestehenden erheblichen Überprägung unwahrscheinlich
- positive Auswirkungen auf den Bodenzustand sind durch abschließende Altlastensanierung zu erwarten

6.3.1.2.4.3 Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand wird mit $\leq 2,00$ m unter Gelände angegeben, der oberste Grundwasserleiter ist gegen flächenhaftes Eindringen von Schadstoffen nicht geschützt.

Der Bodenwasserhaushalt der oberen Bodenschichten ist analog zum Boden durch die Versiegelung, Verdichtung und Nutzung als anthropogen überformt und irreversibel verändert zu beschreiben – zumal auch nach erfolgter Altlastensanierung keine natürlichen Boden-Wasserhaushaltsverhältnisse zu erwarten sind. Positiv zu bewerten ist jedoch, dass aus der Vornutzung bestehende Belastungen wie das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser "saniert" werden.

- zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind wegen der bestehenden erheblichen Überprägung unwahrscheinlich
- positive Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sind durch Altlastensanierung zu erwarten

6.3.1.2.4.4 Klima/Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und zeigt die standorttypischen mikroklimatischen Aufheizungs- und Überwärmungseffekte, stagnierende Luft oder verlangsamte Abkühlung. Seit Aufgabe des Standortes, Einstellung aller Nutzungen und Beräumung des Geländes, hat sich die Belastungssituation hinsichtlich von Luftschadstoffen verbessert, auch die mit der allgemeinen Grundbelastung verbundenen Immissionsbeiträge sind seit der Wende rückläufig gewesen. Gegenwärtig sind keine Emittenten im Plangebiet vorhanden, Belastungen ergeben sich in erster Linie durch den Verkehr der umliegenden Straßen. Günstig, hinsichtlich der Staub- und Schadstoffbindung sowie der Abschwächung von Wettereinflüssen wirken die Freiflächen und die Gehölzbestände, die insbesondere auch für positive mikroklimatische Effekte sorgen.

- zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind wegen der bestehenden erheblichen Überprägung unwahrscheinlich

6.3.1.2.4.5 Landschaftsbild/Stadtbild

Die entlang der Friedrichstraße vorhandenen historischen Gebäude geben Zeugnis von der Siedlungsgeschichte, sind jedoch - wo bereits länger Leerstand herrscht - teilweise in desolatem Zustand. Im westlichen Plangebiet befinden sich die für die Freizeitkultur wie das Bildungswesen im Quartier (und darüber hinaus) wichtige Bauten, die mit ihrer typischen DDR-Bauweise auch als bereits "historisch" empfunden werden. Die ehemaligen Traktorenwerke wurden vollständig beräumt und wirken jetzt als "öder Ort" inmitten des Stadtkörpers, was sich auch teilweise zusätzlich negativ vor allem auf die Friedrichstraße auswirkt.

- dauerhafte positive Auswirkungen auf die Funktionalität im Quartier durch Erweiterung des Nutzungsspektrums und Neuanlage von Fuß-/Radwege-Verbindungen
- positive Änderung des Erscheinungsbildes durch Revitalisierungsmaßnahme mit Neubebauung und gestalteten Freiflächen zu erwarten

6.3.1.2.4.6 Menschliche Gesundheit

Aktuelle Belastungsfaktoren für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch Lärm und Luftschadstoffe ausgehend vom Verkehr der umliegenden Straßen, insbesondere die Friedrichstraße ist sehr stark befahren. Die übrigen

Straßen werden zu bestimmten Tageszeiten stark frequentiert, die Kreuzungs-/Einmündungssituationen sind nicht optimal für die anfallenden Verkehre ausgebildet. Produzierende Betriebe oder sonstige Gewerbe oder Nutzungen mit nennenswerten Emissionsbeiträgen sind im Plangebiet nicht (mehr) vorhanden.

6.3.1.2.4.6.a) Lärm

Im Prognosenetzfall des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe)³ hat die Friedrichstraße angrenzend an den Plangeltungsbereich eine Belastung von annähernd 9.000 Fahrzeugen pro 24 Stunden. Damit werden in den Erdgeschossen Zustände erreicht, die für empfindliche Wohnnutzungen nicht mehr als gesund eingestuft werden können, insofern hier nicht besondere Maßnahmen zum Schutz getroffen werden. Der Bebauungsplan trifft daher für den gesamten Baubestand entlang der Friedrichstraße sowie für den östlichen Abschnitt der Straße Am Stadtfeld die Festsetzung von Mischgebieten, in denen das Wohnen nur unter bestimmten Bedingungen (betriebsbezogen) in eingeschränkter Weise zulässig ist.

- Schädigungen der menschlichen Gesundheit sind bei Einhaltung der einschlägigen Regelwerke und technischen Vorschriften zum Lärmschutz wahrscheinlich vermeidbar – weitere Regelungen und Maßgaben müssen in den konkreten Einzelgenehmigungsverfahren getroffen werden

6.3.1.2.4.6. b) Altlasten

Das Grundwassermonitoring im Plangebiet begleitet die Sanierungsarbeiten bis zum Abschluss, der für die baldige Zukunft zu erwarten ist. Andere Sanierungsbedarfe i. S. d. Schutz der menschlichen Gesundheit sind im Plangebiet nicht mehr zu besorgen.

- Risiken für die menschliche Gesundheit sind nach erfolgter Altlastensanierung in Zukunft unwahrscheinlich, Belastungen während der Sanierungsarbeiten sind durch Schutzmaßnahmen und Einhaltung der entsprechenden Schutzvorschriften wahrscheinlich vermeidbar.
- Risiken für die menschliche Gesundheit durch stoffliche Emissionen sind derzeit nicht erkennbar.
- Schädigungen der menschlichen Gesundheit sind bei Einhaltung der einschlägigen Regelwerke und technischen Vorschriften zum Lärmschutz wahrscheinlich vermeidbar – weitere Regelungen und Maßgaben müssen in den konkreten Einzelgenehmigungsverfahren getroffen werden.

³ Verkehrsentwicklungsplanung Stadt Schönebeck (Elbe), Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Auftraggeber: Stadt Schönebeck (Elbe), Stand November 2010

6.3.1.2.4.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter i. S. v. Denkmalen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Areal beherbergt mit dem Schwimmbad, dem Spielplatz und dem Gymnasium für das Bildungswesen und die Freizeitkultur der Stadt bedeutende Einrichtungen, die auch das Ortsbild – vor allem das Ortsgedächtnis und die Identifikation der Einwohner geprägt haben - zumal sie verkehrlich gut erschlossen in der Nähe einer der wichtigsten Straßen der Stadt gelegen sind.

Die Gebäudesubstanz und die Grundstücke an sich sind als Sachwerte von Bedeutung. Die Brachfläche vermittelt aktuell keinen identifikationsstiftenden Charakter.

- positive Änderung des Erscheinungsbildes durch Revitalisierungsmaßnahme zu erwarten
- Wertsteigerung der Grundstücke im Umfeld neuer Bebauung und Zunahme der Attraktivität des Quartiers zu erwarten

6.3.1.2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden. Das Vorhaben befindet sich im verdichteten Siedlungsbereich südlich der Kernstadt/Altstadt von Schönebeck (Elbe) und wird im Norden und Osten von vielbefahrenen Straßen flankiert. Die Entfernung zwischen Elbe und Plangebiet beläuft sich auf etwa 1,2 km.

6.3.1.2.6 Gebiete

6.3.1.2.6.1 FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet "Elbauen zwischen Saalemündung und Magdeburg" umfasst das gesamte Gewässer der Elbe sowie Niederungsbereiche am Nordufer. Die Entfernung zwischen Elbe und Plangebiet beläuft sich auf etwa 1,2 km.

- zusätzliche erhebliche Auswirkungen wegen der Entfernung und der Vorprägung der unmittelbaren Umgebung der Elbufer unwahrscheinlich
- EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen, da auf dem Gebiet der Stadt Schönebeck (Elbe) sowie in der Nähe nicht vorhanden

6.3.1.2.6.2 Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

- nicht betroffen/auf dem Gebiet der Stadt Schönebeck (Elbe) sowie in der Nähe ist kein NSG vorhanden

6.3.1.2.6.3 Nationalparke (§ 24 BNatSchG)

- nicht betroffen/auf dem Gebiet der Stadt Schönebeck (Elbe) sowie in der Nähe ist kein Nationalpark vorhanden

6.3.1.2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)

Das Biosphärenreservat "Mittel-elbe", das überwiegend in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" verläuft, reicht bis an das südliche Ufer der Elbe. Die Entfernung zwischen Elbe und Plangebiet beläuft sich auf etwa 1,2 km.

- nicht betroffen/zusätzliche erhebliche Auswirkungen wegen der Entfernung und der Vorprägung der unmittelbaren Umgebung der Elbufer unwahrscheinlich

6.3.1.2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

- nicht betroffen/im Plangebiet sowie räumlicher Nähe nicht vorhanden (bisheriger Kenntnisstand)

6.3.1.2.6.6 Wasserschutzgebiete (§ 19 WHG), oder nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiet sowie Überschwemmungsgebiete (§ 31 b WHG)

Das Überschwemmungsgebiet entlang der Elbe befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung vom Plangebiet; der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im hochwassergefährdeten Bereich.

- nicht betroffen/keine Auswirkungen auf Überschwemmungsgebiete, da im Plangebiet sowie räumlicher Nähe nicht vorhanden

6.3.1.2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- nicht betroffen/keine Auswirkungen

6.3.1.2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat gemäß LEP 2010 Z 37 und gemäß REP Magdeburg Ziff. 5.2.16 die Funktion eines Mittelzentrums in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt. Der Verdichtungsraum Magdeburg ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung

und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet. Der Suburbanisierungs- und Streuungstendenz soll durch geeignete Maßnahmen entgegen gewirkt werden. Hierzu zählt auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedelung von Landschaft.

- positive Auswirkungen durch Revitalisierungsmaßnahme i. S. d. nachhaltigen Quartiersentwicklung zu erwarten
- Maßnahme der Innenentwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung

6.3.1.2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von den durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutsame Landschaften eingestuft worden sind

Das Plangebiet weist keine Gebäude mit Denkmalstatus auf. In der Umgebung sind verschiedene entsprechend geschützte Objekte vorhanden.

- nicht betroffen/keine Auswirkungen, da keine kulturhistorischen Landschaftsreste, archäologischen Stätten oder Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden sind

6.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung gem. BNatSchG

Da die festgesetzten Grundflächen mehr als 20.000 m² betragen, muss als Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren neben der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) auch die Eingriffsregelung angewendet werden, § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB über die Zulässigkeit von Eingriffen in Bezug auf kleinräumige Vorhaben gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bis 20.000 m² kommt hier nicht zum Tragen.

Durch § 18 BNatSchG ist geregelt, dass über Eingriffe in Bebauungsplänen abschließend nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Damit verbunden geltend für Bebauungspläne ist auch die Ausgleichspflicht des BNatSchG, insofern mit dem Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet werden. Diese gesetzliche Fiktion bedeutet für die Stadt Schönebeck (Elbe), es sind im Bebauungsplan auch Festsetzungen zu grünordnerischen und kompensatorisch wirksamen Maßnahmen zu treffen.

Im hiesigen Fall eingriffsrelevant sind in erster Linie Funktionen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens. Für die übrigen Schutzgüter werden keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet. Mit der Revitalisierung des Standortes wird das Ortsbild aufgewertet und mit der geplanten Modernisierung/Umnutzung der vorhandenen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen wird es zu einer Attraktivitätssteigerung für

das gesamte Umfeld kommen, positive Auswirkungen für das Schutzgut Mensch wie die Kultur- und Sachgüter sind zu erwarten.

Vorhandene Grünflächen werden teilweise erhalten und aufgewertet sowie neue Grünflächen festgesetzt. Besonders der Erhalt von alten Laubbäumen und raumwirksamer und gebietsprägender Bestände wird angestrebt. Eingriffe müssen durch geeignete Neupflanzungen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung ausgeglichen werden. Die neuen Grünflächen werden mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegt, die neben der flächigen Begrünung auch Flächenanteile von 50% bis 75% definieren, die mit qualitätvoller Bepflanzung zu gestalten sind. Damit sollen insbesondere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften entgegen gewirkt werden. Um Eingriffe bzgl. der Bodenfunktionen, die vor allem durch die Neuversiegelung hervorgerufen werden, zu minimieren, wird die GRZ im Regelfall als Höchstmaß bestimmt und für befestigte Flächen wie Stellplätze und Wege wird ein Mindeststandard zur Wasserdurchlässigkeit festgesetzt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt zunächst flächenbezogen nach dem sog. LSA-Modell und ergänzend verbal-argumentativ, da sich insbesondere die geplanten neuen Baumreihen und die Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen im Bestand hier nur bedingt abbilden lassen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich mit den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und den externen Maßnahmen die vom Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" vorbereiteten Eingriffe wirksam ausgleichen lassen und die zu erwartenden Umweltfolgen i. S. v. erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bauleitplanung bewältigt werden können.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Bei Anwendung des Modells ergibt sich für das Plangebiet eine Kompensationsrate von über 85%, wobei die Baumpflanzungen entlang der gebietsinternen Wege und die Stellplatzeingrünung sowie die Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße hier noch unberücksichtigt bleiben.

Ebenso keinen abschließenden Niederschlag im Modell kann die Begrünung innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf finden, da die Bauleitplanung hier eine weit höhere GRZ erlaubt als i. d. R. für Nutzungen wie im hiesigen Fall benötigt werden.

Weder für den jetzigen Schul- und wahrscheinlich auch zukünftigen Bildungs-/Kulturstandort noch für den Schwimmbad-Neubau ist die Beanspruchung von bis zu 80% der Grundfläche zu erwarten. Im Modell wird daher für das Schwimmbad mit einer GRZ von 0,6 gerechnet, auch dieser Wert scheint in Anbetracht der avisierten Kombination von Hallen- und Freibad mit entsprechendem Bedarf an Liegewiesen und Eingrünung konservativ angesetzt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Flurstück Nr. 445/71 und 10196, Flur 1, Gemarkung Salzelmen

Um dem bei Anwendung des LSA-Modells (s. o.) verbleibenden Kompensationsdefizit entgegenzuwirken sollen weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs stattfinden. Nördlich des Westfriedhofs, an der Straße Zum Hummelberg, steht ein Garagenkomplex zur Disposition, hier sollen Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen stattfinden. Die Maßnahmen folgen dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Schönebeck, der Flächennutzungsplan stellt Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Vor Ort wurden bereits Teilflächen für andere Vorhaben ähnlicher Maßnahmen zugeordnet. Für das hiesige Vorhaben wird eine Entsiegelungsmaßnahme auf rd. 4.020 m² im Umfang von 3 Garagenreihen veranschlagt, einschließlich der Entfernung aller Fundamente und Wegebefestigungen sowie sonstiger ggf. im Boden befindlicher Anlagen. Anschließend soll Mutterboden aufgebracht und eine Kräuterwiese entwickelt werden. Im Weiteren sind flächige Gehölzanpflanzungen durchzuführen.

Die Maßnahmen werden sich im Verbund mit weiteren vor Ort bereits durchgeführten oder zugeordneten Maßnahmen (aus anderen Vorhaben) zu einem durchgängigen Biotopkomplex entwickeln, der für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes Verbesserungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit bewirkt. Insbesondere kann hier auch die mit zusätzlicher Bodenversiegelung im Plangebiet einhergehenden Eingriffswirkungen funktionsbezogen (durch Entsiegelung) kompensiert werden. Weiterhin wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die Ortsrandeingrünung, wie die Eingrünung des östlich angrenzenden Reitplatzes, gefördert.

Stand:
02.05.2013

B-Plan Nr. 53 "Am Stadtfeld", Stadt Schönebeck (Elbe)

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte je m²	Vorher	
Bestandserfassung/Bewertung			Flächen- anteil (in m²)	Biotop- wert
BSA / BSD	Gebäude: Innenstadtbereich / Großform- bebauung incl. Kultur-, Sportzentrum, Frei- zeitanlagen	0	10.800	0
BXB	Gebäudebaustelle (Abriss, Beräumung)	0	2.140	0
BXY	Sonstige Baustelle	0	5.210	0
VPZ/ VWC/ VSB/ VPB	voll versiegelte Fläche: Parkplatz/ Stellplät- ze/ Gewerbefläche/ Straßenverkehrsfläche/ Wege/ Plätze/ Höfe	0	19.390	0
VPX	teilversiegelte Fläche: Parkplatz, Sonstiger Platz	2	4.800	9.600
PSB	teilversiegelte Fläche: Spielplatz, Basketball- feld	4	3.050	12.200
UDY	Ruderalflur, Dominanzbestände (entsiegelte Fläche)	5	25.500	127.500
UDY / HYY	Gehölzaufwuchs	10 *	9.150	91.500
GSB	Scherrasen	7	5.620	39.340
PYA	Beete, Rabatten	6	2.100	12.600
ZFC	Anthropogene Ablagerung (begrünte Auf- schüttung)	3	1.300	3.900
PYF	Vor- und Hausgarten (städtisch geprägte Ziergärten)	6	4.750	28.500
HEC/HED/PYY	Sonstige Grünanlagen mit Gehölzen	16 *	4.780	76.480
HED / HEC	Gehölzbestand flächig, heimische und nicht-heimische Arten	16 *	3.500	56.000
Gesamtsumme			102.090	457.620

* Mittelwert

Biotopwert vorher

457.620 WP

teilversiegelte/befestigte Fläche

7.850 m²

versiegelte Fläche

37.540 m²

B-Plan Nr. 53 "Am Stadtfeld", Stadt Schönebeck (Elbe)

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte je m²	Nachher	
			Flächen- anteil (in m²)	Plan- wert
BSY	Allgemeines Wohngebiet(WA GRZ 0,3): versiegelbar	0	9.544	0
PYY/ HE.	Sonstige Grünanlagen: Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen	16 *	870	13.920
PYF	unbebaubare Fläche, begrünt	6	21.398	128.390
BSY	Allgemeines Wohngebiet(WA GRZ 0,4): versiegelbar	0	1.278	0
PYA	unbebaubare Fläche, begrünt	6	1.916	11.498
BSY	Allgemeines Wohngebiet(WA GRZ 0,6): versiegelbar	0	3.494	0
PYA	unbebaubare Fläche, begrünt	6	2.329	13.975
BSY	Gemischte Baufläche(MI GRZ 0,5): versiegelbar	0	3.763	0
PYA	unbebaubare Fläche, begrünt	6	3.763	22.578
BSY	Gemischte Baufläche(MI GRZ 0,6): versiegelbar	0	7.518	0
PYA	unbebaubare Fläche, begrünt	6	5.012	30.072
PSY	Gemeinbedarfsfläche: Schwimmbad mit Außenan- lagen (GRZ 0,6) versiegelbar	0	6.936	0
PYY/ HE.	Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen	16 *	752	12.032
PYA	unbebaubare Fläche, begrünt	6	3.872	23.232
BIY	Gemeinbedarfsfläche: Schule (GRZ 0,8) versiegelbar	0	8.496	0
PYY/ HE.	Fläche zur Erhaltung von Gehölzen	16 *	660	10.560
PYA	unbebaubare Fläche, begrünt	6	1.464	8.784
VSB	Straßenverkehrsfläche	0	5.543	0
PYA	Straßenbegleitgrün	6	1.848	11.085
PYY/ HE.	Öffentliche Grünfläche: Spielpark Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen	16 *	2.865	45.840
PYY/HE. HHA HRB	Grünfläche öffentlich: Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (50%), Eingrünung mit Landschaftsrasen	10 *	1.150	11.500
PYY HHA	Grünfläche privat (Siedlungsgrünverbindung): Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern; flächiges, gestuftes Gehölz (mind. 75%), Eingrünung mit Land- schaftsrasen	14 *	1.705	23.870
PYY HRB GS.	Grünfläche privat (Grünanlagen): Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Eingrünung mit Landschaftsrasen	7 *	420	2.940
PYY	Grünfläche privat (Siedlungsgrünverbindung - Re- tentionsfläche): Eingrünung mit Landschaftsrasen	7	1.357	9.499
PYY (ZFC)	Grünfläche privat (Siedlungsgrünverbindung): anthropogene Aufschüttung begrünt	3	1.300	3.900
VWB	Radweg, Oberfläche versickerungsfähig	3	1.300	3.900
VWB	Fuß- und Radweg, Oberfläche versickerungsfähig	3	1.838	5.514
Summe			102.090	392.190

*Mittelwert

Biotopwert vorher	457.620 WP
Biotopwert nachher	392.190 WP
Differenz	-65.4300 WP
Kompensationsrate	85,7 %

	Vorher	Nachher	Differenz
TEILVERSIEGELTE FLÄCHE	7.850 m²	2.838 m²	-5.012 m²
VERSIEGELTE FLÄCHE	37.540 m²	46.571 m²	+ 9.031 m²
DIFFERENZ	45.390 m²	49.409 m²	+ 4.019 m²

6.4 Verkehrserschließung

6.4.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Ausgehend von den umliegend vorhandenen Straßenzügen mit ihren Verkehrsflächenbreiten erfolgt die Hapterschließung in den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete hinein über eine Anliegerstraße mit zentral im Plangebiet gelegener Wendeanlage. Im Sinne einer anliegerbezogenen Erschließung bietet sich eine als Stichstraße, eventuell als Tempo-30-Zone oder verkehrsberuhigter Bereich, gewidmete Anliegerstraße an. Hiervon abzweigende Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Johannes-R.-Becher-Straße bzw. Schillerstraße bilden die Vervollständigung des Netzes kurzer Wege im Stadtgebiet und damit einen Beitrag zur Aufwertung von Nahmobilität in quartiersübergreifender Form.

Nach Süden, in Richtung Malzmühlenfeld abzweigend, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fahrradstraße festgesetzt, welche so hergerichtet werden soll, dass auch Fahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdiensten sowie Versorgungsträger diese Verkehrsverbindung im Bedarfsfall nutzen können. Darüber hinaus bleibt es der Stadt Schönebeck (Elbe) unbenommen, über verkehrsrechtliche Anordnungen, bspw. Einrichtungsverkehr oder auch Anliegerverkehre für das Allgemeine Wohngebiet WA 7 für zulässig zu erklären.

Die Hapterschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen, in Verbindung mit der Einrichtung einer geschwindigkeitsreduzierten Zone o. ä., stellt das angemessene Ziel der Planung in diesem Bereich dar. Die Verkehrsflächenbreite ist dementsprechend breit gewählt, so können hier in Abhängigkeit von der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung sowohl Bepflanzungsmaßnahmen als auch partiell Anlagen für den ruhenden Verkehr integrierbar sein. Auch wird so ein gewisses Maß an Flexibilität für die zukünftige Trassierung vorgegeben. Die Eckausrundungen sind einschließlich des zentralen Wendebereiches für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert.

Im Knotenpunktbereich Am Stadtfeld/Dr.-Martin-Luther-Straße/Planstraße wurde eine Verkehrsflächenaufweitung festgesetzt, welche ausreichend Platz bietet, der im Nutzungsbeispiel dargestellten Kreisverkehrsanlage die Integration in die räumlichen Verhältnisse zu ermöglichen. Die Zielstellung einer flüssigeren Verkehrsführung und einer übersichtlichen und sicheren Kreuzungssituation wird damit offensiv durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und entsprechend der benötigten räumlichen Verhältnisse ausgestaltet. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Verkehrserschließung der Allgemeinen Wohngebiete ist eine qualitative Verbesserung der Knotenpunktsituation erforderlich. Auch im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) wird die Notwendigkeit einer qualitativen Aufwertung der Verkehrssituation in diesem Bereich benannt und darauf aufbauend wurde im Rahmen der vertiefenden verkehrstechnischen Untersuchung zum Schnittstellenprogramm

Bahnhof Schönebeck (Elbe) eine Kreisverkehrsanlage empfohlen. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass sich die in den Knoten einmündende Dr.-Martin-Luther-Straße zunehmend als Hauptsammelstraße generiert hat und der Zielverkehr zum anliegenden Discountmarkt in Quantität und Verteilung allein schon eine verkehrstechnische Funktionsverbesserung erfordert, die ein klassischer Einmündungsbereich nicht erfüllen kann.

Ebenso ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Am Stadtfeld/Friedrichstraße Bestandteil des vorliegenden Plangeltungsbereiches. Auch hier ist es das Ziel, die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs durch ergänzende Baumaßnahmen im Einmündungsbereich zu verbessern und so den Knotenpunkt leistungsfähiger und damit bedarfsgerechter werden zu lassen. Die anliegerbezogenen Erschließungsoptionen für die Mischgebiete MI 1 und MI 3 vom Straßenzug Am Stadtfeld aus bzw. der Mischgebiete MI 4 und MI 5 (rückwärtig) von der Friedrichstraße aus stehen hierzu nicht im Widerspruch, sondern sind in angemessener Form verkehrsorganisatorisch auszugestalten.

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen im Rahmen der verkehrlichen Neuordnungserfordernisse werden durch die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Vollzug des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RAST 2006 sowie das Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2006 zugrunde zu legen.

6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird gegenwärtig über Buslinien, welche im Bereich der Friedrichstraße/Am Malzmühlenfeld verkehren, flankierend angedient. Perspektivisch sollte die Möglichkeit bestehen, auch im Bereich des Schwimmbades, im Kontext der Johannes-R.-Becher-Straße, Buslinien des ÖPNV nicht nur im Schülerverkehr anfahren zu lassen. Die räumlichen Verhältnisse ermöglichen bereits heute eine Haltestelle in diesem Bereich. Die unmittelbare Erreichbarkeit der Schwimmsporteinrichtung mit dem öffentlichen Personennahverkehr soll auch in Zukunft sichergestellt werden.

Zu Art und Umfang von ggf. neu zu konzipierenden Haltstellen, einschließlich der Linienführungen des ÖPNV, sind im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes weitere Abstimmungen zu treffen, deren Ergebnisse im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Um die Linienführung mit Anbindung des Schwimmbades zu verändern, ist es aus Sicht der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH notwendig, straßenverkehrsrechtliche Voraussetzungen (Parkverbote) und bauliche Maßnahmen im Straßenbereich Am Malzmühlenfeld/Johannis-R.-Becher-Straße zu schaffen.

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der KVG Salzland mbH zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ÖSPV und zur Sicherung der Schülerbeförderung im Bedienraum vorzunehmen. Dies ist insbesondere auch dann wichtig, wenn

alternativ eine Umleitungsstrecke durch eine eventuelle Vollsperrung für oben benanntes Bauvorhaben vorgesehen ist. Weitergehende Festsetzungen erfolgen somit durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht.

6.4.3 Geh- und Fahrrechte

Zur (rückwärtigen) Grundstückserschließung bzw. zum Erreichen von Garagen oder Stellplatzanlagen einzelner Baugebiete werden Geh- und Fahrrechte gesichert, welche im Ergebnis der städtebaulichen Umstrukturierung des Standortes, mit Blick auf die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus, eine bessere Erschließung der in Rede stehenden Grundstücke im Bebauungsplankontext ermöglichen und damit die Nutzungsqualität der jeweiligen Grundstücke aufwerten.

Die Rechte stellen eine flexible Option zur Ausbildung entsprechender Zu- und Abfahrts- bzw. Abgangsgeometrien dar. Grundsätzlich handelt es sich auch hierbei um bedarfsweise, für die entsprechend begünstigten nutzbare Bereiche, welche mit dieser Option nicht zwingend in Anspruch genommen werden müssen. So bietet bspw. das Recht Nr. 2 die Option, das Allgemeine Wohngebiet WA 2 zu erschließen (siehe Nutzungsbeispiel). Alternativ könnte die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 7 aber auch über die Fahrradstraße erfolgen. Die Darstellungen des Nutzungsbeispiels sind somit eine unverbindliche Planungsidee für den Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes.

6.5 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige, schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Für den vorliegenden Fall spielen die Verkehrslärmemissionen im Bereich der Friedrichstraße eine Rolle. Sie sind jedoch nicht schutzanspruchsbegründend. Das liegt in der Tatsache begründet, dass sich die westliche Randbebauung der Friedrichstraße bereits in einem (Lärm-)Bereich befindet, wodurch unter Umständen Lärmbelastungen bis zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung resultieren können. Durch die Bauleitplanung selbst werden vorliegend keine planbedingten Erhöhungen der Lärmbelastungen für die Anlieger der Friedrichstraße prognostiziert. Resultierend erfolgen im Kontext vorliegenden Bebauungsplanes lediglich Festsetzungen im Hinblick auf das Wohnen entlang der Friedrichstraße in den Erdgeschosszonen, welche besonders den resultierenden Lärmemissionen des Fahrzeugverkehrs ausgesetzt sind.

Für die weiteren Straßenräume angrenzend an das Plangebiet erübrigt sich auf Grund der Verkehrsmengen ebenso eine fachgutachterliche Betrachtung der Lärmsituation hinsichtlich der Einwirkungsrelevanz auf das vorliegende Plangebiet. Sollte sich aus der Anlagenkonzeption die Notwendigkeit einer schalltechnischen Beurteilung ergeben, kann diese als Forderung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorhaben- und anlagenkonkret eingefordert werden.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches in den das Plangebiet begrenzenden Straßenräumen vorhanden ist. Von hier aus ist es in die Bereiche der Planstraßen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, respektive Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu führen und entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Versorgungsträger sind hier die Stadtwerke Schönebeck. Mit diesen sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnungen abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung 2001, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr nicht behindert wird. Art und Lage der Hydranten sind mit der Berufsfeuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 3, 14 Abs. 1 BauO LSA).

Der Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Der Grundsatz für die Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete beträgt 96,00 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Sollte das öffentliche Hydrantennetz nicht ausreichend sein, sind unter Beachtung des

Löschbereiches von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen vorzusehen, wie z. B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisterne. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Schönebeck (Elbe) bereit zu stellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Salzlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorVO LSA und DVGW Arbeitsblatt 405).

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das Kanalsystem in den angrenzenden Straßenräumen aus den neu zu errichtenden Baugebieten erfolgen. Eine anteilig neue abwassertechnische Erschließung der Baugrundstücke ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgungsträgers, der ABS GmbH bzw. OEWA GmbH vorzunehmen.

Eine Einleitung von Abwasser in die Regenwasserkanalisation ist nicht zulässig. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll überwiegend direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) (Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist. Sodann wird die Anlage einer Regenwasserkanalisation lediglich zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen, welche einer Neuanlage bzw. eines entsprechenden Ausbaus unterzogen werden sollen, erforderlich.

Nach vorliegenden Ergebnissen des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes können am Übergabeschacht im Bereich Am Stadtfeld über eine Drossel (Kanalrohr DN 200) 77 l/s Niederschlagswasser abgegeben werden. Über diesen Wert hinausgehende Niederschlagsmengen aus dem Bebauungsplangebiet sind über geeignete Maßnahmen innerhalb des Gebietes (Stauraumkanal, Speicher etc.) zurückzuhalten. Unabhängig von Vorstehendem gilt jedoch der Grundsatz, nach Möglichkeit anteilig anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, um das städtische Kanalnetz zu entlasten.

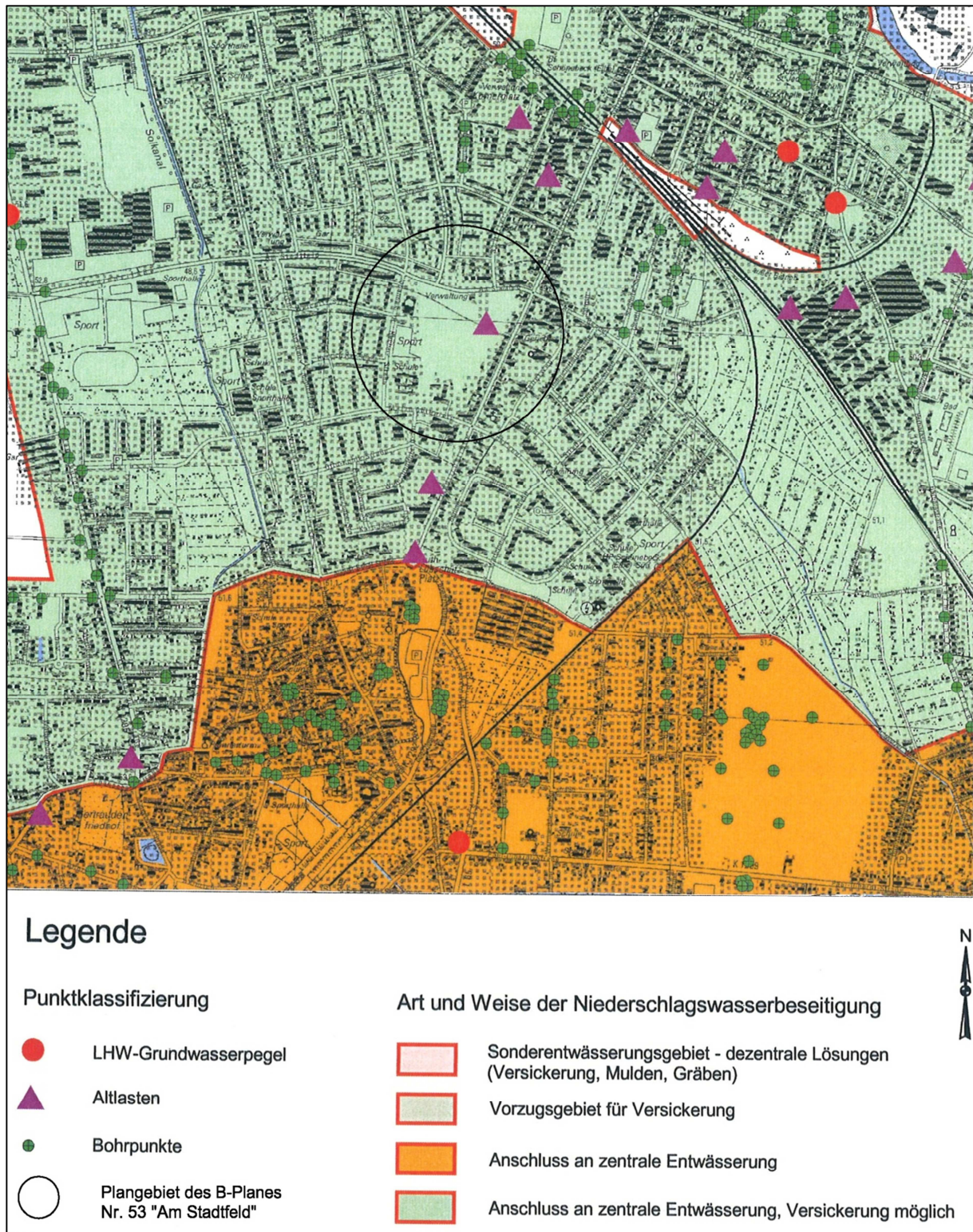
Anmerkung:

Perspektivisch können nach Beseitigung einer Verengung des verrohrten Randelgrabens bei der Querung der Wilhelm-Hellge-Straße größere Niederschlagsmengen eingeleitet werden. Die Verengung soll nach derzeitiger Planung noch im Jahr 2013 behoben werden. Das bedeutet, dass im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen in jedem Fall die über die maximale Einleitmenge hinausgehende Niederschlagsmenge bis zur Fertigstellung der v. g. Baumaßnahme zurückgehalten werden muss.

Die nachfolgende Kartendarstellung zeigt für das vorliegende Plangebiet einen Auszug aus dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, dass sowohl ein Anschluss an zentrale Entwässerungseinrichtungen als auch die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich gegeben ist. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserentsorgung als Versickerungslösung ist zusätzlich zu den notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten, dass sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen, wie z. B. Altlasten befinden dürfen, um eine Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone und eine damit einhergehende Belastung des Grundwasser auszuschließen.

Im Zusammenhang mit vorstehender Regelung wird im nördlichen Teil des Plangebietes gegenwärtig eine Grundwasserreinigungsanlage betrieben. Hierzu wird aus den entlang der Straße Am Stadtfeld angeordneten Brunnen das Grundwasser über mehrere Druckleitungen in die Grundwasserreinigungsanlage gefördert. Das gereinigte Grundwasser wird im südlichen Grundwasserstrom in die eingerichtete Versickerungsanlage eingeleitet. Hier versickert das gereinigte Wasser (max. 5 m³/h) problemlos. Zusätzlich wurde ein Notüberlauf errichtet, über den das gereinigte Wasser in den Randelgraben geleitet werden kann.

Der Bebauungsplan beabsichtigt, die genannte Retentionsfläche für die Oberflächenwasserversickerung als Option für zukünftig anfallendes Niederschlagswasser in diesem Bereich vorzuhalten und hier vorbehaltlich weiterer Bodenuntersuchungen bei Bedarf zusätzlich Retentionsraum im Plangebiet (ggf. auch zur Pufferung) zur Verfügung stellen zu können. Da die Errichtung der Anlage zur Oberflächenwasserversickerung im Ergebnis der Altlastensituation des Standortes errichtet worden, sind vor Inanspruchnahme der dargestellten Optionen weitere Bodenuntersuchungen im Vorfeld durchzuführen. Der Bebauungsplan erweitert die Retentionsfläche im Anschluss an die Versickerungsanlage weiter nach Osten und sichert hiermit zusätzliche Flächenanteile des Plangebietes für die Aufnahme bzw. Pufferung nicht verunreinigten Oberflächenwassers aus Nutzungen im Plangebiet.



Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Dabei sollen Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) über technische Anlagen gemäß § 10 in Verbindung mit §§ 8 und 9 WHG ist erlaubnispflichtig. Ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Ableitung von Nieder-

schlagswasser ist vor Beginn der Baumaßnahme beim Umweltamt – untere Wasserbehörde – des Salzlandkreises zu stellen. Der Anschluss zusätzlicher Entwässerungsflächen an die mit der erlaubten Gewässerbenutzung im Zusammenhang stehenden Abwasseranlagen ist nur mit gesondertem Antrag auf Erweiterung des beschiedenen Benutzungsumfangs zulässig.

Hinweis

Für ergänzende Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplangebietes ist ein Vertrag zwischen den privaten Grundstückseigentümern und der ABS GmbH notwendig. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen.

7.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus den angrenzenden Straßenzügen abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind grundsätzlich in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden. Ggf. benötigte Erweiterungen in Abhängigkeit des vorhandenen Anschlussumfangs sind mit der Stadtwerke Schönebeck GmbH abzustimmen.

Für die Absicherung der Elektroenergieversorgung sind voraussichtlich die Errichtung einer Ortsnetzstation im Bereich des Wendehammers (benötigte Fläche 7 x 5 m) längsseitig an der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße und die Kabelverlegung im Bereich der Straßen, Fuß- und Radwege notwendig.

In diesem Zusammenhang weist die Stadtwerke Schönebeck GmbH drauf hin, dass sich auf dem Gebiet des neuen Schwimmbades die Wärme- und Stromversorgungsstation für die Versorgung des Wohngebietes Malzmühlenfeld und angrenzender Straßen befindet. Der Weiterbetrieb bzw. ein Ersatz ist unbedingt erforderlich. Weiterhin wird durch die Neugestaltung des Schwimmbades eine Umverlegung der Hausanschlussleitungen für Strom des benachbarten Discountmarktes notwendig.

7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes kann über die in den angrenzenden Straßenzügen vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Für die Versorgung innerhalb des Bebauungsgebietes ist die Verlegung einer Mitteldruckleitung DN 100 (PE 100, da 125) von der vorhandenen Versorgungsleitung MD-DN 300 St im Bereich der Johannes-R.-Becher-Straße, beginnend über den Wendehammer sich in Richtung Nord und Süd verteilend, in den Flächen besonderer Zweckbestimmung erforderlich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Schönebeck GmbH zu vereinbaren. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf in der erforderlichen Dimensionierung herzustellen.

7.5 Fernwärmeversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Fernwärme durch die Stadtwerke Schönebeck GmbH ist aus dem Bereich Malzmühlenfeld möglich. Dazu sind Umverlegungen der vorhandenen FW-Leitungen erforderlich. Die Wärmeversorgungsstation im Bereich des geplanten Schwimmbades wird weiter zur Versorgung benötigt.

7.6 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung der neu geplanten Baugebiete erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998, s. u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege geführt.

Bei Bauausführungen ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (bspw. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:
<http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

7.7 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Salzlandkreis veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Die Baugebiete des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Stadtfeld" können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994, BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert am 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785 und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2010, GVBl. LSA Nr. 3/2010 Seite 44 ff.), einschließlich der auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.
2. Sollte anfallendes Aushubmaterial im Straßenbereich nicht wieder eingebaut werden, ist sicherzustellen, dass das Material ordnungsgemäß entsorgt wird. Zunächst ist zu prüfen ob der Aushub verwertet werden kann. Ist eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist der Abfall gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

7.8 Kampfmittel

Entsprechend der intensiven Vornutzung des gesamten Plangeltungsbereiches, welcher für die Entwicklung von Wohn-, Bildungs- und Freizeitstandorten sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe vorgesehen ist, sind die Flächen nicht mehr zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher widererwarten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken für die Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

7.9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird lt. Altlastenkataster für den Salzlandkreis eine Verdachtsfläche in Bezug auf aus der Vornutzung resultierende umweltgefährdende Stoffe in Boden und Grundwasser verzeichnet. Die MDSE mbH als Sanierungsgesellschaft hat zur Beseitigung der Altlastensituation (LHKW) eine Grundwasserreinigungsanlage am Standort installiert, deren Betrieb voraussichtlich bis 2018 aufrechterhalten wird.

Die hierzu in Rede stehenden Grundstücksteile waren über 100 Jahre Produktionsstätte für vielfältige Produkte ausgehend von der "Fahrradfabrik Hoyer & Glahn – Weltrad", welche 1890 in der Friedrichstraße 26 gegründet wurde,

Über die "FAMO" (Fahrzeug- und Motorenwerke Breslau), welche die Fertigung von Raupenschleppern und Zugmaschinen in das Junkerwerk Schönebeck im heutigen Bebauungsplangebiet verlagerte, bis hin zum 1955 aus verschiedenen Unternehmen zusammengeführten Traktorenwerk Schönebeck. Nach der Wiedervereinigung wurde die langjährige Industrietradition des Standortes fortgesetzt durch die Landtechnik Schönebeck AG und zuletzt 1995 die Landtechnik Schönebeck GmbH.

Nach Abschluss des Grundwasserreinigungsregimes am Standort bzw. auch bereits während des verbleibenden Zeitraums ist die bauliche Nutzung, wie im Bebauungsplankontext festgesetzt, prinzipiell möglich. Zusätzliche, aus den Anforderungen an eine durchgängig funktionsfähig zu haltende Grundwasserreinigung resultierende bzw. zu beachtende Rahmenbedingungen sind direkt zwischen den jeweiligen Vorhabenträgern und der MDSE mbH abzustimmen.

Hinweis:

Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt vor einer tatsächlichen Bebauung, insbesondere des Grundstücks der ehemaligen Landtechnik Schönebeck GmbH, eine stichprobenartige Beprobung hinsichtlich einer möglichen Bodenbelastung durchzuführen.

7.10 Baugrund⁴

Regionalgeologisch befindet sich das Plangebiet im Bereich der subherzynen Scholle auf der Weferlinger-Schönebecker Triasplatte im unmittelbaren Übergangsbereich zur ca. 1.300 m nördlich gelegenen Elbaue. In den durch Baumaßnahmen regelmäßig in Anspruch zu nehmenden Tiefenbereich ergibt sich eine (quartäre) Schichtenfolge aus Oberboden (Schwarzerde) und Löß über pleistozänen Talsanden. Die quartären Lockergesteine besitzen nur eine geringe Mächtigkeit. Darunter folgt das Festgestein (Fels) des unteren und mittleren Buntsandsteines bzw. dessen sandige und bindige Verwitterungsprodukte. Im Plangebiet stehen somit überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente an, die von tonigen Verwitterungsprodukten des Festgesteinskomplexes unterlagert werden. Vereinzelt sind in Hangenden Sandlinsen anzutreffen, die (witterungsabhängig) Schichtwasser aufweisen können. Damit sind für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ungünstige Bedingungen zu erwarten; bei Starkregen besteht auch die Gefahr von Staunässe. Durch die Lage und historische Vornutzung ist lokal mit großen Auffüllungsmächtigkeiten zu rechnen. Als Hauptgrundwasserleiter fungieren die pleistozänen Talsande. Der Grundwasserabstrom ergibt sich – entsprechend des Tallängsgefälles – in nördliche Richtung. Das Plangebiet gehört zum unmittelbaren Stromgebiet der Elbe.

⁴ unter Verwendung von Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen – Hauptuntersuchung – zum Bauvorhaben "Neubau eines Marktes in Schönebeck-Salzelmen", GVA mbH Langenwedel, März 2008

Das Gelände weist eine geringe Reliefbewegtheit auf. Nach der topografischen Karte liegen die Absoluthöhen um 50,00 m üHN. Schönebeck (Elbe) ist der Erdbebenzone 0 zugehörig. Das bedeutet laut DIN 4149, dass nach bisherigen Erkenntnissen nicht mit Schädigungen zu rechnen ist. Beeinflussungen aus Altbergbau sind nicht vorhanden. Bedingt durch die industrielle Vornutzung des Geländes ist im Plangebiet mit verfüllten Gruben, Fundamentresten u. ä. zu rechnen.

Somit ist festzustellen, dass außergewöhnliche Gründungsverhältnisse nicht zu erwarten sind. Es wird aber in jedem Fall empfohlen, vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation unangetroffenen Verhältnisse mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

Hinweise:

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist z. T. mit oberflächennah anstehendem Festgestein zu rechnen (lokal < 2 Meter unter Geländeoberkante). Auf Grund des relativ niedrig unter Geländeoberfläche anzutreffenden Grundwasserspiegels (0,50 bis 1,20 m unter GOK) muss bei der Konstruktion von tieferen Einbauten Auftrieb berücksichtigt werden. Aus dem freien Grundwasserhorizont ergeben sich somit schon bei mittleren Wasserständen Beeinflussungen für geplante Baumaßnahmen. Eine offene Wasserhaltung mit Pumpensämpfen und umlaufender Drainage ist vorzuhalten und bei Bedarf zu betreiben.

Grundwasserabsenkung

Gemäß § 8 i. V. m. §§ 9 und 10 WHG bedürfen Benutzungen von Gewässern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Die Benutzung eines Gewässers umfasst u. a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten und nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG auch das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind. Unter Benutzungen gemäß WHG fallen demnach auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen eines Gewässers. Sollten bauzeitliche Grundwasserhaltung für die Durchführung der Maßnahmen geplant sein, ist der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Baumaßnahme (Grundwasserbenutzung) beim Umweltamt – untere Wasserbehörde – des Salzlandkreises einzureichen. Gefördertes Grundwasser ist auf Grund der flächenhaften Kontamination durch LHKW vorzureinigen und zu entsorgen.

Erdaufschlüsse/Bohrungen

Arbeiten (Erdaufschlüsse und Bohrungen), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, Höhe oder Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 WHG beim Salzlandkreis 1 Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG der zuständigen Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen vorstehenden Kapitels verwiesen und angemerkt, dass auch bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens außerhalb des durch Altlasten belasteten Teilareals des Bebauungsplanes das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises zu informieren ist.

7.11 Bergbau

Aus der geschichtlichen Entwicklung Schönebecks geht hervor, dass die Salzgewinnung in Schönebeck (Elbe) von 1871 bis 1967 im Bergbau auch unterirdisch stattgefunden hat. Deshalb befinden sich auf Schönebecker Stadtgebiet Flächen, die bergrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Die Grenzen dieser Flächen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei handelt es sich um das Grubengebäude des in der 1960er Jahren stillgelegten Salzbergwerkes Schönebeck, in dem in Tiefen zwischen 380 m und 450 m Steinsalz gewonnen wurde. Das Grubengebäude wurde geflutet und verwahrt. Aus Sicht des Bergamtes bestehen somit keine Nutzungseinschränkungen für bauliche Vorhaben im Bereich des Grubenfeldes des Salzbergwerkes Schönebeck.

Darüber hinaus betreibt die Stadt Schönebeck (Elbe) für Heilanzeigen im Kurbereich Bad Salzelmen Solegewinnung aus dem Grundwasser. Ein entsprechendes Gebiet ist in seiner Abgrenzung entsprechend der Bewilligung durch das Bergamt ebenso nachrichtlich in den Bebauungsplan in Bezug auf die hier erfasste Teilfläche übernommen worden. Auch hier resultieren keine Nutzungseinschränkungen für bauliche Vorhaben in diesem Bereich.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 53	10,21 ha	100 %
<u>- Baugebiete</u>		
Mischgebiete (MI)	2,01 ha	19,69 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	4,08 ha	39,96 %
Fläche für den Gemeinbedarf (FGb) mit Zweckbestimmung "Schule"	1,06 ha	10,38 %
Fläche für Gemeinbedarf (FGb) mit Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"	1,16 ha	11,36 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,74 ha	7,25 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,28 ha	2,74 %
<u>- Grünflächen</u>		
Grünflächen, öffentlich	0,40 ha	3,92 %
Grünflächen, privat	0,48 ha	4,70 %

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Allgemeine Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke im Plangelungsbereich, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

9.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege und Grünflächen wird durch die Stadt Schönebeck (Elbe) bzw. im Einvernehmen mit einem vertraglich gebundenen Erschließungsträger vorgenommen.

9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens⁵

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

10. DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Alternativ können diese Kosten von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Schönebeck (Elbe) übernommen werden. Sodann würden aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, mit Ausnahme anteiligen Grunderwerbs für den Bedarfsfall, der Stadt Schönebeck (Elbe) entstehen.

11. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch den Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

12. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat auf Grund seiner innerstädtischen Lage eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung, wenngleich auf Grund der angestrebten aufgelockerten Bebauung der Anteil von Vegetationsflächen nicht unerheblich sein wird.

Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine Verschlechterung des aktuellen Zustandes der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden gegenwärtig erkennbar nicht berührt.

⁵ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen durch die Maßgaben zur Gehölzbestands- und Freiraumentwicklung sicher, dass die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen entsprechend dem angestrebten Nutzungszweck weiterentwickelt werden.

12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Die Stärkung der Innenstadt von Schönebeck (Elbe), einschließlich der innerstädtischen Wohnnutzung, ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist es wichtig in Nachbarschaft und zur Attraktivierung von Wohnnutzungen Bildungs- und Freizeitangebote bereit stellen zu können, um hierdurch Standortvorteile gegenüber dezentral gelegenen Standorten zu markieren und diese im Sinne der Konzentration städtischer Nutzungen zukunftsfähig zu binden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen hinsichtlich der Entwicklung eines Wohnquartiers eine unverwechselbare neue Adresse in diesem Teil des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe) ausbilden helfen und damit ein eigenständiges Image hervorbringen können. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung dieser Innenstadtlage gelingen und durch Nutzungsflexibilität innerhalb der neu zu ordnenden Strukturen zur weiteren Stärkung des Standortes beigetragen werden.

12.3 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von einem innerstädtischen Brachland im Sinne eines städtebaulichen Missstandes gelingen und eine gültige Quartiersentwicklung, im Kontext der Innenstadt Schönebeck (Elbe), durch die Beseitigung einer Fehlstelle im Stadtgefüge entstehen. Durch die neuen Verknüpfungen auf kurzen Wegen können die im Rahmen des Vollzuges bis dato in Teilen brach liegenden Zwischenräume mit ihren neuen Nutzungen eine Aufwertung erfahren, attraktive Verbindungsräume zwischen den umliegenden Quartieren erlebbar werden.

12.4 Verkehr

Durch die neu geplanten Verkehrsverbindungen/-führungen wird insbesondere für die schwächeren Verkehrsarten eine Verkürzung der bestehenden Wegezeiten und -längen erreicht, wovon nicht nur die zukünftigen Bewohner und Gewerbetreibenden im Plangeltungsbereich, sondern auch darüber hinaus die Anwohner der angrenzenden Quartiere profitieren werden.

Ein ebenerdiger barrierefreier Ausbaustandard versteht sich insbesondere für Fuß- und Radwegeverbindungen in Schönebeck (Elbe) mittlerweile von selbst. Das Ziel, barrierefreie Wegeverknüpfungen auch für mobilitätseingeschränkte Bürgerinnen und Bürger zukünftig verstärkt offensiv anbieten zu können, ist Leitprinzip des städtischen Handelns. Somit werden die Verkehrsverbindungen im Plangebiet neben einer angemessenen anliegerbezogenen Erschließung

durch die angebotenen Verknüpfungen auf kurzem Wege insgesamt Bestandteil einer neuen Qualität in Bezug auf das Erschließungsniveau im Quartierskontext dieses Gebietes.

12.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Wie im Text ausgeführt, wurde der vorliegende Bebauungsplangeltungsbereich bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung und angrenzender, vorgelagerter Quartierskonzepte mit betrachtet und so ein dementsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt Schönebeck (Elbe) vollzogen. Hierbei sind insbesondere Aspekte des Stadtumbaus mit der dementsprechenden Aufforderung zu adäquaten Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen eingeflossen, aber auch Anregungen von Grundstückseigentümern in Bezug auf die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit ihres Eigentums. Hierzu sind stellvertretend Aspekte der Nutzungsmischung, der Verkehrserschließung und der Freiraumgestaltung zu nennen.

Durch die Umgestaltung eines unzugänglichen innerstädtischen Brachlandes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes ein Ort der Unansehnlichkeit, zeitweisen Unbehagens und damit negativer Wirkung auf angrenzende Quartiersbereiche verschwinden. Das Niveau und das Umfeld in diesem wichtigen und lebendigen Bereich der Schönebecker Innenstadt kann weiter aufgewertet werden.

Alle diese Gesichtspunkte sind Standortfaktoren für eine zukünftige Wohn-, Dienstleistungs-, Bildungs-, Freizeit- und Gewerbesituation in der Innenstadt von Schönebeck (Elbe) und damit wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts im Hinblick auf das Erscheinungsbild und den Stellenwert, das Image dieses Teils des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe).

12.6 Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält die Innenstadt Schönebeck (Elbe) die rechtsverbindliche Option, in städtebaulich vertretbarem und gewünschtem Umfang auch gewerbliche Nutzungsoptionen Wirklichkeit werden zu lassen.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine breite, zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Ansiedlung unterschiedlichster, das Wohnen nicht störender Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Einzelhandelseinrichtungen, unter Bezugnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe). Wird diese konsequent genutzt, ist ein lebendiges Stadtgebiet mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen absehbar.

12.7 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren im Hinblick auf zu gg. Zeit zu tätigenden anteiligen Grunderwerb, ggf. durchzuführende Erschließungsmaßnahmen und hiermit im Zusammenhang erforderlich werdende Planungs- und Vermessungsleistungen.

Die festgesetzte Erschließung des Plangebietes erfordert einen weiteren Ausbau des städtischen Straßen- und Wegenetzes. Sobald hier Maßnahmen offenkundig werden, wird die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen ihrer Haushaltspolitik hierzu entsprechende Entscheidungen treffen.

13. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.07.2013 bis 08.08.2013 und durch Wiederholung auf Grund eines Formfehlers vom 23.09.2013 bis 25.10.2013 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 27.03.2014 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den

.....
Oberbürgermeister

Anlage: Biotoptypenbestand, Stand 13.05.2013
 Nutzungsbeispiel, Stand November 2013