

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 53 "Am Stadtfeld", 1. Änderung
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB
der Stadt Schönebeck (Elbe)
Stand: 17.12.2017**

**AM STADTFELD
BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NR. 53
1. ÄNDERUNG**

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

BEKANNTMACHUNG

17.12.2017

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Sonstige Planungen	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
4.	BESTANDSAUFNAHME	10
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	10
4.3	Natur und Landschaft	11
4.4	Verkehrerschließung	11
4.4.1	Straßen	11
4.4.2	Fußwege/Radwege	12
4.4.3	Ruhender Verkehr	12
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12
4.5	Stadttechnische Erschließung	12
4.5.1	Be-/Entwässerung	12
4.5.2	Löschwasser	12
4.5.3	Elektroenergieversorgung	12
4.5.4	Erdgasversorgung	13
4.5.5	Fernwärme	13
4.5.6	Telekommunikation	13
5.	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	13
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	14
5.3	Verkehrskonzept	14
5.4	Planungsalternativen	15
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	16
6.1	Änderungsgegenstände	16
6.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	17
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	17
6.3	Grünordnung	22

6.3.1	Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.3.2	Umweltauswirkungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	23
6.4	Verkehrerschließung	29
6.4.1	Ruhender Verkehr	30
6.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	30
6.5	Immissionsschutz	31
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG	31
7.1	Wasserversorgung	31
7.1.1	Trinkwasserversorgung	31
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	32
7.2	Entwässerung	33
7.2.1	Schmutzwasser	33
7.2.2	Niederschlagswasser	33
7.3	Energieversorgung	33
7.4	Gasversorgung	34
7.5	Fernwärme	34
7.6	Telekommunikation	34
7.7	Abfallentsorgung	35
7.8	Altlasten/Ablagerungen	35
7.9	Bergbau	36
7.10	Baugrund	36
7.11	Kampfmittel	38
8.	FLÄCHENBILANZ	38
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	39
9.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	39
9.2	Kostenschätzung	39
9.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	39
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	39
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	39
11.1	Natur und Landschaft	39
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	40
11.3	Ortsbild	40
11.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	40
11.5	Städtischer Haushalt	41
12.	VERFAHRENSVERMERK	42

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld", in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 13.04.2014, überschreibt mit seinem Plangeltungsbereich ein Teilgelände des ehemaligen Traktorenwerkes Schönebeck, einschließlich der straßenrandbegleitenden Bebauungen zwischen der Johannes-R.-Becher-Straße, Am Stadtfeld und Friedrichstraße. Dieser Bereich stellt sich im am 03.02.2008 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan als Teilfläche von Wohnbauflächendarstellungen, Gemischten Bauflächen sowie einer anteiligen Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des im Süden des Geltungsbereiches gelegenen Umfeldes des Gymnasiums und des Gymnasiums selbst. Umstrukturierungsmaßnahmen in der Schulstandortverteilung führten zur Schließung des Gymnasiums im Jahr 2016, sodass es hier zwischenzeitlich ein Planungserfordernis gibt. Demzufolge soll dieser Bereich einer Überplanung unterzogen und konzeptionell vertiefend betrachtet werden.

Planungspartner hierbei ist für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG, welche das Grundstück vom Salzlandkreis erworben und einen Antrag auf Durchführung des Bebauungsplanverfahrens an die Stadt Schönebeck (Elbe) gerichtet hat. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist ein Nutzungsbeispiel beigefügt, welches die wohnbaulichen Entwicklungsoptionen, aber auch die Themen Durchgrünung und Durchwegung im Gebiet verdeutlichen soll.

Das Planungsziel vorliegender Bebauungsplanänderung stellt sich damit in Kontinuität zu den bislang über den rechtskräftigen Bebauungsplan in den weiteren, als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereichen, dar. Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung geht es damit um die Fortschreibung der ganzheitlichen Standortbetrachtung des Gesamtquartiers, welche sowohl für die bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, aber auch potenzielle Dienstleister und für Freizeitnutzungen ein Angebot bereithalten soll.

Im Rahmen der gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Realisierung des angestrebten Vorhabens unzulässig. Die Änderung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller relevanten Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang, festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, die im Änderungsbereich vorhandene Altsubstanz aufzugeben und diesen Bereich in eine neue Nutzung zu überführen und so für das zukünftig in Anspruch zu nehmende Areal ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Damit läuft das vorliegende Planverfahren auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe), hierzu im Sinne des Aufstel-

lungsbeschlusses vom 20.04.2017, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" befindet sich eingefasst auf der östlichen Seite im südlichen Abschnitt der Johannes-R.-Becher-Straße sowie nördlich des Straßenzuges Am Malzmühlenfeld. Gegenwärtig befindet sich in dem Geltungsbereich der ehemalige Standort des Dr.-Carl-Herrmann-Gymnasiums. Dieser Schulstandort ist im Jahr 2016 aufgegeben worden.

Der östlich angrenzende Bereich ist durch die Flächensanierung (auf Abbruchflächen) des einstigen Industrie- bzw. Gewerbestandortes (zuletzt Landtechnik Schönebeck GmbH) geprägt. Hier sind im rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nördlich des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung befinden sich ein öffentlicher Spielpark und daran anschließend ein Hallenbad, ebenfalls Festsetzungsgegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld".

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" beträgt ca. 10,21 ha, die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt ca. 1,31 ha.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird begrenzt:

- *im Norden* durch den öffentlichen Spielpark und weiteren Grünflächen im Bereich der Flurstücke 204 (teilweise), Flur 25 sowie der Flurstücke 161/1 und 183/160, jeweils der Flur 24, alle Gemarkung Salzelmen;
- *im Osten* durch die Flurstücke 182/160, Flur 24, sowie 264/2, Flur 25 alle Gemarkung Salzelmen;
- *im Süden* durch das Flurstück 247, Flur 25, Gemarkung Salzelmen (Straße "Am Malzmühlenfeld") und
- *im Westen* das Flurstück 249, Flur 25, Gemarkung Salzelmen (Johann-R.-Becker-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 ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft getreten am 01.07.2006. Gemäß LEP ST 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 ST 2010 Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58).

Gemäß LEP ST 2010 Z 9, in Verbindung mit Z 36 Nr. 3 gehört die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg. 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. 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Derzeit wird die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) gemäß § 6 Abs. 6 BauGB vorbereitet. Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan "Am Stadtfeld" stellt er im vorliegenden Änderungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dar. Anstelle der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf "Schule" soll im überwiegenden Teil des vorliegenden Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete erfolgen. Für den Ände-

rungsbereich ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des Änderungsverfahrens entsprechend zu berichtigen.

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.

Damit wird vorliegende Bebauungsplanänderung Bestandteil der erheblichen 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 Wohnstandortes Schönebeck (Elbe) im Zuge der geplanten Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der zwischenzeitlich latent vorhandenen Gefahr der Entwicklung eines städtebaulichen Misstandes, nach der Nutzungsaufgabe des Schulstandortes durch die Rückverlagerung des Gymnasiums an die Berliner Straße, soll mit vorliegender Planänderung begegnet werden. Damit stehen die Ziele des Flächennutzungsplanes mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" aufgrund des geringen Änderungsumfanges nicht im Widerspruch.

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 der vorliegenden 1. Änderung 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 der vorliegenden 1. Änderung betreffen könnten, bestehen nicht.

Der Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" wird mit den in ihm festgelegten und in den Bebauungsplan übernommenen Gegenständen nicht beeinträchtigt, da hier festgesetzte Maßnahmen im Änderungsbereich bisher nicht vollzogen wurden.

Die neuen Festsetzungsgegenstände ersetzen vorliegend den geplanten Maßnahmenumfang für den Änderungsbereich der Planung. Die Gültigkeit der weiteren grünordnerischen Festsetzungen im verbleibenden Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" bleibt hiervon unberührt.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches bereits im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" 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.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Fall nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dar.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Stadtfeld" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Er wird gemäß § 13a Abs. 2 ff. im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die vorliegende Planung sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostensparnisgründe sowohl für die Stadt Schönebeck (Elbe) selbst als auch die grundstücksentwickelnden Investoren. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Schönebeck (Elbe) zum Ausdruck, das durchaus berechtigte Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen. Für das Plangebiet steht ein Investor bereit den bisherigen Schulstandort als Wohngebiet zu entwickeln, welches die Planziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" aufgreift und in den Änderungsbereich überträgt.

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich vorliegend überwiegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte bzw. erschlossene Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden

und an deren Stelle keine Neunutzungen getreten sind. Im vorliegenden Fall bestehen zwar noch bauliche Anlagen, welche aber ohne Nutzung sind. Es besteht daher bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt vollständiger Leerstand. Eine Sanierung ist aus den Gründen der sehr zweckbezogenen Bauform (Schule) nicht nachhaltig darstellbar.

Die Fläche vermittelt den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereiches, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Es geht dabei um die zukünftige Ausgestaltung einer adäquaten, baulich-funktionellen Nachnutzung für das in Rede stehende Gebiet, einschließlich der Klärung der Erschließung von zukünftigen Entwicklungspotenzialen am Standort.

Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für diese Vorgehensweise werden daher als erfüllt angesehen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" in einem insgesamt städtebaulichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bislang gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen als zulässige Art der Nutzung im Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" vor. Um einen städtebaulichen Missstand durch den Leerstand zu vermeiden, wird durch die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes die angrenzende Nutzung (Wohngebiete) auf diesen ehemaligen Schulstandort räumlich erweitert.

Da es sich bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher geändert wird, 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 § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfüllt und somit erfolgte die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Diese Voraussetzungen werden auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfüllt, so dass diese auch nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung des Änderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB erfolgen kann. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 3 BauGB nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Der Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie eingangs benannt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung in der Nachnutzung einer Konversionsfläche einer ehemaligen Schule an einem integrierten Standort. So ist die vorliegende 1. Änderung 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 erforderlich sind.

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.

In den bislang seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) durchgeführten Recherchen, im Hinblick auf das geänderte Planungsziel im vorliegenden Geltungsbereich, ergaben sich keine generell die neu beabsichtigte Nutzung in Frage stellenden Anregungen. Es kann aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 1. Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit der Wohnungsgenossenschaft Schönebeck eG (WBG Schönebeck).

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Entlang der Johannes-R.-Becher-Straße befindet sich unmittelbar an den Änderungsbereich nördlich anschließend ein parkartig angelegter Freispielbereich, bevor im Eckbereich Johannes-R.-Becher-Straße/Am Malzmühlenfeld der Schulkomplex des ehemaligen Dr.-Carl-Herrmann-Gymnasiums diesen

Straßenzug mit seiner Solitärbebauung räumlich begrenzt. Diese Schule prägt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld". Der Schulstandort verfügt zu dem im Änderungsbereich über typische Schulhofflächen, welche entsprechend versiegelt sind. Westlich an den Schulstandort angrenzend befand sich bis vor einigen Jahren eine Kinder-, Jugend- und Familienbegegnungsstätte. Diese wurde unlängst abgebrochen. Damit zeigt sich dieser Bereich nunmehr unbebaut als Freifläche. Nordöstlich daran angrenzend erstreckt sich die Fläche des ehemaligen Traktorenwerkes Schönebeck, auf welchem die gesamte Bausubstanz nahezu ausnahmslos beseitigt wurde. Für diesen Bereich sieht der rechtskräftige Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" überwiegend Allgemeine Wohngebiete vor.

In der Johannes-R.-Becher-Straße wirkt insbesondere das auf angrenzenden Privatgrundstücken angepflanzte Grün angenehm in den Straßenraum hinein. Gleiches gilt auch für den Baumbestand nördlich des Straßenzuges "Am Malzmühlenfeld".

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 sowohl im Bereich des Schulgebäudes, aber auch angrenzend, insbesondere der Schulhof hat zu teilweise unumkehrbaren Funktionsverlusten geführt. Infolge der Nutzung und der damit verbundenen Versiegelung, 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 Freiflächen und Grünanlagen rund um das Schulgebäude des ehemaligen Gymnasiums, welche als Rasenflächen mit Baumbestand anzusprechen sind. Im Bereich der Schule befinden sich mehrere gut erhaltene Einzelbäume.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Bezug auf die äußere Anbindung über die Straßenzüge 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 Grundstückszufahrten, Parkplatzererschließungen und vom v. g. Straßenraum ausgehende Wege in das Plangebiet bzw. im Zusammenhang mit den hier ausgeübten Nutzungen (Zufahrt zu Schule).

4.4.2 Fußwege/Radwege

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" sind die angrenzenden Straßenzüge Johannes-R.-Becher-Straße und Am Malzmühlenfeld mit Fußwegen ausgestattet.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich als öffentliche Stellplätze im Bereich der Johannes-R.-Becher-Straße zum Längsparken wie auch Parken quer zur Fahrtrichtung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit in Teilen auf der Südseite des Straßenzuges Am Malzmühlenfeld PKW ebenso in Längsaufstellung abzustellen. Damit stellt sich der Stellplatzumfang gegenwärtig als ausreichend dar.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Angrenzend an den Geltungsbereich wird das Areal in der Straße Am Malzmühlenfeld über Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen. Hier befinden sich auch die nächst gelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasserleitungen bzw. Trinkwasserleitungen befinden sich zur Erschließung des ehemaligen Schulgebäudes 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 Grundschutz über die in den öffentlichen Straßenräumen der 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 nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld", 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. Zudem verläuft im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 eine Mitteldruckgasleitung ausgehend von der Johannes-R.-Becher-Straße in Ost-West-Richtung. Hochdruckgasleitungen sind im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

4.5.5 Fernwärme

Fernwärmeleitungen befinden sich in den Straßenzügen Johannes-R.-Becher-Straße und Am Malzmühlenfeld. Eine Fernwärmeversorgungsstation befindet sich nördlich des Änderungsbereiches, 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

Das Planungsziel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung stellt sich in Kontinuität zu dem bislang über den rechtswirksamen Bebauungsplan in den weiteren, als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereichen dar. Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung geht es um die Fortschreibung der ganzheitlichen Standortbetrachtung des Gesamtquartiers, welche sowohl für die bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft (insbesondere entlang der Friedrichstraße), aber auch potenzielle Dienstleister und für Freizeitnutzungen ein Angebot darstellen soll.

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.

Damit ist insbesondere mietbezogenes Wohnen die städtebauliche Zielstellung in einem großzügigen freiräumlichen Umfeld. Das konventionelle Einfamilienhaus ist vorliegend für diesen Standort keine präferierte Bauform.

Das städtebauliche Konzept des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" zielt 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.

Eine aus der Planzeichnung i. V. m. den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung mögliche Variante der baulichen Umsetzung, wird auf einem Nutzungsbeispiel verdeutlicht, welches die wohnbaulichen Entwicklungsoptionen, aber auch Fragestellungen der Durchgrünung, der Durchwegung und weiterer Nutzungsarten im Gebiet zeigt. Dieses Nutzungsbeispiel ist Anlage dieser Begründung.

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. Damit wird das grünordnerische Zielkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" auch im Rahmen der 1. Änderung in vergleichbarer Weise aufgegriffen und fortgeführt.

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

5.3 Verkehrskonzept

Für die Steigerung des Wohnwertes ist die Reduzierung der Verkehrsbelastung von elementarer Bedeutung. Entsprechend erfolgte eine verkehrsorganisatorische Neuordnung im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld". Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßenzüge. Innerhalb des Änderungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung sollen auch weiterhin die schwächeren Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr) an Attraktivität gewinnen. In dieser Weise wurde der bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Vorschlag einer Umwelttrasse (Fahrradstraße) im bestehenden Bebauungsplan aufgegriffen und als Maßnahme im Sinne des Quartiers der kur-

zen Wege festgesetzt. Damit sollen weiterhin der Maxime der Stadt der kurzen Wege folgend, Rad- aber auch Fußwegeverbindungen ebenerdig und quartiersquerend bereit gestellt werden, die die Verbindung zwischen dem Bahnhofsvorfeld/Bereich Schillerstraße und den südlich bzw. westlich anschließenden Wohnlagen ermöglichen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind eine Fahrradstraße und ein kombinierter Fuß-/Radweg im o. g. Sinne vorgesehen, welche im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung nicht in Frage gestellt werden. Vielmehr wird durch die Nutzungsänderung im Bereich des ehemaligen Gymnasiums eine geringe Anpassung des geometrischen Verlaufes der geplanten Fahrradstraße in westlicher Richtung erfolgen. Darüber hinaus wird es erforderlich, einen Teilabschnitt jener Fahrradstraße auch für die Nutzung durch Anliegerverkehre zuzulassen. Auswirkungen auf die Ausbaubreite der Fahrradstraße ergeben sich keine, da bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan die Nutzung für Fahrzeugverkehre der Feuerwehr, Rettungsdienste und Versorgungsträger zulässig ist.

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 der Straße Am Malzmühlenfeld auch zukünftig eine wichtige Rolle.

Die derzeit mögliche Anbindung im Plangebiet der 1. Änderung sowohl über den öffentlichen Personennahverkehr wie auch den individuellen motorisierten Verkehr soll funktionstüchtig und in ausreichendem Maße auch zukünftig möglich sein. Änderungserfordernisse sind aus den Planzielen der 1. Änderung nicht ableitbar.

Eine aus der Planzeichnung i. V. m. den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung mögliche Variante der Umsetzung des ruhenden Verkehres wird auf einem Nutzungsbeispiel verdeutlicht, welches die Durchwegung, aber auch die wohnbaulichen Entwicklungsoptionen, Fragestellungen der Durchgrünung und weiterer Nutzungsarten im Gebiet zeigt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Besucherparkplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen je nach städtebaulicher Konzeption eingeordnet werden können. Dieses Nutzungsbeispiel ist Anlage dieser Begründung.

5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen zum bestehenden Standort wurden in der Vergangenheit durch den Vorhabenträger geprüft. Die Lage des Standortes sowie die Möglichkeit einer guten verkehrlichen Anbindung, aber auch fernerhin eine Nutzung des ehemaligen Schulgebäudes wurden dabei mit in Betracht gezogen. Alternative Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf den Gemeinbedarf, konnten nicht ausfindig gemacht werden. Auch für vergleichbare Nutzungen in Verbindung mit einem Neubau konnte kein Bedarf ermittelt werden. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den

sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier eine integrierte Lage zu Wohnzwecken weiter entwickelt wird und keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden.

Ein umfangreiches Ausführen von Überlegungen zu Planungsalternativen kann entfallen, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt. Die Änderungsgegenstände zeigen sich allesamt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie dienen dazu, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, welcher mit dem leerstehenden Schulgebäude entstanden ist. Die Zielstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" trägt auch zur Ausnutzung der Infrastruktursysteme im Plangebiet bei und fügen sich in die Entwicklungsziele der Flächen ihrer Umgebung sowohl innerhalb als auch in die städtebauliche Situation außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes ein. Sie stellen einen Beitrag für die Sicherung der Wohnfunktion des Bebauungsplanstandortes dar.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Änderungsgegenstände

bisherige Festsetzungen	geänderte Festsetzungen
Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Schule"	Allgemeines Wohngebiet
----	Grundflächenzahl 0,3
----	Geschossigkeit III – IV
----	offene Bauweise
----	nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze	geänderter Verlauf
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	teilweise geänderter Verlauf, teilweise zulässig für Anliegerverkehr
----	Vermaßung

6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Art der baulichen Nutzung

Im Überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich vorrangig um Bereiche des ehemaligen Gymnasiums sowie östlich anschließend um devastierte Flächen (angrenzend an den Straßenzug Am Malzmühlenfeld).

Der städtebaulichen Zielrichtung der Stadt Schönebeck (Elbe) folgend, werden in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 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 unzutraglich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ansieht. Dennoch strebt die Stadt Schönebeck (Elbe) in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten eine hohe Nutzungsflexibilität an.

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 Bebauungsplanänderung und wird durch die Festsetzungen, welche bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" ist, rechtsverbindlich auch für den Änderungsbereich 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 Neuausrichtung des Standortes möglich ist.

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 klima-

gerechten Stadtentwicklung und unter Bezugnahme auf die Klimaschutzklausel des BauGB im rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" als umzusetzen vorgegeben hat; dies wird nunmehr auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt. 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.

In den Allgemeinen Wohngebieten, angelehnt an den bestehenden Regelungscharakter des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld", sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevanten Sortimenten und Zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von über 60 m² unzulässig.

Ferner wird zur Berücksichtigung des demografischen Wandels und zur Vermeidung einer überhohen Verdichtung im Plangebiet, aber auch, um die Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes in diesem Zusammenhang aufzugreifen, die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude für die Allgemeinen Wohngebiete begrenzt. Damit wird eine textliche Festsetzung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgrund gleichbleibender städtebaulicher Intension im Änderungsbebauungsplan ebenfalls Festsetzungsgegenstand.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" resultiert im Wesentlichen aus der im Rahmen des Stadtumbaus angestrebten Neuzonierung und damit Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete. Diese Sichtweise gilt damit angelehnt an den rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin und wird auch für die neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" aufgegriffen und entsprechend Festsetzungsgegenstand.

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 gemäß § 17 BauNVO im Hinblick auf die Grundflächenzahl orientiert auf eine aufgelockerte Gebäudestruktur

innerhalb der verhältnismäßig großzügig bemessenen Baufelder. Somit spiegelt das Maß der baulichen Nutzung die Anforderungen an den Stadtumbauprozess wieder und reflektiert das Zusammenspiel zwischen vorhandener Bausubstanz in den angrenzenden Wohngebieten, neu hinzutretenden Baukörpern und Nachfrage für den Standort.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Überschreitung durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,6, sofern die Decke der Tiefgarage mit einer für Bepflanzungen ausreichenden Mutterbodenauflage versehen wird (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Dies wird aus den räumlichen Verhältnissen des Allgemeinen Wohngebietes heraus erforderlich, welche sich insbesondere aus den Grenzen des Geltungsbereiches und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fahrradstraße" ergeben, die das Baugebiet östlich und westlich begrenzen.

Zur Herausbildung einer eigenen Adresse und dem damit im Zusammenhang gewollten städtebaulichen Maßstab setzt die Stadt Schönebeck (Elbe) die Geschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten als Mindest- bzw. Höchstmaß 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. Daher ergibt sich auch die überwiegende Kongruenz zu Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld". Auf diese Weise soll mit einer Auflockerung des städtebaulichen Profils mit der abgestuft zulässigen Geschossigkeit ein zukunftsfähiges Wohngebiet städtischen Maßstabs im Ergebnis des Stadtbaus 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.

- Bauweise

Für die 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. Hierbei werden ebenfalls die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" aufgegriffen und entsprechend übertragen.

- Überbaubare Grundstücksfläche

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 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.

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (auch als Tiefgaragen) zielen darauf ab, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, angelehnt an den bestehenden Bebauungsplan, in Zuordnung zu den Allgemeinen Wohngebieten 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.

Für die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Wasserverband durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Verm-GeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA, S. 610) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Salzlandkreises zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Salzlandkreises zu verbringen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.3 Grünordnung

Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden durch die 1. Änderung nicht angegriffen. Da es im Geltungsbereich der 1. Änderung bisher keinerlei Vollzug der Maßnahmen gegeben hat, wird im Folgenden auf eine gesonderte Auseinandersetzung mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen verzichtet. Die gegenständlichen grünordnerischen Regelungstatbestände der vorliegenden 1. Änderung ersetzen überwiegend die des Ursprungsbebauungsplanes.

6.3.1 Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan übernimmt auch in der 1. Änderung die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen sowie von Pflanzgeboten innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (auf den nicht überbaubaren Grundflächenanteilen).

Zur städtebaulichen Gliederung und zur Durchgrünung des Änderungsbereiches werden insbesondere (erwartbare) Anpflanzungen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Diese Festsetzungen sind ebenfalls in Anlehnung an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" zu sehen und führen die bestehende Grünordnung des Gesamtbebauungsplanes für den Änderungsbereich fort. So werden Erhaltungsfestsetzungen für den vorhandenen Gehölzbestand bzw. zur Neuanlage und der aufwertenden Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen 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 insbesondere in den linearen straßenseitigen Beständen der Allgemeinen Wohngebiete. Darüber hinaus sollen auch auf den zu begrünenden (nicht überbaubaren) Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher eine durchgängige Grünstruktur (Vernetzung) entwickelt werden. Diese können in Verknüpfung mit den entlang der vorgesehenen Rad-/Fußwegeverbindungen vorgesehenen Baumreihen als grüne Leitstrukturen wirken.

Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind durch bedarfsgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, abgängige Exemplare sind gleichartig zu ersetzen, für die flächige Begrünung mit Landschaftsrasen sind blütenreiche Gras-Kräuter-Mischungen zu verwenden.

6.3.2 Umweltauswirkungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

6.3.2.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Für den rechtskräftigen Gesamtbebauungsplan wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt, weil die im Plangebiet insgesamt zu erwartende bebaubare Grundfläche mehr als 20.000 m² beträgt und damit die Prüfschwelle gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschritten wird. Die überschlägige Prüfung auf mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB hat im Ergebnis erbracht, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine Teilfläche, die allein wegen ihrer geringen Größe nicht prüfrelevant wäre, in eine zudem weniger flächenintensive Nutzungsart umgewandelt, so dass hier keine neuen Umweltauswirkungen (die bisher noch keine Beachtung fanden) zu erwarten sind.

Die für den Ursprungsplan durchgeführte UVP-VP wird im Folgenden auszugsweise bezüglich der für die 1. Änderung zutreffenden Inhalte dargestellt, die vollumfänglichen Ausarbeitungen dazu sind der Begründung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" in der rechtskräftigen Fassung zu entnehmen.

6.3.2.2 Merkmale, Ausmaß und Bedeutung des Bebauungsplans

Der Gesamtbebauungsplan beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung eines innerstädtischen Quartiers im Umfeld und auf dem Areal der ehemaligen Traktorenwerke, das aktuell (im Bestand) bereits durch eine hohe Versiegelungsrate und bauliche Dichte gekennzeichnet ist. Der Bereich der 1. Änderung erstreckt sich im Wesentlichen über den aufgegebenen Schulstandort nördlich der Straße "Am Malzmühlenfeld", wo Wohnbebauung etabliert werden soll.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des rechtskräftigen 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. Durch intensive Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad kann der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften

dauerhaft und irreversibel 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.

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

Mit dem Rückbau der ehemaligen Traktorenwerke verbunden ist die Altlastensanierung des verunreinigten Grundwassers, so dass hier (wieder) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

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.

6.3.2.3 Mögliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan setzt zwei Allgemeine Wohngebiete fest, die insgesamt rd. 1,21 ha betragen, weiterhin werden rd. 0,10 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Plangebiet sind alle Umweltschutzgüter vorbelastet bzw. nur sehr eingeschränkt funktionsfähig. Bisher war für den überwiegenden Bereich der 1. Änderung Fläche für Gemeinbedarf (jetzt WA 1) festgesetzt, weiterhin erstreckt sich der Änderungsbereich im Südosten über Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als quartiersinterne Wegeverbindung und einen Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA 7 (jetzt WA 2).

Mit der bisherigen Festsetzung von Fläche für Gemeinbedarf für den ehemaligen Schulstandort ist anhand der zulässigen GRZ von 0,8 derzeit eine erheblich höhere Bodenbeanspruchung möglich als in Zukunft, da die 1. Änderung dort nun eine GRZ 0,3 (WA 1) festlegt. Für den Anteil des bisherigen WA 7 (jetzt WA 2) wird die GRZ von bisher 0,3 auf 0,45 geändert, was jedoch in der Ge-

samtbilanz wegen des geringen Flächenanteils nur marginal zum Tragen kommt. Insgesamt wird zukünftig mit den Festsetzungen der 1. Änderung weniger Fläche beansprucht (für Bebauung/Versiegelung) als bisher zulässig.

Auch hinsichtlich der sonstigen Nutzungsintensität ist für die Wohnnutzung mit geringeren oder ähnlichen Auswirkungen zu rechnen. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Während der Bauphase werden im Plangebiet selbst und 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 und dem "Betrieb" des Wohngebietes nicht zu erwarten.

- Menschliche 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 erfolgreichen Abschluss weitergeführt, von ihr gehen keine besonderen Gefährdungsrisiken für den Menschen aus.

- 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. In erster Linie kann mit Vögeln und Insekten sowie störungstoleranten Kleinsäugetern 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, aktuelle Nachweise liegen nicht vor.

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, überwiegend sind Ahorn, Pappel, Robinie und weitere Laubholzarten (Eiche, Linde, Zierkirsche, Birke) zu finden. Auffällig ist eine sehr alte Robinie auf dem Schulhof, dort sind auch eine alte Pappel sowie eine Baumreihe mit Linden und Eichen vorhanden. Östlich des Schulgebäudes befindet sich eine Grünfläche mit gut entwickeltem Baumbestand (im Randbereich sowie wegbegleitend).

Hinweis:

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

- Boden- und Wasserhaushalt

Hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt besteht für die Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit noch ein Restpotenzial an unversiegelten Oberflächen, dass sich für die 1. Änderung durch die insgesamt geringer ausfallende zulässige Bodenbeanspruchung verbessern wird. 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. Beachtlich für die zukünftigen Nutzungen ist der mit 0,5 m bis 1,2 m angegebene Grundwasserflurabstand und die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen und die Möglichkeit von lokalem Vorkommen von Festgestein bei < 2,00 m unter Geländeoberfläche (vgl. Kap. 7.10 zu Baugrund).

- 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 Traktorenwerkes, Einstellung aller Nutzungen dort 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 Gesamtplangebiet oder im Bereich der 1. Änderung vorhanden, es liegt jedoch eine lagebedingte Grundbelastung vor.

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. Durch die 1. Änderung sind diesbezüglich keine Nachteile zu erwarten. Mit der nun vorgesehenen aufgelockerten Struktur aus Einzelgebäuden und Freiflächen kann Baumbestand erhalten und zusätzliche Freifläche gewonnen werden, was positive kleinklimatische Effekte nach sich ziehen wird.

- Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter i. S. v. Denkmälern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Areal beherbergte mit dem Schulgebäude, das bis 2016 als Interim vom Dr.-Carl-Hermann-Gymnasium genutzt wurde, eine für das Bildungswesen der Stadt bedeutende Einrichtung, die auch das Ortsbild – vor allem das Ortsgedächtnis und die Identifikation der Einwohner im Quartier geprägt haben. Jedoch zeigt das Erscheinungsbild deutliche Mängel sowohl was den Gebäudezustand als auch die nicht mehr zeitgemäße Schulhofgestaltung anbetreffend.

Mit dem zukünftigen Wohngebiet wird sich das Erscheinungsbild am Standort verbessern, das Quartier gewinnt an zusätzlicher Attraktivität, womit auch Wertsteigerungseffekte zu erwarten sind.

- Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst und die Umgebung sind nicht von Schutzgebieten belegt. Das Vorhaben befindet sich im verdichteten Siedlungsbereich südlich der Kernstadt/Altstadt von Schönebeck (Elbe), Schutzgebiete befinden sich nördlich der Kernstadt an der Elbe. Die Entfernung zwischen Elbe und Plangebiet beläuft sich auf etwa 1,5 km. Auswirkungen der 1. Änderung auf das FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (hier gleichzeitig Biosphärenreservat und LSG) können wegen der Entfernung und in Anbetracht der beabsichtigten Nutzung ausgeschlossen werden. EU-Vogelschutzgebiete sind auf dem Gebiet der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht vorhanden, Nationalparke oder Naturschutzgebiete sind in der Nähe ebenfalls nicht vorhanden. Im Plangebiet existieren keine besonders geschützten Biotope.

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

6.3.2.4 Anwendung der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG

Da die festgesetzten Grundflächen im Gesamtbebauungsplan mehr als 20.000 m² betragen, musste seinerzeit als Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren neben der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) auch die Eingriffsregelung angewendet werden, folgend werden die Inhalte der 1. Änderung in Bezug auf den Ursprungsplan bilanziert.

Für das geringe flächige Ausmaß der 1. Änderung allein könnte zwar § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB über die Zulässigkeit von Eingriffen in Bezug auf kleinräumige Vorhaben gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zum Tragen kommen. Da der Änderungsbereich aber weiterhin Teil des Gesamtbebauungsplanes bleibt, kann dies keine Anwendung finden.

Durch § 18 BNatSchG ist geregelt, dass über Eingriffe in Bebauungsplänen abschließend nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Damit ver-

bunden geltend für Bebauungspläne ist auch die Ausgleichspflicht des BNatSchG, insofern mit dem Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet werden. Im Gesamtbebauungsplan werden daher auch Festsetzungen zu grünordnerischen und kompensatorisch wirksamen Maßnahmen getroffen, die durch die 1. Änderung auch keine wesentlichen Veränderungen erfahren.

Vorhandene Grünflächen des Ursprungsbebauungsplanes werden teilweise erhalten und aufgewertet sowie neue Grünflächen festgesetzt. Besonders der Erhalt von alten Laubbäumen und raumwirksamer und gebietsprägender Bestände wird auch im Rahmen der 1. Änderung angestrebt. Eingriffe müssen durch geeignete Neupflanzungen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung ausgeglichen werden. Für befestigte Flächen wie Stellplätze und Wege wird ein Mindeststandard zur Wasserdurchlässigkeit festgesetzt.

Mit den internen Maßnahmen kann im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes eine Kompensationsrate von über 85% erzielt werden, wobei die Baumpflanzungen entlang der gebietsinternen Wege und die Stellplatzeingrünung sowie die Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße hier noch unberücksichtigt bleiben.

Um dem bei Anwendung des LSA-Modells (s. o.) verbleibenden Kompensationsdefizit entgegenzuwirken, sollen weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches 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 (Elbe), der Flächennutzungsplan stellt Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Hinweis:

Für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen für Ausgleichserfordernisse des Ursprungsbebauungsplanes (Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53) steht der Bereich des Garagenkomplexes an der Straße "Am Hummelberg" für Entsiegelungsmaßnahmen nur in einem sehr geringen Umfang zur Verfügung. Der überwiegende Teil der Fläche wurde bereits für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung (Wegebau) entsiegelt. Auswirkungen auf die Planziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" ergeben sich daraus nicht.

Nutzungs- / Biototyp		Wertpunkte je m ²	Ursprungsplan Bekanntmachung 13.04.2014		Bebauungsplan 1. Änderung	
			Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
BSY	Allgemeines Wohngebiet (WA7 GRZ 0,3): versiegelbar	0	443 m ²	0 WP		
PYY/ HE.	Sonstige Grünanlagen: Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen	16 *	230 m ²	3.680 WP		
PYF	unbebaubare Fläche, begrünt	6	803 m ²	4.815 WP		
BIY	Gemeinbedarfsfläche: Schule (GRZ 0,8) versiegelbar	0	8.496 m ²	0 WP		
PYY/ HE.	Fläche zur Erhaltung von Gehölzen	16 *	660 m ²	10.560 WP		
PYA	unbebaubare Fläche, begrünt	6	1.464 m ²	8.784 WP		
VWB	Fuß- und Radweg, Fahrradstraße Oberfläche versickerungsfähig	3	1.010 m ²	3.030 WP	1.035 m ²	3.105 WP
BSY	Allgemeines Wohngebiet (WA1 GRZ 0,3): versiegelbar	0			3.063 m ²	0 WP
PYY/ HE.	Sonstige Grünanlagen: Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen	16 *			610 m ²	9.760 WP
PYF	unbebaubare Fläche, begrünt	6			6.642 m ²	39.852 WP
BSY	Allgemeines Wohngebiet (WA2 GRZ 0,3 + Überschreitung=0,45): versiegelbar	0			790 m ²	0 WP
PYY/ HE.	Sonstige Grünanlagen: Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen	16 *			280 m ²	4.480 WP
PYF	unbebaubare Fläche, begrünt	6			685 m ²	4.112 WP
Summe			13.105 m²	30.869 WP	13.105 m²	61.309 WP

*Mittelwert

Biotopwert (Urfassung)	30.869 WP
Planwert (1. Änderung)	61.309 WP
Kompensations-/Wertpunkteüberschuss	30.440 WP

Durch die 1. Änderung kommt es nicht zu neuerlichen Eingriffen in den Naturhaushalt. Im Gegenteil, die geringer ausfallende zulässige GRZ bewirkt eine positive E/A-Bilanz. Kompensationserfordernisse oder externe Flächenbedarfe werden damit von der 1. Änderung nicht ausgelöst. Die "gewonnenen" Biotopwertpunkte, die sich durch die reduzierte Flächeninanspruchnahme ergeben, werden für ggf. weitere Änderungsbedürfnisse im Gesamtplan durch die Stadt Schönebeck (Elbe) vorgehalten werden.

6.4 Verkehrserschließung

6.4.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr

Ausgehend von den umliegend vorhandenen Straßenzügen mit ihren Verkehrsflächenbreiten erfolgt die Haupteerschließung in den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete hinein über Verkehrsflächen mit der besonderen

Zweckbestimmung "Fahrradstraße" ausgehend von der Straße Am Malzmühlenfeld sowie direkt ausgehend von der Johannes-R.-Becher-Straße.

Für die Erschließung des mit der 1. Änderung geplanten Neubaustandortes wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bereich der Fahrradstraße auf 50 m, ausgehend von der Straße Am Malzmühlenfeld, für Anliegerverkehre als zulässig zu nutzen festgesetzt.

Durch die zulässige Nutzung für Anliegerverkehre wird die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen nicht in Frage gestellt. Die Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Johannes-R.-Becher-Straße bzw. Am Malzmühlenfeld bilden auch im Ergebnis der 1. Änderung in Anlehnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" die Vervollständigung des Netzes kurzer Wege im Stadtgebiet und damit einen Beitrag zur Aufwertung von Nahmobilität in quartiersübergreifender Form.

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 Verkehrsflächen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RASt 2006 zugrunde zu legen.

Hinweise:

- Für sämtliche Erschließungsanlagen im Geltungsbereich besteht das Erfordernis einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung.
- Im Rahmen der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind ausreichende Wendemöglichkeiten für Lieferverkehre vorzusehen.

6.4.1 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr haben sich auf den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete zu befinden. Sie sind als Garagen und überdachte Stellplätze (auch als Tiefgaragen) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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.

6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" nicht. Die Straße Am Malzmühlenfeld wird innerhalb der Buslinien 130A und 130B von Bussen der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH (KVG Salzland) befahren. Die dem Plangebiet nächstge-

legene Bushaltestelle "Otto-Kohle-Straße" befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an den Geltungsbereich vorliegender Änderungsplanung.

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 Straßenzüge Johannes-R.-Becher-Straße und Am Malzmühlenfeld eine Rolle. Für diese an das Plangebiet angrenzenden Straßenräume erübrigt sich jedoch aufgrund der Verkehrsmengen eine fachgutachterliche Betrachtung der Lärmsituation hinsichtlich der Einwirkungsrelevanz auf das vorliegende Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld". 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 ERSCHLISSUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches in den das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" begrenzenden Straßenräumen vorhanden ist. Von hier aus ist es in die Bereiche der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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.

Entsprechend § 13 Abs. 1 bis 2 und § 14 Abs. 1 und 2 TrinkwV 2001 und dem § 37 des IfSG obliegt dem Landkreis die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung bzw. Fertigstellung der Leitungssysteme das Gesundheitsamt zwecks Probeentnahme und Abnahme zu informieren ist.

Die Erfordernisse laut Trinkwasserverordnung 2001, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probenahmen durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15

Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernutzers (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder 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 Feuerwehr 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 Grundschatz für die Allgemeinen Wohngebiete beträgt 96,00 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Der Löschwasserbedarf kann im Umkreis von 300 m gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 durch die Stadtwerke Schönebeck (Elbe) abgesichert werden. 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).

Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA). Ausgehend von der Art und Weise der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie deren Nutzung sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach Maßgabe der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA i. d. F. vom Februar 2007 (MBI LSA S. 281/323) zu planen und herzustellen.

Hinweise:

- Die Stadt Schönebeck (Elbe) prüft, ob bedingt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 Anpassungen der für die Freiwillige Feuerwehr Schönebeck erlassenen Alarm- und Ausrückordnung (AAO) erforderlich sind. Soweit der überörtliche Einsatz von Einsatzkräften und -mitteln betroffen ist, sind ebenfalls entsprechende Abstimmungen mit den beteiligten Feuerwehren erforderlich.
- Die Befahrbarkeit der zu errichteten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung soll mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr geprüft werden (Richtlinie über Flächen der Feuerwehr des Landes Sachsen-Anhalt vom Februar 2007).

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 der 1. Änderung ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, welche einer Neuanlage bzw. eines entsprechenden Ausbaus unterzogen wird, hinsichtlich einer Erforderlichkeit geprüft werden. Unabhängig von Vorstehendem gilt jedoch der Grundsatz, nach Möglichkeit anteilig anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten. Im Zuge der konkreten Objektplanung sind die tatsächlichen Versickerungsverhältnisse zu ermitteln. Sollte im Ergebnis eine überwiegende Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht im erforderlichen Umfang möglich sein, wird wie bisher auch ein Teil des Niederschlagswassers in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden können.

Zu weitergehenden Ausführungen zur Thematik wird auf die Erläuterungen in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

Hinweis:

Für ergänzende Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes der 1. Änderung 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 Energieversorgung

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 (innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld", außerhalb der vorliegenden 1. Änderung) längsseitig an der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße und die Kabelverlegung im Bereich der Straßen, Fuß- und Radwege, welche die 1. Änderung betreffen, notwendig.

7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes der 1. Änderung kann über die in den angrenzenden Straßenzügen vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist vorzugsweise aus dem Bereich Johannes-R.-Becher-Straße vorzusehen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Schönebeck GmbH erforderlich. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf herzustellen oder zu erneuern.

7.5 Fernwärme

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Fernwärme durch die Stadtwerke Schönebeck GmbH ist aus dem Bereich Malzmühlenfeld möglich. Dazu sind Umverlegungen der vorhandenen Fernwärme-Leitungen erforderlich.

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.

7.7 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Salzlandkreis veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet der 1. Änderung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Stadtfeld" können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

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

- Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569) 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.), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610), einschließlich der auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.
- Da entsprechend den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ebenfalls nicht störendes Gewerbe zulässig ist, wird an dieser Stelle auf die GewAbfV verwiesen, die in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896) der GewAbfV ab 01.08.2017 in Kraft getreten ist.

7.8 Altlasten/Ablagerungen

Altlasten bzw. Ablagerungen wurden im Ursprungsbebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" für den Bereich der 1. Änderung nicht benannt. Im nördlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes 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. Auswirkungen auf den Bereich der 1. Änderung ergeben sich hieraus keine.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass auch gegenwärtig sich an dieser Situation nichts geändert hat und schädliche Verunreinigungen, Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gemäß § 9 BodSchAG LSA sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" nicht befinden. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Salzlandkreises verwiesen.

7.9 Bergbau

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" sind Umgrenzungen von Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) nachrichtlich übernommen worden. Demnach befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Bewilligungsfeldes "Salzelmen" Nr. II-B-f-255/93 (Bodenschatz Sole). Konkret handelt es sich hierbei um Solegewinnung aus dem Grundwasser, welche die Stadt Schönebeck (Elbe) für Heilanwendungen im Kurbereich Bad Salzelmen betreibt. Die Abgrenzung der Bewilligung durch das Bergamt sind bereits nachrichtlich in den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" übernommen worden und daran angelehnt auch Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung. Daher resultieren hieraus keine geänderten Nutzungseinschränkungen für bauliche Vorhaben in diesem Bereich.

Hinweis:

Es wird empfohlen sich mit der Bewilligungsinhaberin, der Stadt Schönebeck (Elbe) in Verbindung zu setzen.

7.10 Baugrund¹

Regionalgeologisch befindet sich das Plangebiet der 1. Änderung 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 Änderungsbereich stehen somit überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente an, die von tonigen Verwitterungsprodukten des Festgesteinskomplexes unterlagert werden. Vereinzelt sind in Hangenden

¹ unter Verwendung von Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen – Hauptuntersuchung – zum Bauvorhaben "Neubau eines Marktes in Schönebeck-Salzelmen", GVA mbH Langenwedel, März 2008

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.

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 von Teilbereichen des Geländes ist auch im Plangebiet der 1. Änderung 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.

Hinweis:

Im Bereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" 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 Kampfmittel

Hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittelverdachtsflächen wurde die Planunterlage mit den zur Verfügung stehenden Kampfmittelverdachtskarten des Salzlandkreises geprüft. Hiernach liegt derzeit kein Verdacht vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 in der Fassung der 1. Änderung	1,31 ha	100,00%
Allgemeine Wohngebiete (WA):	1,21 ha	92,30 %
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung - Fahrradstraße - Fuß- und Radweg	0,10 ha	7,70 %

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangelungsbereich ist gegenwärtig seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

9.2. Kostenschätzung

Die Anlage von zusätzlichen verkehrlichen Erschließungsanlagen ist durch die Stadt Schönebeck (Elbe) beabsichtigt einem Erschließungsträger zu übertragen. Resultierend ergeben sich gegenwärtig keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

9.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

10. 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.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Natur und Landschaft

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

² Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung des aktuellen Zustandes der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden gegenwärtig erkennbar nicht berührt.

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.

11.2 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes, im Einklang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld".

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. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung dieser Innenstadtlage gelingen und durch Nutzungsflexibilität innerhalb der neu zu ordnenden Strukturen zur weiteren Stärkung des Standortes beigetragen werden.

11.3 Ortsbild

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld", in Verbindung mit den Planzielen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Bereiche außerhalb der 1. Änderung, mit den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen, kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von einem städtebaulichen Missstand gelingen und eine gültige Quartiersentwicklung, im Kontext der Innenstadt Schönebeck (Elbe), durch die Beseitigung einer Fehlstelle im Stadtgefüge entstehen. Für die 1. Änderung trifft zuvor Ausgeführtes auf einen ehemaligen Schulstandort zu.

Durch die neuen Verknüpfungen auf kurzen Wegen, angelehnt an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan, 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.

11.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" sowie bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung und angrenzender, vorgelagerter Quartierskonzepte wurde

auch der Änderungsbereich mit betrachtet und so ein dementsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt Schönebeck (Elbe) vollzogen. Hierbei sind insbesondere Aspekte des Stadtbbaus 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. Jene Ergebnisse stehen nicht im Widerspruch vorliegender 1. Änderung.

Durch die Umgestaltung eines städtebaulichen Missstandes kann mit dem Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" 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. Die Planziele der vorliegenden 1. Änderung stehen im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und bilden damit einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und den Stellenwert, das Image dieses Teils des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe).

11.5 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren im Hinblick auf zu gegebener Zeit zu tätigenen 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. Dies wurde aber bereits durch den zur Rechtskraft gelangten Ursprungsbebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" vorbereitet, zusätzliche für den städtischen Haushalt relevante Maßnahmen resultieren gegenwärtig keine bzw. stellen sich als geringfügig dar (s. a. Kap. 9.2).

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Am Stadtfeld" in der Fassung der 1. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 09.11.2017 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den __.__.2017

.....
Oberbürgermeister

Anlage: Nutzungsbeispiel