

Begründung zum  
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 60  
"PAULSTRASSE"

Fassung der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  
Stand: September 2014



Stadt Schönebeck (Elbe)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeines**

Rechtsgrundlagen  
Verfahren  
Planungsanlass  
Ziel und Zweck der Planung  
Eigentumsverhältnisse  
Planunterlagen  
Raumordnung und Landesplanung  
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan  
Angaben zur Stadt Schönebeck (Elbe)  
Lage im Stadtgebiet  
Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereichs

### **2. Rahmenbedingungen**

Zustand des Plangebietes  
Verkehrerschließung  
Ver- und Entsorgung  
Altlasten  
Archäologische Denkmale

### **3. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen**

Grundkonzept  
Art der baulichen Nutzung  
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise  
Verkehrerschließung

### **4. Umweltbelange**

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen  
Immissionsschutz  
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### **5. Auswirkungen der Planung**

Durchführung  
Verwendete Unterlagen

**Anlagen:** Schallschutztechnisches Gutachten, Stand: 08.05.2013  
ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz Dr. F.Thomas & H.Schmidl GbR

Biotoptypkartierung, Stand: April 2013  
MIB, Maybachstraße 1, 39104 Magdeburg

## **1. Allgemeines**

### **Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung, zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S.1548)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013, S.440)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) rechtswirksame Fassung vom 03.02.2008, zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2012
- Hauptsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.2013
- Wassergesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

### **Verfahren**

Durch Beschluss des Stadtrates am 14.02.2013 wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Paulstraße“ eingeleitet. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren und somit gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 bzw. eines Umweltberichtes gem. §2 BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im

beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Das Vorhaben darf keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern bzw. Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen. Diese Voraussetzungen sind für das Plangebiet gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 60 „Paulstraße“ wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch am 24.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 26.09.2013 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 30.09.-25.10.2013. Die Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB erfolgte gleichzeitig.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden wurden in der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 05.12.2013 planungsrechtliche Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes geäußert. Diese Bedenken wurden in Gesprächen mit dem Salzlandkreis erörtert. Daraufhin wurde der 2. Planentwurf erarbeitet, welcher in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Änderungen bezüglich des Immissionsschutzes enthielt. Der 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 15.05.2014 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) gefasst. Es wurde beschlossen, dass diese Planunterlagen im ergänzenden Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB für die Dauer von zwei Wochen verkürzt öffentlich ausgelegt werden. Im Ergebnis des Verfahrens und der Abwägung eingereichten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde die vorliegende Fassung die Satzung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 60 „Paulstraße“

## **Planungsanlass**

Entsprechend §1 (3) Baugesetzbuch hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 60 „Paulstraße“ soll ein unbebauter und versiegelter Bereich südlich der Paulstraße zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden, welches der Nachfrage von potentiellen privaten Bauherren in Schönebeck (Elbe) ein neues Angebotsspektrum eröffnet. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 60 „Paulstraße“ soll im Verfahren die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung von devastierten Flächen zum Wohngebiet schaffen.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zwischen Paulstraße, Margarethenstraße und Welsleber Straße. Mit der Planung soll die innerstädtische Brachfläche revitalisiert werden und auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen vorrangig Wohnhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

## **Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist privates Grundeigentum. Die Erschließung des Baugebietes und der Verkauf der Bauparzellen erfolgt durch den Vorhabenträger Herrn Holger Schwarz.

## **Planunterlagen**

Die Vervielfältigungsgenehmigung wurde am 01.10.2009 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation mit dem Aktenzeichen [ALK/10/2011] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18-38912-2009-14 erteilt.

## **Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) im Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg und hat gemäß LEP 2010 Ziff. 37 Nr. 16 und dem Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Ziff. 5.2.16 Z Nr. 4 die Funktion eines Mittelzentrums.

Gemäß LEP 2010 ist „...[.] der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen [.] der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. (LEP-LSA Punkt 2.2) Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (LEP-LSA Punkt 2.2)

Die Entwicklung des Wohngebietes „Paulstraße“ entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

## **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der erste Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck ist seit dem 22. Januar 1997 wirksam. Die aktuelle Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde am 02. Oktober 2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 04. Februar 2008 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem aktuellen Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan für die Stadt Schönebeck (Elbe) erarbeitet, der als Fachplan in den Flächennutzungsplan einfließt.

In der derzeit aktuellen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe) gehört das Areal zu einer gemischten Baufläche in einem Aufwertungs- und Rückbaugebiet, in dem es vorrangig durch Neubau individueller Wohnformen und der nachhaltigen Wohnumfeldgestaltung eine Qualitätssteigerung geben soll. Dieses Ziel wird im Quartierskonzept Mitte II weiter untersetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 „Paulstraße“ passen zur abgestimmten städtebaulichen Umsetzungsstrategie im Quartier.

Gemäß § 13a (2) Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung des Plangebiets zum Wohngebiet ergänzt die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung und rundet das Wohnquartier ab. Die Inwertsetzung brachgefallener Flächen ist Teil der Aufwertungsstrategie für die Gesamtstadt Schönebeck (Elbe) im Sinne ihres Umgangs damit im Zuge der Schrumpfung und des Stadtumbaus.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Satz 2 im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

### **Angaben zur Stadt Schönebeck (Elbe)**

Die Stadt Schönebeck (Elbe) grenzt im Nordwesten an die Landeshauptstadt Magdeburg an. Zur Einheitsgemeinde Schönebeck (Elbe) gehören die Ortschaften:

- Plötzky
- Pretzien
- Ranies

Desweiteren sind die Ortsteile

- Bad Salzelmen
- Elbenau
- Felgeleben mit Sachsenland
- Frohse
- Grünewalde

in das Gemeindegebiet integriert.

### **Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Schönebecker Stadtteils Mitte und westlich der Altstadt Schönebecks auf einer brach liegenden Fläche südlich der Paulstraße. Im Westen, Süden und Osten wird es von Wohnbauten flankiert. Im Nordwesten liegt ein leeres gewerbliches Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft, welches von der Annastraße erschlossen ist. Die umliegenden devastierten Industrieflächen des einstigen Heizkesselwerks an der Paulstraße bilden einen funktionslosen Komplex im Gesamtquartier. Die Flächen nördlich der Paulstraße, gegenüber des Plangebiets, sind bereits beräumt worden und geben den Blick direkt auf die Bahnanlagen und die Welsleber Brücke frei.

Südlich der Paulstraße schließen sich relativ hochwertige durchgrünte Wohnquartiere (Valentin-Feldmann-Straße, Annastraße und Margarethenstraße) mit Einkaufsmärkten an. Die Wohnbebauung dieses Quartiers zeichnet sich durch eine aufgelockerte Eigenheimbebauung, vereinzelt Gründerzeitbebauung und 2- bis 3-geschossige Zeilenwohnbauten der Vorkriegszeit aus. Dieser Bereich wird mit seinen bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen (Grundschule, Kitas, Hort) im Quartierskonzept Schönebeck-Mitte/2 als Kernstandort der Bildung und Erziehung dargestellt.

### **Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grenzen der Stadt Schönebeck (Elbe) in der Gemarkung Schönebeck.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken der Fluren 20 und 22 umgrenzt

- im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 146 und ein Teilbereich 206/150
- im Norden: von der Nordgrenze der Flurstücke 152, 206/150, 146 und 145
- im Osten: von der Ostgrenze des Flurstückes 152 und 165
- im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 165, 152, 206/150 und 146

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha.



## **2. Rahmenbedingungen**

### **Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine ehemals industriell genutzte Fläche der biochemischen Produktionsstätte VEB Prowiko Agrochemie Schönebeck (nach 1990 PROWIKO GmbH Biochemische Produkte).

Die vorhandenen Gebäude und Silos im Plangebiet wurden in den vergangenen Jahren (ca. 2001) zurückgebaut. Heute sind im Plangebiet 70% der Flächen als Betonflächen versiegelt und 25% Splitt- und Kiesflächen vorhanden. In den Zwischenräumen haben sich ruderales Pflanzen gebildet. In den Randbereichen des Plangebiets haben sich einige Pioniergehölze angesiedelt.

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Zufahrten. Eine Zufahrt ist im Norden des Plangebietes. Sie liegt dort mittig und schließt an die Paulstraße. Die zweite Zufahrt liegt im Südosten und grenzt an die Magaretenstraße.

Die zukünftige Erschließungsstraße ist eine Mischverkehrsfläche, die als verkehrsberuhigt festgesetzt wird. Es wird eine Straßenraumbreite von 6,00 m gewählt, wobei die nutzbare Fahrbahnbreite 5,50 m beträgt. Die Begrenzung erfolgt durch Rundborde mit Rückenstütze. Die Straße ist eine reine Anliegerstraße, die gepflastert werden soll. Die Zufahrten der neuen parzellierten Grundstücke werden an diese geführt.

Die Straßenbeleuchtung ist auf der östlichen Seite der Straße vorgesehen. Dazu wird ein Beleuchtungskabel unter der Straße verlegt. Die geplante Straßenbeleuchtung kann im Straßenraum, begrenzt durch Hochborde, untergebracht werden. Außerdem werden auf der östlichen Seite Parkmöglichkeiten geschaffen. Diese werden farblich abgesetzt.

Nach Fertigstellung der Verkehrsfläche wird diese kostenlos an die Stadt übertragen und öffentlich gewidmet.

## **Ver - und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke wird eine neue Leitungstrasse in Abstimmung mit den zuständigen Verbänden hergestellt. Die Anbindung der Ver- und Entsorgungsträger erfolgt in der Paulstraße bzw. auch in der Magaretenstraße. Die Trasse verläuft dort im Straßenbereich.

Entsprechend den Auszügen aus dem Bestandskartenwerk der Ver- und Entsorgungsunternehmen in Schönebeck liegen in der Paulstraße und Magaretenstraße folgende Ver - und Entsorgungsmedien an:

Schmutzwasserkanalisation Paulstraße	Schmutzwasserkanal Stz. DN 200
	Mischwasserkanal Stz. DN 300

Schmutzwasserkanalisation Magaretenstraße	Mischwasserkanal Stz. DN 300
Trinkwasser Paulstraße	
Gas Paulstraße / Magaretenstraße	
Strom Paulstraße	

### *Trinkwasserversorgung*

In der anliegenden Paulstraße befindet sich eine Versorgungsleitung in Rechtsträgerschaft der SWS Stadtwerke Schönebeck GmbH. Das geplante Wohngebiet kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes über diese Trinkwasserleitung versorgt werden.

Bei der Planung ist auch der Feuerlöschbedarf zu berücksichtigen.

### *Elektrizitätsversorgung*

Das Bebauungsplangebiet kann über die Trafostation in der Paulstraße versorgt werden. In der Höhe der Kurve der zukünftigen Erschließungsstraße ist ein Standort für einen Kabelverteilerschrank vorzusehen.

### *Abwasserentsorgung*

In der Paulstraße und Magaretenstraße steht ein Schmutzwasser- bzw Mischwasserkanal zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Wohngebiet zur Verfügung.

### *Fernmeldenetz*

Für das Baugebiet ist ein Netzausbau der Telekommunikation erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet werden der „Telekom AG“ so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt.

### *Niederschlagswasser*

In der Paulstraße steht ein Mischwasserkanal zur Aufnahme des Regenwassers aus dem geplanten Wohngebiet zur Verfügung.

Das Regenwasser der Straße wird in diesen Mischwasserkanal abgeleitet. Das Regenwasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen der Wohnhäuser sowie deren Nebenanlagen und Garagen, wird auf dem jeweiligen Grundstück belassen. Dieses hat durch geeignete Maßnahmen (bspw. Versickerung, Retention des Regenwassers) zu erfolgen.

## **Altlasten**

Das Gebiet wurde ehemals von der PROWIKO GmbH genutzt, in der eine Enzym - Produktion stattfand. Nach Insolvenz des Betriebes wurden die Restchemikalien ordnungsgemäß entsorgt. Die oberirdischen Abrissarbeiten der Gebäude (2005) erfolgten in Absprache mit dem Umweltamt. Konkrete Hinweise auf Kontaminationen liegen nicht vor. Aber durch diese industrielle Nutzung kann ein Verdacht nicht ausgeschlossen werden und wird im Zuge der Beräumung des Geländes durch eine Bodenbeprobung überprüft.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) angetroffen werden, die bisher nicht bekannt sind.

Tritt ein derartiger Fall ein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren und nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. Untersuchungen zur Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

## **Archäologische Denkmale**

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf archäologische Denkmale (FNP Schönebeck - Elbe).

Archäologische Funde oder Befunde sind im geplanten Gebiet nicht bekannt. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde

Salzlandkreis  
43 Fachdienst Bauordnung  
43.3 SG Untere Denkmalschutzbehörde  
06400 Bernburg

Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

## **3. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Grundkonzept**

Das brachliegende Plangebiet soll zukünftig für den individuellen Wohnungsbau genutzt werden. Die Entwicklung des Plangebiets zum Standort mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen bis max. 50m orientieren sich am direkt westlich anschließenden Wohnquartier an der Annastraße.

Es entsteht eine Aufwertung in einem Gebiet, welches von funktionslosen Industrie- und Gewerbeflächen gezeichnet ist.

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Durch die unter § 4 Abs. 3 Nr.4-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (*Gartenbaubetriebe und Tankstellen*), sind am Standort ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten.

### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis max. 50 m zulässig. Diese Bauweise passt sich der Umgebungsbebauung an.

Die maximal zulässige Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Das Bebauungsgebiet wird über Baugrenzen strukturiert. Im Plangebiet sind die Abstände der Baugrenzen zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken und zur Erschließungsstraße mit 3,0 m festgesetzt. Zur Paulstraße liegt die Baugrenze genau auf der Grundstücksgrenze, bis auf den östlichen Bereich (ca. 16,50 m) an der Paulstraße. Aufgrund des dort vorhandenen Lärmpegelbereiches wird die Baugrenze auf 3,50 m zurückgesetzt um auf schutzbedürftige Nutzungen Rücksicht zu nehmen.

### **Verkehrerschließung**

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über 2 Zufahrten, von der Paulstraße und der Magaretenstraße, mit einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche. Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigt festgesetzt.

Auf dem Flurstück 165 werden neben der neuen Planstraße 2 Besucherparkplätze angeordnet.

## **4. Umweltbelange**

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Durch die vorliegenden Planungen soll ein unbebauter und versiegelter Bereich zu einem Wohnquartier entwickelt werden. In der erschlossenen urbanen Lage können am Standort durch Flächenrevitalisierung Wohnbauflächen entwickelt werden, die keine landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen oder andere hochwertige Funktionen am Stadtrand vernichten.

Nach Aussage der übergeordneten Planungsinstrumente Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan steht der Bebauungsplan den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen. Das Gebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet, nicht im Landschaftsschutzgebiet, hat kein Flächennaturdenkmal aufzuweisen und ist nicht Bestandteil eines geschützten Landschaftsbestandteils nach § 35 NatSchG LSA. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA und Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH – RL in Sachsen-Anhalt sind im Plangebiet nicht erfasst.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Hecken als geschützter Landschaftsteil in der Stadt Schönebeck (Elbe) –Baumschutzsatzung- vom 09.03.1995 mit der Änderung vom 06.12.2001 ist zu beachten.

Ein Umweltbericht als Teil der Begründung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Satz 1 i. Zus. mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, weil Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) besteht jedoch die Gefahr der Überflutung. Der Geltungsbereich wird von einem Risikogebiet berührt, welches gemäß § 74 WHG kartografisch erfasst ist. Für diese Gebiete gibt es keine gesetzlichen Baubeschränkungen oder sonstige Vorgaben.

### **Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes 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. Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz im Gutachten ECO 13026 vom 08.05.2013 einer schalltechnischen Beurteilung unterzogen.

Der Geltungsbereich des B-Planes „Paulstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha und befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Schönebeck, westlich der Altstadt auf einer brach liegenden Fläche südlich der Paulstraße. In ca. 100 m Entfernung verläuft die Bahnstrecke Magdeburg – Schönebeck mit direkter Sichtverbindung zum Plangebiet. Im Westen, Süden und Osten wird das Gebiet von Wohnbebauung an der Annastraße und Margaretenstraße gesäumt. Im Nordwesten befindet sich ein leer stehendes Gewerbegrundstück.

Durch die Geräusche des öffentlichen Straßenverkehrs ist im Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von bis 5 dB(A) in einem ca. 16 m breiten Streifen entlang der Paulstraße zu rechnen.

Durch die Geräusche des Schienenverkehrs der DB AG kommt es unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrszahlen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von bis 5 dB(A) im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum sind Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 15 dB(A) zu erwarten.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden durch die DB AG weiterhin Schienenverkehrszahl für den Prognosehorizont 2025 übermittelt, anhand derer deutlich wird, dass die DB AG eine deutliche Erhöhung der Streckennutzung plant. Dadurch sind um ca. 4 / 5 dB(A) tags/nachts erhöhte Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr zu erwarten. Entsprechend dem Verursacher-Prinzip, nach dem der Verursacher einer Erhöhung der Lärmbelastung für deren Folgen verantwortlich ist, wurde deshalb auf eine Berücksichtigung der Auswirkungen der Schienenverkehrszahlen für den Prognosehorizont 2025 verzichtet.

Nach §15 der BauNVO<sup>1</sup> ist für die geplante Wohnbebauung zu prüfen, ob diese unzumutbaren Belästigungen durch Geräuschimmissionen ausgesetzt ist. Sofern die der jeweiligen Gebietseinstufung (hier geplantes allgemeines Wohngebiet, WA) entsprechenden Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planvorhabens eingehalten werden, liegen eindeutig keine unzumutbaren Schallimmissionen vor.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelage sind häufig die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Entsprechend der Rechtsprechung sind sie wünschenswerte Zielwerte, die der Abwägung der Belange unterliegen. Deshalb sind Überschreitungen dieser Orientierungswerte im Ergebnis einer Abwägung grundsätzlich zulässig.

Hinsichtlich des §15 der BauNVO ist nun weiterhin zu prüfen, ob die zu erwartenden Schall-Immissionen unzumutbar sind. Dabei sind vor allem andere Quellen (Normen, Richtlinien und Verordnungen sowie die Rechtsprechung) heranzuziehen, in denen Aussagen zu nicht mehr hinnehmbaren Pegeln gemacht werden.

Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der VLärmSchR97<sup>3</sup> zu entnehmen. Im Falle von u.a. allgemeinen Wohngebieten (WA) werden hier Immissionsgrenzwerte von 70 / 60 dB(A) tags/nachts genannt. D.h. oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln eine Lärmsanierung an den bestehenden Verkehrswegen durchgeführt werden kann. Im Umkehrschluss ist abzuleiten, dass Pegel durch öffentlichen Straßenverkehr von bis zu 70 / 60 dB(A) tags/nachts durch eine Wohnnutzung an bestehenden Verkehrswegen hinzunehmen sind. Eine Unzumutbarkeit ist bei diesen Pegelwerten somit nicht gegeben.

Die im Plangebiet prognostizierten Orientierungswertüberschreitungen sind somit grundsätzlich zumutbar, sofern die berechneten Pegel einen Wert von 70 / 60 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten. Die zu erwartenden Pegelverläufe sind den farbigen Lärmkarten in den Anlagen 2 bis 5 des Gutachtens ECO 13026 zu entnehmen.

Sind im Einwirkungsbereich von Straße oder Schienen mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, z. B. bei der Füllung von Baulücken. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Da sich die straßenbegleitende Bebauung östlich des Plangebietes deutlich dichter an den Schienen der DB AG liegt, treten hier höhere Pegel als im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf. Aus diesem Grund ist auch für den kleinen Bereich im Nordosten des Plangebietes, in dem nachts Pegel von bis zu ca. 62 dB(A) durch den Schienenverkehr zu erwarten sind, nicht von einer Unzumutbarkeit dieser Geräuschimmissionen auszugehen.

---

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

<sup>2</sup> veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW – Nr. 57 vom 26. August 1988

<sup>3</sup> Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, Stand: 27. Mai 1997

Für Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen ist bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand, -wall) zu prüfen. Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Bahngleise könnten die zu erwartenden Schallimmissionen des Schienenverkehrs gesenkt werden. Da dieser Bereich jedoch räumlich keine Verbindung zu dem geplanten Wohngebiet hat, ist eine derartige aktive Lärminderungsmaßnahme im Rahmen dieses B-Planverfahrens nicht realisierbar. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Paulstraße erscheint u.a. aus planerischer Sicht nicht umsetzbar und führt auch aus Sicht der Lärminderungstechnik nicht zu dem gewünschten Ergebnis. Aus diesen Gründen wird für künftige Bauvorhaben ein passiver Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

In Bereichen mit Außenlärmpegeln  $> 45$  dB(A) sind die Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Sind in Bereichen mit Außenlärmpegeln  $> 50$  dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten.

Eine wohnverträgliche Nutzung, auch der zur Lärmquelle orientierten Räume, kann auch durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade erreicht werden, wie es durch die DIN 4109 festgelegt wird. Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen nur in dem gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V vorgesehen werden.

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist es gemäß § 17 BauNVO aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 möglich, maximal 40 % der bebaubaren Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen zu überdecken. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen inklusive deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, sodass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Versiegelung von maximal 60 % stattfinden kann.

Entsprechend der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 haben bauliche Eingriffe dieser Art im Planungsrecht eine Kompensation zur Folge.

Wertermittlung Bestand:

Nutzungsart	Biototyp	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Wertpunkte
Brachfläche, befestigte Fläche	Befestigter Platz	VPZ	7030,00	0	0
	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen	HHC	2820,00	7	19740
	Teilversiegelte Straße	VSA	262,00	2	524
	Scherrasen	GSB	360,00	7	2520
<b>Ergebnis Bestand</b>			10.472,00		<b>22.784</b>

Damit ergibt sich eine Biotopwertigkeit für das Plangebiet vor dem geplanten Eingriff von **22.784** Wertpunkten.

Wertermittlung Planung:

Nutzungsart	Biototyp	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Planwert	Wertpunkte
Verkehrsfläche	Straße, versiegelt	VSB	1117,30	0	0
<b>WA, davon:</b>			9354,70		
Gartenflächen (minimal 40 % WA)	Hausgärten, Obst- und Gemüsegärten	AKB, AKC	3741,88	6	22.451
bebaubare Fläche (maximal 60 % WA)	Bebaute Fläche	BW	5612,82	0	0
<b>Ergebnis Planung</b>			10.472,00		<b>22.451</b>

Differenz der Wertpunkte Bestand/Planung:

- **333**

Damit ergibt sich in der Differenz der Wertpunkte Bestand/ Planung ein Guthaben von 333 Wertpunkten nach dem geplanten Eingriff.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz trägt die Schaffung von neuem Wohneigentum in einer gewachsenen Struktur Rechnung.

Durch die Planung ergibt sich eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung. Die zukünftige zulässige Bebauung geht nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinaus, daher wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Eigenheimbebauung, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Stadt Schönebeck zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt mit vorhandener Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.

Positive Auswirkungen gibt es durch den Rückbau der Versiegelung von Grund und Boden, d.h. Entfernung alter Betonflächen sowie Kies- und Schotterflächen. In Zukunft entstehen dort Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis max. 50 m mit neuen Gärten. Durch die Bepflanzung der Grundstücke wird das Ortsbild positiv beeinflusst. Es entstehen gestaltete Freiflächen, die nach ästhetischen Gesichtspunkten angelegt werden. Durch diese Entwicklung erhält der gesamte Bereich eine Aufwertung, und dient so der Verschönerung des Stadtteiles.

### **Durchführung**

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke werden durch den Vorhabenträger Holger Schwarz vorgenommen.

Die Erschließung erfolgt in folgenden Abschnitten:

#### **1. Bauabschnitt**

- Beräumung der Flächen und fachgerechte Entsorgung
- Verlegung der Grundleitungen der Versorgungsträger sowie RW- und SW-Kanalisation
- Herstellung der Schottertragschicht und Straßenbeleuchtung

#### **2. Bauabschnitt**

- Setzen von Borden ,Herstellung der Deckschicht (Pflaster)

### **Flächenbilanz**

Fläche allgemeines Wohngebiet	9239,30 m <sup>2</sup>	88,28 %
<i>Überbaubare Fläche = 7391,80 m<sup>2</sup></i>		
<i>max. versiegelte Fläche = 60% von 9239,30 m<sup>2</sup>= 5543,60m<sup>2</sup></i>		
Öffentliche Verkehrsfläche	1226,55 m <sup>2</sup>	11,72 %
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	10.465,85 m <sup>2</sup>	100,00 %

## **Weitere verwendete Unterlagen**

-Quartierskonzept Schönebeck-Mitte/ 2, Stadt Schönebeck (Elbe), Oktober 2009

## **Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60 „Paulstraße“ in Schönebeck (Elbe) soll die ca. 1,05 ha große innerstädtische Brachfläche zwischen Paulstraße, Margarethenstraße und Welsleber Straße revitalisiert werden und zur Wohnbaufläche erschlossen werden. Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden umliegenden Wohngebiets dar.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

In ca. 100 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die Bahnstrecke Magdeburg – Schönebeck mit direkter Sichtverbindung zum Plangebiet. Es erfolgte eine Prüfung der Immissionsbelastung des zukünftigen Wohngebiets durch ein Schalltechnisches Gutachten, siehe Anlage. Durch die Geräusche des Schienenverkehrs der DB AG kommt es im Plangebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von bis 5 dB(A) im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum sind Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 15 dB(A) zu erwarten. Nach eingängiger Prüfung und Bewertung sind die im Plangebiet prognostizierten Orientierungswertüberschreitungen grundsätzlich zumutbar, sofern die berechneten Pegel einen Wert von 70 / 60 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten. Die zu erwartenden Pegelverläufe sind den farbigen Lärmkarten in den Anlagen 2 bis 5 des Gutachtens ECO 13026 zu entnehmen. Für den Geltungsbereich werden aufgrund der Lärmbelastung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das Plangebiet ist privates Grundeigentum. Die Erschließung des Baugebietes und der Verkauf der Bauparzellen erfolgt durch den Vorhabenträger Herrn Holger Schwarz.

aufgestellt: Juni 2014