

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung	3
1.2 Planverfahren	3
1.3 Planungsanlass	4
1.4 Ziel und Zweck der Planung	4
1.5 Eigentumsverhältnisse	5
1.6 Planunterlagen	5
1.7 Raumordnung und Landesplanung	6
1.8 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
1.9 Lage im Stadtgebiet, angrenzende Nutzungen	8
1.10 Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereichs	8
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1 Zustand des Plangebietes	8
2.2 Bodenverhältnisse/Baugrund	8
2.3 Grundwasser	9
2.4 Leitungsbestand im Plangebiet	9
2.5 Verkehr	9
2.6 Verkehrserschließung	9
2.7 Ver- und Entsorgung	10
2.8 Brand- und Katastrophenschutz	11
2.8.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	11
2.8.2 Löschwasserversorgung	12
<b>3. Planinhalte</b>	<b>12</b>
3.1 Grundkonzept	12
3.2 Art der baulichen Nutzung	12
3.3 Maß der baulichen Nutzung	12
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen	13
3.6 Verkehrsflächen	13
3.7 Erhaltung von Bäumen	14
3.8 Nachrichtliche Übernahmen	
<b>4. Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtliche Belange</b>	<b>14</b>
4.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit	14
4.2 Eingriffsregelung	14
4.3 Anwendung der Baumschutzsatzung	15
4.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4.5 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15

---

<b>5. Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen</b>	<b>15</b>
5.1 Immissionsschutz	15
5.2 Hochwasserschutz	17
<b>6. Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>17</b>
<b>7. Durchführung</b>	<b>18</b>
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>9. Zusammenfassung</b>	<b>19</b>

**Anlagen:**

- Schallschutztechnisches Gutachten, *öko control GmbH*, Stand: 19.12.14
- Baugrundgutachten, *Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH*, 15.09.14
- Fachtechnische Stellungnahme zur Versickerung, *Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH*, 12.08.2015

## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414) zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt LEentwG LSA vom 23.04.2015 (GVBl. LSA, S. 170)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160), in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 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. 1509)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Bekanntmachung vom 03.02.2008, letzte Berichtigung vom 28.12.2014.
- Hauptsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe), in Kraft seit 16.02.2015
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### 1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Schönebeck (Elbe) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus. Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Durch Beschluss des Stadtrates am 16.09.2014 wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Jahnstraße“ in Schönebeck (Elbe) eingeleitet. Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die Fläche des Plangebiets beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan kann daher nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern keine Sachverhalte gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB entgegenstehen.

Da mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte beste-

hen, dass die Schutzgüter der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden, ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben. Die Prüfung dieser Belange ist in den nachfolgenden Kapiteln dokumentiert.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um wesentliche Anregungen und Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TÖB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, mit Schreiben vom 01.04.2015 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats der Stadt Schönebeck (Elbe) am 30.09.2015 gefasst. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 40 der Stadt Schönebeck (Elbe) ortüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung einschließlich der Begründung mit den dazugehörigen Anlagen lag in der Zeit vom 07.10.2015 bis zum 04.11.2015 zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Abwägungsbericht ausführlich behandelt. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll in der Stadtratssitzung am 11.02.2016 gefasst werden.

### **1.3 Planungsanlass**

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen allgemeinen Wohngebiets als Angebotsplanung für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Stadtvillen. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 63 „Jahnstraße“ soll die ungenutzte Fläche nördlich der Jahnstraße zu einem Wohngebiet entwickelt werden und damit eine Abrundung der umliegenden Wohnquartiere gebildet werden.

### **1.4 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Jahnstraße“ werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Herstellung der städtebaulichen Ordnung ungenutzter Flächen
- innerstädtische Verdichtung und Stärkung der städtischen Kernbereiche
- Abrundung des bestehenden Wohngebiets beiderseitig der Jahnstraße

Das Plangebiet eignet sich auf Grund der Lage, Größe und den umliegenden Nutzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Planungsziel ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung der innerstädtischen ungeordneten Brachfläche sowie die Angebotsschaffung an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser/Stadt villen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63 „Jahnstraße“ soll der unbebaute und unversiegelte Bereich zum Baugebiet entwickelt werden als Erweiterung des bestehenden Wohngebiets beiderseitig der Jahnstraße. Die Erschließung soll von der Jahnstraße aus erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ungenutzten Fläche im Bereich Stadtmitte an der Friedrichstraße. Das 7.425 m<sup>2</sup> große Gelände wurde ehemals als Sportplatz und für öffentliche Veranstaltungen genutzt. Im Westen verläuft die Friedrichstraße mit ihrem urbanen Flair sowie Versorgungseinrichtungen. Im Süden und Osten wird das Areal von großzügigen, hochwertigen Wohngrundstücken flankiert.

In der erschlossenen urbanen Lage können am Standort durch Flächenrevitalisierung Wohnbauflächen entwickelt werden, die keine landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen oder andere hochwertige Funktionen im Außenbereich vernichten. Damit entspricht die Ausrichtung im Plangebiet nachhaltig dem gesamtstädtischen Zielkanon zur Vitalisierung der städtischen Kernbereiche.

## **1.5 Eigentumsverhältnisse**

Die das Plangebiet betreffenden Flurstücke wurden mit Beschluss Nr. 0031/2014 des Stadtrats der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 09.10.2014 durch die Stadt Schönebeck (Elbe) an den Vorhabenträger verkauft, zu dem Zweck der Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Erschließung des Baugebietes und der Verkauf der Bauparzellen erfolgt durch den Vorhabenträger Brase, Fischer, Schrottge & Weichelt Bauland-GbR.

## **1.6 Planunterlagen**

### Planzeichnung (Teil A)

Die Planzeichnung wurde auf der Kartengrundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) sowie auf Grundlage des amtlichen Lageplans erstellt.

Diese Plangrundlage mit Stand Dezember 2014 wurde vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dietwalt Hartmann, Agnetenstraße 10, 39106 Magdeburg erstellt.

### Übersichtslageplan

Die Darstellung des Übersichtslageplans erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, Stand Oktober 2009.

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 VermGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt (LVermGeo) vervielfältigt und verbreitet werden.

### Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Schönebeck vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A18 – 38912 – 2009-14 erteilt. Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

## 1.7 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, während die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

### Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft worden (LEP LSA 2010, Z 37).

### Berücksichtigung der Ziele im Bebauungsplan

- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Schönebeck (Elbe) liegt gemäß LEP LSA 2010 im Verdichtungsraum Magdeburg. Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten,
- eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft (Z 37 Nr. 16 LEP 2010 LSA; Pkt. 5.2.16 Z Nr. 4. REP MD). Die Zentralen Orte sind entsprechend ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte zu entwickeln (Z 28 LEP 2010 LSA). Nach G 15 LEP 2010 LSA sollen öffentliche Mittel in zentralen Orten schwerpunktmäßig zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, zur Sicherung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Denkmalpflege, sowie zur Stärkung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft, Handel und Kultur eingesetzt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nach G 13 LEP 2010 LSA vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) genutzt werden.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielstellungen zur Gestaltung einer überwiegend unbebauten bzw. brachliegenden Innenbereichsfläche, hauptsächlich für das Wohnen, stehen im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

#### Regionalplanung

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

#### Landesplanerische Stellungnahme

Nach Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 01.07.2015 erfolgen die landesplanerische Abstimmung sowie die Feststellung der Raumbedeutsamkeit von Planungen, Maßnahmen und Vorhaben durch die oberste Landesentwicklungsbehörde, Referat 44 im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. Durch die obere Landesplanungsbehörde (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 309) wird der vorliegende Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 0,74 ha als nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend eingestuft.<sup>1</sup>

### **1.8 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 03.02.2008, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28.12.2014. Die wirksamen Teil-Flächennutzungspläne der Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies werden aktuell einem Änderungsverfahren unterzogen.

In der derzeit aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe) ist das Areal als Grünfläche inmitten von Wohnbau- und Mischgebietsflächen ausgewiesen. 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 Stadtbbaus. Da die Zielstellung des Bebauungsplans von der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan abweicht, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend der Planung angepasst.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde (Referat 309) vom 30. April 2015

### **1.9 Lage im Stadtgebiet, angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet liegt in Schönebeck im Bereich „Mitte“ und südlich der Altstadt Schönebecks auf einer brach liegenden Fläche, nördlich der Jahnstraße. Im Westen grenzt der PkW-Stellplatz des Hotel „Domicil“ und der „Friedrich-Passage“ im rückwärtigen Bereich der Friedrichstraße an das Plangebiet, im Süden schließen sich die Grundstücke mit hochwertiger Wohnbebauung entlang der Jahnstraße und im Osten die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Staßfurter Straße an das Plangebiet an. Im Norden grenzt die Gaststätte „Stadtpark“ / Restaurant Steak House „Los Gauchos“ an das Plangebiet.

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.425 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke der Flur 1 105/12, 105/13, 105/14 und 233/105.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken der Flur 1 umgrenzt:

- im Westen: von den Flurstücken 103/5, einem Teilbereich von 100/6 und den Flurstücken westlich der Jahnstraße 6287,103/4,103/6,
- im Norden: von dem Flurstück 105/15 des „Stadtpark Schönebeck“
- im Osten: von den Flurstücken 110/10, 110/11 und teilweise 110/12, den Flurstücken östlich der Jahnstraße 108/4, 108/3, 105/5 und 5243/103
- im Süden: von den Flurstücken 6287, 108/4, 103/1 und teilweise 103/8 der Straße „Am Randel“

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Zustand des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst eine ungenutzte Fläche, die östlich von einem alten Baumbestand gesäumt ist. Zum jetzigen Zeitpunkt sind 80% des Planbereiches als Splitt- und Kiesflächen vorhanden. In den Randbereichen des Plangebiets haben sich einige Pioniergehölze angesiedelt.

### **2.2 Bodenverhältnisse/Baugrund**

Die Böden unterhalb der aufgefüllten Schotter und der lokalen Bauschuttauffüllung sind natürlich gewachsen und höchstens in der Oberbodenschicht umgelagert worden. Organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Färbung, Geruch) wurden weder im Boden noch im Grundwasser festgestellt.

Die standardmäßig untersuchten Parameter des Bodens erlauben eine Einstufung als Z O (gemäß TR LAGA 2004), so dass dieser damit als unbelastet bewertet werden kann. Anhand der 4 Bohrungen, die zur Beurteilung des Baugrundes getätigt wurden, gibt es aus umwelttechnischer Sicht keine Einschränkungen und auch keine Wertminderungen aufgrund von Kontaminationen.

Beim Umgang mit der oberen Bodenschicht ist das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)<sup>2</sup> zu beachten. Der anfallende Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der

---

<sup>2</sup> BBodSchG vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Febr. 2012



Länderarbeitsgemeinschaft Abfall TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (vom 6. November 2003 und 5. November 2004) zu verwenden.

### 2.3 Grundwasser

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten in den Sanden als zusammenhängender Horizont mit Flurabständen von 2,05-2,25 m vorgefunden. Jahreszeitlich und niederschlagsbedingt sind höhere Wasserstände möglich. Vorerst sollte von Anstiegsbeträgen von 0,5 m (in Extremfällen bis +0,8 m) ausgegangen werden. Die vorhandenen Pfützen belegen das Auftreten von Stauwasser auf dem durch Verkehr verdichteten bindigen Sand (ehemaligen Oberboden).<sup>3</sup> Das Bodengutachten der Firma *Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH* ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Detaillierte Angaben zu den bisher nur geschätzten Werten für den höchsten Grundwasserstand und der Schwankungsbreite erhalten Sie beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Otto-von-Guericke-Str. 5, 39104 Magdeburg). Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen zu vermeiden, muss der zukünftige Bauherr für sein Grundstück ein Baugrundgutachten erstellen lassen, um für sein Areal ein standortkonkretes und verlässliches Niederschlagsentsorgungskonzept zu erhalten.

### 2.4 Leitungsbestand im Plangebiet

Im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets verlaufen unterirdisch drei 10-kV-Elektrleitungen. Dort ist ein 8 m bzw. 5 m breiter Freihaltestreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Diese Leitungen werden durch eine Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsinhabers (Stadtwerke Schönebeck) grundbuchlich gesichert.

### 2.5 Verkehr

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Poliklinik“, Schillerstraße“, „Klinikum“, und „Katholische Kirche“ werden innerhalb der Stadt- und Regionalbuslinien von der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH bedient. Die genannten Haltestellen sind fußläufig zu erreichen und liegen in einer Entfernung zwischen 150 m und 300 m. In der Nähe ist auch der Hauptbahnhof von Schönebeck mit dem Haltepunkt Süd.

Die fußläufige Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Bahnhof Schönebeck (Elbe), über Friedrichstraße und Bahnhofstraße, beträgt rd. 600 m. Somit kann festgestellt werden, dass die geplante Wohnbaufläche sehr günstige Zugangsbedingungen zu den ÖPNV-Angeboten besitzt.

### 2.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Zufahrt am Ende der Jahnstraße. Hierzu wird die Jahnstraße um ca. 25 m als öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammeranlage in das Plangebiet hinein verlängert. Die öffentliche Erschließungsstraße ist eine Mischverkehrsfläche mit einer Straßenraumbreite von 6,00 m, wobei die nutzbare Fahrbahnbreite 5,50m beträgt. Die Begrenzung erfolgt durch Rundborde mit Rückenstütze. Die Straße ist eine reine Anliegerstraße, die gepflastert werden soll. Die

<sup>3</sup> Baugrundgutachten, *Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH*, 15.09.14

Straßenbeleuchtung ist auf der östlichen Straßenseite vorgesehen. Dazu wird ein Beleuchtungskabel unter der Straße verlegt. Die geplante Straßenbeleuchtung wird im Straßenraum, begrenzt durch Hochborde, untergebracht. Es kommt energieeffiziente LED-Technik mit autarker Nachtabsenkung zum Einsatz. Die Einspeisung erfolgt vom nächsten Lichtpunkt der bestehenden Straßenbeleuchtung in der Straße „Am Randel“. Die Planung und Ausführung erfolgt auf Grundlage der DIN EN 13201. Nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird diese kostenlos an die Stadt übertragen und öffentlich gewidmet.

In östlicher und westlicher Richtung bindet je eine 4,00 m breite private Straßenverkehrsflächen an den Wendehammer an. Die private Straßenverkehrsfläche wird Gemeinschaftseigentum der anliegenden Grundstückseigentümer. Privatstraßen werden nicht öffentlich gewidmet und unterliegen damit auch nicht dem öffentlichen Straßen- und Wegerecht, die Verkehrssicherungspflicht obliegt den privaten Eigentümern. Die Zufahrten der zukünftigen Baugrundstücke in den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen über die beiden Privatstraßen.

## 2.7 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 Jahnstraße. Die Trasse verläuft in deren Straßenbereich.

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

Schmutzwasserkanalisation	Jahnstraße
Trinkwasser	Jahnstraße
Gas	Jahnstraße
Strom	Jahnstraße

### Trinkwasserversorgung

In der anliegenden Jahnstraße befindet sich eine Versorgungsleitung in Rechtsträgerschaft der SWS Stadtwerke Schönebeck GmbH. Das geplante Wohngebiet kann durch eine Netzerweiterung des Leitungsnetzes über diese Trinkwasserleitung versorgt werden. Bei der Planung der Trinkwasserleitung ist auch der Feuerlöschbedarf zu berücksichtigen.

### Elektrizitätsversorgung

Das Bebauungsplangebiet kann über die Netzerweiterung mittels eines 1-kV Erdkabels von der Trafostation an der Baugebietsgrenze in der Nähe der Jahnstraße versorgt werden.

### Abwasserentsorgung

In der Jahnstraße steht ein Schmutzwasserkanal zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Wohngebiet zur Verfügung. Der Kanal ist in das Wohngebiet hinein zu verlängern.

### Fernmeldenetz

Für das Baugebiet ist ein Netzausbau der Telekommunikation erforderlich. Der Anschluss des Wohngebietes an das Fernmeldenetz der Telekom erfolgt über die Jahnstraße. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet werden der „Telekom AG“ so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt.

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straße Jahnstraße soll über einen Regenwasserkanal in das vorhandene Regenwasserkanalnetz DN800 in der Straße „Am Randel“ eingeleitet werden. Die Einleitung wird auf 30l/s gedrosselt.

Das Regenwasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich des anfallenden Wassers von den Dachflächen der Wohnhäuser sowie deren Nebenanlagen und Garagen, wird auf dem jeweiligen Grundstück belassen gemäß § 79b WG LSA. Dieses hat durch geeignete Maßnahmen (bspw. Versickerung, Retention des Regenwassers) zu erfolgen. Laut Fachtechnische Stellungnahme zur Versickerung der Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH, vom 12.08.2015 ist die Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen möglich.

### Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt Schönebeck hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle, Tonnen für Bioabfall, Papier und Pappe sowie Kunststoff. Die Entsorgung erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

Die Entsorgungsfahrzeuge des Kreiswirtschaftsbetriebes sind nicht verpflichtet, die privaten Wohngebietsstraßen zu befahren. Die Grundstückseigentümer müssen eigenständig dafür Sorge tragen, dass am Tage der Müllabfuhr die jeweiligen Tonnen auf öffentlichem Gelände zur Abholung bereitgestellt werden.

Die Entsorgung von Altglas erfolgt an zentralen Plätzen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

### Gasversorgung

Das geplante Wohngebiet kann durch eine Netzerweiterung von der Jahnstraße versorgt werden.

## **2.8 Brand- und Katastrophenschutz**

### **2.8.1. Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge**

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein. Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Neubauten bzw. bauliche Veränderungen an Bestandsbauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung gewährleistet wird.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **2.8.2. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird über die Hydranten der Straße „Am Randel“ abgesichert.

## **3. Planinhalte**

### **3.1 Grundkonzept**

Durch die Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Brachfläche entsteht eine Aufwertung eines innerstädtischen verdichteten Gebiets. Es ist von einer positiven Wirkung auf die umliegenden Wohn- und Geschäftsbereiche auszugehen

Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Entwicklung des Plangebiets zum Standort mit Einzelhäusern zur Wohnnutzung orientiert sich an den umliegenden Wohnquartieren östlich und südlich des Plangebiets.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Allgemeines Wohngebiet

Das Umfeld des Baukonzepts ist ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet, das Plangebiet dient der weiteren Errichtung von attraktivem Wohnraum. Zur Nutzungsvielfalt und Verkehrsvermeidung des Ortsteiles sind gewerbliche Nutzungen zur Gebietsversorgung durchaus erwünscht, daher wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (BauNVO) festgesetzt.

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind am Standort ausgeschlossen. Sie werden aufgrund ihres Flächenanspruchs als städtebaulich nicht integrierbar, letztgenannte zudem hinsichtlich ihrer Auswirkungen in Bezug auf den Verkehr als konfliktträchtig eingeschätzt. Es wird außerdem sichergestellt, 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.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sinne einer flächensparenden städtebaulichen Entwicklung werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahlen nach BauNVO für die Grundstücke ausgeschöpft.

Daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % darf angewendet werden.

#### Bauweise

Das Baukonzept wird für Einzelhäuser (§ 22 Abs.2 BauNVO) festgesetzt. Dies orientiert sich an den umliegenden Wohnquartieren, die östlich und südlich des Plangebiets liegen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte Geschosshöhe entspricht im Wesentlichen den umliegenden vorhandenen Wohngebäuden, die das Wohnquartier prägen. Hinzukommende Gebäude sollen sich entsprechend in den Bestand einfügen und die derzeit offenen Raumkanten schließen.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt und über Baugrenzen strukturiert. Die Baugrenzen definieren die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Den künftigen Bauherren ist so die Möglichkeit einer flexiblen Aufteilung der Parzellen sowie die Schaffung individueller Freiräume eingeräumt. Im Plangebiet sind die Abstände der Baugrenzen zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken den jeweiligen Lagebedingungen angepasst:

- Nach allen Seiten (außer Ost und Südost) einschließlich zur neuen Planstraße beträgt der Abstand 3,0 m.
- Nach Osten beträgt der Abstand 8,0 m. Die Baugrenze berücksichtigt vorhandene Leitungen örtlicher Versorgungsbetriebe, die nicht überbaut werden dürfen.
- Nach Südosten beträgt der Abstand 5,0 m. Diese Baugrenze berücksichtigt ebenfalls vorhandene Leitungen örtlicher Versorgungsprobleme, die nicht überbaut werden dürfen.

### **3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die der Erschließung der Baugrundstücke dienende Jahnstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

### **3.7 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode im Geltungsbereich des Bebauungsplans gleichwertig zu ersetzen. Der Ersatz sollte dann an anderer Stelle erfolgen, da den jetzigen Standort Leitungen queren. Anzahl und Mindeststammumfang der Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck(Elbe).

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn:

- a) der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den zu erhaltenden Baum zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht von dieser Verpflichtung befreien kann,
- b) von dem zu erhaltenden Baum Gefahren für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise beseitigt werden können,
- c) der zu erhaltende Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- d) die Beseitigung des zu erhaltenden Baumes aus überwiegendem öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. (textliche Festsetzung Nr. 4)

Für vorhandene Bäume im Geltungsbereich, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) geschützt sind und im Bebauungsplan nicht mit Erhaltungsgebot belegt sind, richten sich Anzahl, Mindeststammumfang und Standort der Ersatzpflanzungen unmittelbar nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

### **3.8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### Denkmäler nach Landesrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

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 beim Salzlandkreis angesiedelten unteren Denkmalschutzbehörde. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Salzlandkreis  
43 Fachdienst Bauordnung  
43.3 SG Untere Denkmalschutzbehörde  
06400 Bernburg

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

#### Wasserrechtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete (HQ 100).

Er befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jähriges Ereignis HQ200/HQextrem).

Für solche Risikogebiete gibt es jedoch keine gesetzlichen Baubeschränkungen oder sonstige Vorgaben.

#### Naturschutzrechtliche Übernahmen

Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

## **4. Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange**

### **4.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

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

Ein Umweltbericht als Teil der Begründung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 im Zusammenhang mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

### **4.2 Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr.4 für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das

trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden. Im Plangebiet ist jedoch ein alter Baumbestand aus Eichen, Eschen und Ahorn vorhanden, welcher sowohl aus umweltrechtlicher als auch aus städtebaulicher Sicht als wertvoll einzuschätzen ist.

Diese Bäume unterliegen zudem der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe). Insofern dienen die nachfolgend genannten Festsetzungen der Sicherung dieses Baumbestandes.

#### **4.3 Anwendung der Baumschutzsatzung**

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplanes beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen. Art und Pflanzstandort sind mit der Stadt Schönebeck, SB Koordinierungsstelle Umweltschutz, abzustimmen.

Die vorhandenen Bäume sowie insbesondere Aufwuchs können bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht alle erhalten werden.

#### **4.4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Erhaltungsfestsetzung für 5 Bäume getroffen, die sich im östlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden.

#### **4.5. Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um die Durchgrünung des Gebiets mit Gehölzen zu sichern, wird aus gestalterischen und stadthygienischen Gründen die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

### **5. Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen**

#### **5.1 Immissionsschutz**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu. Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Das geplante Wohngebiet befindet sich in Schönebeck (Elbe) im Bereich „Mitte“ und wird nördlich durch die Grundstücke „Stadtpark“/ Restaurant Steak House „Los Gauchos“, östlich durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Staßfurter Straße, südlich durch die Grundstücke mit Wohnbebauung an der Jahnstraße und westlich durch den PKW-Stellplatz des „Domicil“ und der „Friedrich-Passage“ im rückwärtigen Bereich der Friedrichstraße begrenzt.

Nach erfolgter Untersuchung der Schallausbreitung ist für das geplante Wohngebiet insbesondere der Schienenverkehr als kritisch einzustufen.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden daher zum Schutz vor Schienenverkehrslärm gemäß § 9 (1) Abs. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

**a) Anordnung und Gliederung der Gebäude**

Die Anordnung und Gliederung von Gebäuden hat erheblichen Einfluss auf die Schallausbreitung. Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Bei zu hohen Innenpegeln vor der Fassade sollten die Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe unter b) geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Verglaste Vorbauten (Wintergärten) gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster etwas geöffnet bleiben.

**b) passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung**

Zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen wird der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ herangezogen. Dieser soll die Geräuschbelastung vor dem betroffenen Objekt repräsentativ, unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung der Belastung beschreiben.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Schalldämmmaß R <sub>w</sub> des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume <sup>1)</sup>	Büroräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) Bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen



Großflächig ist das Gebiet dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Nur der äußere, nordöstliche Bereich des Plangebietes wird dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen 30 dB aufweisen. Die Schalldämmmaße für Fensterflächen müssen mindestens 25 dB einhalten, soweit der Fensterflächenanteil der gesamten Wandfläche bis zu 50% beträgt.

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 sowie die Außenbereiche (Balkone, Terrassen) 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.<sup>4</sup> Das Schallschutzgutachten der Firma *öko-control GmbH* ist als Anlage zur Begründung mit beigefügt.

Im Interesse der in der Örtlichkeit vorhandenen Gaststättengewerbes mit Außenterrasse und angrenzendem Parkplatz werden die Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens durch folgende Festsetzung ergänzt: An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flurstück 105/15 wird zur Abschirmung des Allgemeinen Wohngebiets und dessen Schutz vor Staub- und Lichtimmissionen des angrenzenden Gaststättengewerbes und des Parkplatzes eine 2 m hohe geschlossene Sichtschutzwand in monolithischer Bauweise festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 5.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiet (HQ 100). Es befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jähriges Ereignis HQ200/HQextrem). Für diese Gebiete gibt es keine gesetzlichen Baubeschränkungen oder sonstige Vorgaben.

## 6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet und seiner Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

<sup>4</sup> Schallschutztechnisches Gutachten, *öko control GmbH*, Stand: 19.12.14

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Schaffung von attraktivem Wohnraum mit vorhandener guter Siedlungsinfrastruktur im näheren Umfeld (Grundschule, Kindergarten, Nahversorgung, Bus- und Bahnanbindung) stärkt den urbanen Siedlungsraum und führt damit zur Vermeidung zusätzlichen Landschaftsverbrauches am Ortsrand und zu einer auf Vermeidung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

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 (Elbe) zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich mittig 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 Kies- und Schotterflächen. In Zukunft entstehen dort Häuser in offener Bauweise 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.

## 7. Durchführung

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke werden durch die Vorhabenträger **Brase, Fischer, Schrottge & Weichelt Bauland-GbR** vorgenommen.

Die Erschließung erfolgt in folgenden Schritten:

- Beräumung der Flächen und fachgerechte Entsorgung
- Verlegung der Grundleitungen der Versorgungsträger sowie RW- und SW-Kanalisation
- Herstellung der Schottertragschicht und Straßenbeleuchtung
- Setzen von Borden, Herstellung der Deckschicht (Pflaster)

## 8. Flächenbilanz

Fläche allgemeines Wohngebiet	6.867 m <sup>2</sup>	92,48 %
- davon max. überbaubare Fläche	4.909,00 m <sup>2</sup>	
- davon max. versiegelte Fläche = 60%	4.120,00 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsfläche	198 m <sup>2</sup>	2,67 %
Öffentliche Verkehrsfläche	360 m <sup>2</sup>	4,85 %
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	<b>7.425 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

## 9. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63 „Jahnstraße“ in Schönebeck (Elbe) soll die ca. 0,75 ha große innerstädtische Brachfläche zwischen Stassfurter Straße und Friedrichstraße 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 mit Einzelhäusern festgelegt.

Die Flurstücke wurden zur Entwicklung durch die Stadt Schönebeck (Elbe) an den Vorhabenträger veräußert. Die Erschließung des Baugebietes und der Verkauf der Bauparzellen erfolgt durch die Vorhabenträger **Brase, Fischer, Schrottge & Weichelt Bauland-GbR**.

aufgestellt: 21.02.2016