SCHÖNEBECK/ELBE

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
für den

Bebauungsplan Nr. 44
„Industriepark West - Die Obere Wuhne"

Verfahrensführung:
Stadtverwaltung Schönebeck/Elbe,
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
BFS Büro für Stadtplanung Dr. Reinhard Brodale
Palisadenstraße 35 D, Berlin - Friedrichshain
Unter Mitarbeit von:
Dipl.-Ing. Thomas Trautmann
Garten- und Landschaftsarchitekt Gethsemanestraße 6, 10437 Berlin und dem
Büro für biologische Studien **Dipl.-Biologe Jens Lohmer**, 15345 Altlandsberg

Arbeitsphase: Beschlußvorlage der Satzung, September 2000

Geschoßflächendichte von 2,4 (3 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,8) kann ausgeschöpft werden, wenn als höchstzulässiges Maß der Bebauung eine Baumassenzahl BMZ von 10,0 festgesetzt ist. Die festzusetzende zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entspricht einer rationellen Baulandausnutzung. Im Interesse einer Minimierung von Eingriffsfolgen kann mit einer wirksamen Versiegelung der Baugrundstücke bis zu 65 % gerechnet werden, da Stellplätze, Wege usw. mit einer luft- und wasserdurchlässigen Befestigung ausgebildet werden.

Die zulässige Oberkante von Gebäuden soll mindestens 15 m über der mittleren künftigen Geländehöhe liegen. An dominanten Gebietsteilen sollen bis zu 25 m Bauhöhe zulässig sein. Technologische Einrichtungen, die eine besondere Bauhöhe verlangen (wie schon in der MZN-Anlage sichtbar), sind von den allgemein gültigen Höhenbeschränkungen ausgeschlossen.

3.3. Bauweise

Keine Festsetzung im Interesse einer hohen technologischen Anpassbarkeit der anzusiedelnden Betriebe.

3.4. Erschließungsmaßnahmen Straßen und Stadttechnik

Straßenverkehrsflächen:

Die verkehrstechnische Hauptachse ist die Straßenanbindung des IPW zwischen B 246a und Magdeburger Straße. Sie durchquert das Gebiet in Süd-Nord-Richtung. Von ihr gehen die Anliegerstraßen nach beiden Seiten ab.

Das Erschließungssystem basiert auf dem Grundsatz,

- eine flexible Parzellierung zu ermöglichen, die Grundstücksgrößen zwischen 3.000 m² und 120.000 m² bei Beachtung der Geländeverhältnisse ermöglicht,
- unattraktive Stichstraßen mit Wendeanlagen weitgehend zu vermeiden,
- vorhandene Wegerelationen zu beachten und
- Erweiterungen des Gebietes an den dafür geeigneten Rändern als kurzfristig einlösbare städtebauliche Option zu gestatten.

Die Geländeverhältnisse sind im Verbund mit der Gestaltung des Abwassernetzes zu beachten.

Trinkwasser: Heranführung von den Hochbehältern Eiskellerplatz auf dem Hummelberg und Wartenberg in das neue Straßennetz und dort Vermaschung in Richtung Altwerke/Magdeburger Straße.

Schmutzwasser:

a) Errichtung eines Hebewerkes nach Freispiegelleitungen für den Gebietsteil, dessen Gefälle zur B 246a weist. Förderung des Schmutzwassers über den Gefällebrechpunkt in Richtung Hohendorfer Straße zum dortigen S-Kanal. Tieferliegende Teile der Teilfläche 8 bedürfen eigener Schmutzwasserhebeanlagen.

b) Bau von Freispiegelleitungen für den Gebietsteil, dessen Gefälle zur Hohendorfer Straße weist. Dort Einbindung in den neuen Sammler (Baujahr 1999), der zur Magdeburger Straße führt.

Anbindung aller Anliegerstraßen an vorgenannte zwei Einleitungsstellen.

Niederschlagswasser:

Durch das Planungsgebiet verläuft eine Wasserscheide, von der nördlich über Rückhalteanlagen zum Röthegraben und südlich in eine Versickerungsanlage entwässert werden kann. Begleitend zu den Planungsarbeiten für die Erschließung des Industriegebietes Obere Wuhne wurden ingenieurgeologische Erkundungen durchgeführt. Diese erbrachten das Ergebnis, daß im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht, wenn die nur bis zu 1,5 m reichende Oberbodenschicht entfernt wird (s. Gutachten der Fa. ÖkoControl GmbH Schönebeck/Elbe). Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugebietsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die Kanalisation nach Rückhaltung bzw. tw. Versickerung dem entfernten Vorfluter Röthegraben zugeführt bzw. im Gebiet in einer zentralen Anlage (Versorgungsfläche 1) versickert werden. Für die tieferliegenden Abschnitte der Teilfläche 8 wurde am östlichen Gebietsrand (Im Feldweg zum Hummelberg) eine Baulast für Regenwasserleitungen in Richtung Vf. 1 vorgesehen

Elektroenergieversorgung:

Einbindung von Leitungen mittlerer und niedriger Spannungsstufen im Querschnitt der vorhandenen und künftigen Straßen in das Netz des vorhandenen Umspannwerkes Magdeburger Straße.

Gasversorgung:

Die vorhandenen, künftige Baugebiete querenden Gasleitungen werden komplett in die öffentlichen Verkehrsflächen eingeordnet. Eine gesonderte zeichnerische Darstellung entfällt. Die Verbrauchsdrücke werden nach Bedarf vom Versorger an jedem beliebigen Punkt des Planungsgebietes hergestellt bzw. an diesen herangeführt.

Telekommunikation:

Problemlose Heranführung von Leitungen aus dem bestehenden Netz in den künftigen Straßenquerschnitten.

3.5. Emissionsschutz und Immissionsschutz

Wie unter obigem Punkt 2.7. bemerkt, sind 2 zu schützende Wohnbereiche (hier allgemeine Wohngebiete) und der bestehende Kurbereich Salzelmen zu berücksichtigen. Sie liegen (minimal) in den Entfernungsbereichen 850 und 900 m – mithin den Abstandsklassen III (über 700 m bis 1000 m) und II (über 1000 m bis 1500 m) zum Industriegebietsteil „Obere Wuhne" (Abstandsklassen s. dazu: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlaß) – RdErl. des MU vom 26.8.1993, MBl. LSA Nr. 67/1993)

Die Entfernung der Abstandsklasse I (über 1500 m) wird nur am Westrand des Planungsgebietes gegenüber den Wohnanlagen in geringen Flächenabschnitten erreicht. Der Kur-

bereich liegt jenseits der obersten Abstandsklasse, sollte jedoch in die Erwägungen einbezogen werden.
Da in fast jedem Ansiedlungsfall eines Betriebes aus den Abstandslisten eine Einzelfallprüfung nach Immissionsschutzrecht erforderlich wird, kann festgestellt werden, in welche Abstandsklasse die jeweilige Betriebsart tatsächlich gehört. Da der Stand der Technik gegenüber dem Herausgabedatum des Abstandserlasses – 1993 – inzwischen weiter fortgeschritten ist, kann davon ausgegangen werden, daß auch Betriebsarten der Abstandsklasse I bei positiv abweichender Betriebsweise begründbare Chancen besitzen, im Zentrum des Planungsgebietes angesiedelt zu werden.
In etwa 1300 m Entfernung nordwestlich vom Planungsgebiet befindet sich im Außenbereich des Flächennutzungsplanes ein bewohntes Haus. Es ist durch die im Westen des bestehenden Werkkómplexes befindlichen Waldgebiete gegenüber dem Planungsgebiet gut abgedeckt. Insofern kann es mindestens als in der Abstandsklasse I befindliches Objekt gewertet werden.
Ein wichtiger Aspekt besteht im Schutz der bestehenden Kureinrichtungen im Ortsteil Bad Salzelmen von Schönebeck/Elbe. Sie liegen über 2.000 m entfernt vom Planungsgebiet. Hier sind weniger Lärmeintragungen vom Planungsgebiet aus zu befürchten als eventuelle Luftverunreinigungen in Form von Feinstäuben, Aerosolen oder Gerüchen. Eine Abwägung unter Beachtung der örtlich vorherrschenden Windrichtungen für den Kurbereich Salzelmen erbringt das Ergebnis, daß derartige negative Einwirkungen eine relativ geringe Eintrittswahrscheinlichkeit besitzen. Trotzdem sollten solche Betriebe und Anlagen für die Ansiedlung ausgeschlossen werden, von denen erhebliche Luftverunreinigungen der genannten Art ausgehen.

Erörterungswürdig ist ebenso der Kaltluftabfluß vom Hummelberg in Richtung auf die tieferliegende Wohnsiedlung u.a. am Blauen Steinweg über die völlig freie Feldflur. Da das Planungsgebiet entsprechend der vorhandenen Reliefbildung nicht im möglichen Abstrom der Kaltluft zu diesem Wohngebiet liegt, erübrigt sich jedoch eine weitere Erwägung in dieser Hinsicht. Als für den Kurbereich Bad Salzelmen maßgebende kaltluft- und nebelgefährdete Bereiche gelten hauptsächlich die Uferbereiche der Elbe sowie die angrenzenden Elbauen.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist südlich der Bundesstraße 246a, in ca. 250 m Entfernung zur Südgrenze des Planungsgebietes ein künftig mögliches Sondergebiet für Kurzwecke aus. Da es sich bei dieser Option heute nicht mehr um eine begründete Erweiterung von Kuranlagen handelt, kann von der tatsächlichen Mindestentfernung von 2000 m ausgegangen werden. Es wird hierfür jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.
Als Industriegebiet selbst besitzt das Planungsgebiet keine Schutzwürdigkeit vor den Emissionen benachbarter Baugebiete. Die Beachtung der Verträglichkeit von Betrieben und Anlagen untereinander ist nicht von planungsrechtlichem Belang, solange über deren Eigenheiten noch keine begründbaren Kenntnisse/Ziele bestehen.

Die nachfolgend unter Nr. 5 begründeten textlichen Festsetzungen zu diesem B-Plan berücksichtigen u.a. die Entfernungsstaffelung nach Abstandsklassen einschließlich der darin enthaltenen Orientierung auf die Zulässigkeit von Betriebsarten und Anlagen.

4. Ziele und Grundzüge der Grünordnung

Im Vorfeld der Bearbeitung fanden Konsultationen mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, in welcher die Arbeitsziele bestimmt wurden. Die Vorgaben des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck/Elbe sind prinzipiell zu beachten. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet eine summarische Reduzierung der Inanspruchnahme von bisherigen Ackerflächen für Bauzwecke. Demzufolge wird die Eingriffsgröße durch das Gebiet dieses Bebauungsplanes für den FNP nicht erhöht. Damit entfällt eine mögliche Konfliktgröße. Weiterhin sind die Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung für die gesamte Anbindungsstraße und selbstverständlich die vorzuschlagenden Maßnahmen des Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan selbst den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Grunde gelegt.

4.1. Bestandsdarstellungen Landschaft und Natur

Boden- und Reliefpotential (Auszüge aus dem Grünordnungsplan)

Beim Boden handelt es sich um Braunschwarzerden bzw. Rendzinen, die sich durch Erosionsvorgänge aus der Decklössschwarzerde entwickelt haben. Sie besitzen eine mässige Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Absorbtionsfähigkeit und damit Bindungskapazität für im Bodenwasser gelöste Schadstoffe. Die Belastung für das Schutzgut Boden durch Schadstoffe / Altlasten aus dem nördlich gelegenen CWS-Gelände kann aufgrund der entgegengesetzten Grundwasserfliessrichtung als nicht existent angesehen werden.

Das Plangebiet wurde durch die Ackernutzung flächig und nachhaltig geformt und stark verändert. Die Fläche ist im Rahmen der Flurbereinigung ausgeräumt worden, dadurch fehlen biotopverbindende und raumbildende natürliche Strukturen. Der Boden ist mechanisch verdichtet oder durch Schadstoffeinträge, wie z.B. Biozideinsatz und Düngemittel, belastet. Die hoch bewerteten, angrenzenden natürlichen Strukturen (Wald, Gehölze, krautige Vegetation) erhalten dadurch ihre grundlegende Bedeutung (Büro Westhues, Magdeburg, UVS, 1999).

Wasserpotential

Der oberste Grundwasserleiter weist insgesamt eine nur geringe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf. Die nur geringe Sensibilität begründet sich u.a. in dem hohem Grundwasserflurabstand von stellenweise mehr als 10 m.

Die bisherige Ackernutzung des Gebietes stellt mit dem Eintrag von Schadstoffen (Herbizide etc.) die einzige Belastung für das Schutzgut dar. Da es sich beim Plangebiet um keine versiegelte Fläche handelt, ist sie als positiv für den Wasserhaushalt zu bewerten. Die aktuelle Wertigkeit des Schutzguts 'Wasser' kann als mässig beurteilt werden.

Klimapotential

Mikroklimatisch bedeutsam für das Plangebiet ist die ausgeräumte Feldflur, die zur Kaltluftentstehung beiträgt sowie die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche, die als Frischluftproduktionsfläche und Zone des ausgeglichenen Klimas dienen (UVS, 1999).

- Immissionen/Emissionen: Das dazu Erforderliche ist bereits unter obiger Ziffer 3.5. ausgeführt.
- Bereitstellung zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen: Kein Bedarf.
- Erschließungsaufwendungen: Aufwand für öffentliche Erschließung (Straßenbau, Abwasserentsorgung, Elektroenergie). Diese Aufwendungen werden von der EU, dem Bund und vom Land gefördert. Die Fördervorteile sollen an die ansiedlungswilligen Unternehmen durchgereicht werden. Die Stadt Schönebeck/Elbe/Elbe tritt hier selbst als Entwicklungsträger auf.
- Wegfall von Ackerfläche: Der Wegfall von Ackerfläche führt ggf. zu Auswirkungen beim bisherigen landwirtschaftlichen Nutzer. Derartige Äußerungen wurden in der Offenlegung jedoch nicht vorgebracht.

7. Flächenbilanz

Die Art der Nutzung verteilt sich wie in folgender Tabelle dargestellt:

Geplante Flächenaufteilung		
Gesamtfläche	*537.322 m²*	*100 %*
Davon		
Baugebietsfläche GI	*405.360 m²*	*75,4 %*
Baugebietsfl. überbaubar	324.288 m²	(60,3 %)
Baugebietsfl. nicht überbaubar	81.072 m²	(15,1 %)
Straßenverkehrsflächen	*107.347 m²*	*20,0 %*
Versorgungsflächen	*9.774 m²*	*1,8 %*
Öffentliche Grünflächen	*14.841 m²*	*2,8 %*

Reserven zur – allerdings relativ bescheidenen – Vergrößerung des bebaubaren Gebietsanteiles bestehen in der Verlagerung der Versickerungsanlage in den Außenbereich Richtung B 246a, da dort die geologischen Verhältnisse günstig sind und ebenfalls die Gefällesituation eine Lokalisierung begünstigen würde.

Der Anteil der Straßenverkehrsflächen liegt in einem günstigen Bereich, wenn berücksichtigt wird, daß eine spätere Erweiterung des Planungsgebietes nach Westen bereits als städtebauliche verkehrliche Option in diesem Bebauungsplan enthalten ist.

Unter Einschätzung der realen Überbauungspotenzen (Grünflächen + Versorgungsflächen + Grünstreifen in den Straßen + nichtüberbaute bzw. teilversiegelte Baugebietsanteile) kann insgesamt von einem wirksamen Anteil unbebauter begrünter Flächen von ca. 25 % ausgegangen werden.

Dr. Reinhard Brodale 20.08.2000