Amtsblatt
der Einheitsgemeinde
Stadt Wanzleben - Börde

mit den Ortschaften

Bottmersdorf / Klein Germersleben – Domersleben – Dreileben –
Eggenstedt – Groß Rodensleben –Hohendodeleben – Klein Rodensleben –
Remkersleben - Stadt Seehausen – Stadt Wanzleben –
Zuckerdorf Klein Wanzleben

Nummer 06/17 22. Juni 2017 kostenlos



Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplans "An der Alten Promenade – 1. Bauabschnitt Dammweg", OT Stadt Wanzleben nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch, zum 03.08.1998

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben hat am 30.04.1998 in seiner öffentlichen Sitzung den Bebauungsplan „An der Alten Promenade – 1. Bauabschnitt Dammweg" als Satzung beschlossen (Beschluss-Reg.-Nr.: SRS/30.04.98/02/E).
Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.07.1998, Aktenzeichen: 25.33-21100 gemäß §§ 11Abs. 1, § 246a Satz 1 Nr. 4 und § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch genehmigt.

Am 03.08.1998 erfolgte die Bekanntgabe der Genehmigung des Bebauungsplanes „An der Alten Promenade – 1. Bauabschnitt Dammweg" in den laut Hauptsatzung vorgesehenen Schaukästen.
Eine vorhergehende Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgte nicht (formeller Fehler). Dies ist Voraussetzung für deren Wirksamkeit und folgt aus dem Rechtsstaatsgebot des Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz sowie § 6 Absatz 2 Satz 2 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt.
Gemäß § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch ist der Ausfertigungsmangel rückwirkend durch Ausfertigung und erneute Bekanntmachung zu heilen.

Bekanntmachung

Die Stadt hat geprüft, dass die Abwägung und die Satzung vom 30.04.1998 weiterhin vollinhaltlich bestehen bleibt. Nach heutiger Rechtslage steht dem Bebauungsplan nichts entgegen.
Gemäß § 214 Absatz 4 sowie § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch wird hiermit durch die Stadt Wanzleben - Börde als Rechtsnachfolger der Stadt Wanzleben die genehmigte und ausgefertigte Satzung über den Bebauungsplan „An der Alten Promenade – 1. Bauabschnitt Dammweg" erneut ortsüblich bekanntgemacht und rückwirkend zum 03.08.1998 in Kraft gesetzt.
Der Bebauungsplan wurde am 08. Juni 2017 ausgefertigt.

Maßgebend ist die beschlossene Planfassung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung vom April 1998.

Der Bebauungsplan „An der Alten Promenade – 1. Bauabschnitt Dammweg" sowie die Begründung können im Bauamt, Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Roßstraße 44, 39164 Stadt Wanzleben - Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.
Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.
Dienstzeiten:

Mo. - Fr.	09:00 bis 12:00 Uhr
Di.	13:30 bis 18:00 Uhr
Do.	13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1, 2 Baugesetzbuch über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung, schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 Baugesetzbuch über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wird hingewiesen.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass durch die rückwirkende Bekanntmachung der Fristablauf gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO nicht erneut in Gang gesetzt wird, wenn „die neuerliche Bekanntmachung des unveränderten Bebauungsplanes lediglich einen etwaigen Ausfertigungsmangel heilen soll".

Das Gleiche gilt für die Frist der Geltendmachung von Verfahrens-, Form- und Abwägungsfehlern gemäß § 215 Absatz 1 Baugesetzbuch, die ebenfalls nicht erneut in Gang gesetzt wird, wenn ein Bebauungsplan erneut bekannt gemacht wird.

Stadt Wanzleben - Börde, den 22. Juni 2017

Thomas Kluge
Bürgermeister

STADT WANZLEBEN

B e b a u u n g s p l a n

"An der Alten Promenade"
1. Bauabschnitt Dammweg

Bearbeitungsstand : April 1998

Planungsbüro E. Michael - Burchardistraße 23

HALBERSTADT - Tel. 03941/ 24274

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung zum Bebauungsplan

1.1. Veranlassung und planerische Zielsetzung

1.1.1 Vorbemerkungen

1.1.2 Gesetzliche Grundlagen

1.1.3 Planunterlagen

1.1.4 Plangrundlagen

1.1.5 Notwendigkeit und Ziel der Planung

1.2. Ausgangsbedingungen der Planung

1.2.1 Gegenwärtige Nutzung des Gebietes und Eigentumsverhältnisse

1.2.2 Topografische Situation

1.2.3 Geologische Bedigungen, Baugrundverhältnisse

1.2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

1.2.5 Verkehrsseitige Erschließung des Raumes

1.3. Planungskonzept

1.3.1 Grundsätze

1.3.2 Planerische Vorstellungen zur Lösung der Aufgabe

1.3.2.1 Nutzungsansprüche

1.3.2.2 Beschreibung des Entwurfes zum Bebauungsplan

1.4. Darstellung der wesentlichen Auswirkungen der Planung

Teil 2 - Begründung zum Planteil Grünordnungsplan

2.1 Veranlassung und planerische Zielsetzung

2.1.1 Vorbemerkungen

2.1.2 Gesetzliche Grundlagen

2.1.3 Planunterlagen

2.1.4 Planungsgrundlagen

2.1.5 Notwendigkeit und Ziel der Planung

2.2. Ausgangsbedingungen der Planung, naturräumliche Situation im Plangebiet

2.2.1 Vorhandene Biotoptypen im Geltungsbereich

2.2.2 Darstellung der Flächeninanspruchnahme / Eingriffe

2.2.3 Ermittlung der externen Kompensationsmaßnahme nach Biotoptypen / Nutzungstypen

2.2.4 Flächenbilanz

2.2.4.1 Flächenbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

2.2.4.2 Flächenangebot für externe Kompensationsmaßnahmen

2.3. Beschreibung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen

2.3.1 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

2.3.2 Pflanzliste

Anlagen

Anlage 1 - Flächenbilanz

Anlage 2 - Auswahl der Wertigkeitsfaktoren

Anlage 3 - Bestandsplan 1 : 2000

Teil 1 - Begründung zum Bebauungsplan

"An der Alten Promenade"
1. Bauabschnitt - Dammweg

1.1. Veranlassung und planerische Zielsetzung

1.1.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan "An der Alten Promenade" - 1. Bauabschnitt Dammweg wurde auf Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben aufgestellt.
Die planerischen Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung fanden Berücksichtigung. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben und konkretisiert die planerischen Sachverhalte für den südlichen Stadtrandbereich.

1.1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Planunterlagen wurden entsprechend dem Baugesetzbuch von 1986/88 (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Plan-zeichenverordnung von 1990 (PlanZV 90) erstellt. Das Straßengesetz Sachsen-Anhalt und das Bundesfernstraßengesetz wurden berücksichtigt.

1.1.3 Planunterlagen

Für den zeichnerischen Teil wurde eine Kartengrundlage auf Basis des Flurkartenwerkes M. 1 : 2.500, der Umringvermessung des Vermessungsbüros W. Marschner ÖBVI Magdeburg und topografischer Vermessungen hergestellt.

1.1.4 Plangrundlagen

Bei der Ausarbeitung des Entwurfes fanden die nachfolgenden Plandokumente Berücksichtigung :

- Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben 1 : 10.000 (1993)
  Verfasser : Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsges. mbH

- Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Wanzleben 1993
  Verfasser : Planungsgemeinschaft Michael & Jaeger Halberstadt

- Bebauungsplan "Okendorfer Weg/Burgblick" 1995
  Verfasser : Ingenieurgesellschaft Magdeburg mbH

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Ausbau des Dammweges in Wanzleben, 1994
  Verfasser : Planungsbüro Jaeger Halberstadt

- Straßenbautechnischer Vorentwurf "Ausbau südlicher Stadtring", 1995
  Verfasser : Planungsbüro E. Michael Halberstadt

- Straßenbautechnischer Entwurf "Ausbau südlicher Stadtring" in Verbindung mit der Umverlegung der L 50 auf die B 180, 1997
  Verfasser : Planungsbüro E. Michael Halberstadt

1.1.5 Notwendigkeit und Ziel der Planung

Nach 1990 begann die damalige Kreisstadt Wanzleben mit der Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Freihaltung eines Korridores für eine südliche Ortsumgehung des Stadtgebietes und des Ortsteiles Schleibnitz.

Zur Untersetzung der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsplanerischer Fachbeitrag in Form eines Verkehrsentwicklungsplanes ausgearbeitet. Der Fachplanung liegen umfangreiche Verkehrszählungen, Verkehrsbefragungen und Erhebungen zugrunde.

Unter Beachtung der Strukturentwicklung der Region und der allgemeinen Verkehrsentwicklung wurde die Prognose für das Jahr 2010 ermittelt.
Zur Einarbeitung der konkreten Entwicklungsvorstellungen der Stadt Wanzleben wurden unterschiedliche Planfälle der Verkehrsumlegung berechnet und bewertet.
Im Ergebnis der Untersuchungen wurde die Notwendigkeit straßenbaulicher Maßnahmen zur Entlastung der Lindenpromenade und der Ortslage Schleibnitz nachgewiesen.
Im Benehmen mit den zuständigen Fachbehörden wurde die Maßnahme "Ausbau südlicher Stadtring" als eine Teillösung gewählt und den weiteren Planungen zugrunde gelegt.
Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die städtebaulichen Entwicklungen am südlichen Stadtrand zu ordnen und die

baurechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung städtischer Verkehrsbaumaßnahmen zu schaffen.

1.2. Ausgangsbedingungen der Planung

1.2.1 Gegenwärtige Nutzung des Gebietes und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Alten Promenade" - 1. Bauabschnitt Dammweg befindet sich im Übergangsbereich zwischen gewachsener städtischer Wohnbebauung, stadtrandabschließendem Grüngürtel, neu erschlossenen Gewerbe-, Wohnbauflächen und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist Wohnbebauung und Bebauung für Gewerbe/Handel als Bestand vorhanden.
Der unterirdische Bauraum wird von den Versorgungsunternehmen bereits genutzt. Die vohandenen Verkehrsflächen dienen je nach Funktionszuweisung der Führung des regionalen bzw. örtlichen Verkehrs. Der Ausbaustandard ist differenziert (gebundene Befestigungen, ungebundene Befestigungen, unbefestigte Wege).
Wesentliche Teile des Plangebietes werden gegenwärtig landwirtschaftlich oder für wasserwirtschaftliche Aufgaben genutzt. Im Plangebiet befindet sich der wasserführende Vorfluter "Sarre".
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 39 Flurstücke.

1.2.2 Topografische Situation

Das Gebiet liegt am Nordhang einer leichten Geländeerhebung in einer Höhenlage von 90 m bis 100 m über HN.
Nach Norden wird das Plangebiet durch den zeitweise wasserführenden Vorfluter "Der Tiefe Graben" begrenzt. Im östlichen Bereich quert die

wasserführende Sarre das Plangebiet. Die Sarreniederung liegt ca. 6 m tiefer als das Umland.
Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Westen wird der Geltungsbereich durch Wohnbebauung abgeschlossen. Im Osten und Westen tangieren klassifizierte Straßen.

1.2.3 Geologische Bedigungen, Baugrundverhältnisse

Das Territorium der Gemarkung Wanzleben befindet sich im Bereich der Weferlingen-Schönebecker Triasplatte mit im Untergrund anstehenden Kalk- und Mergelsteinen des Muschelkalkes nördlich der Ortslage, sowie sich nach Süden (Plangebiet) anschließenden Schiefertonen und Sandsteinen des Keupers (Ziegeltonabbau östlich des Plangebietes).
Überwiegend überlagern Geschiebemergel und Sande der Saalevereisung die triassischen Gesteine (Kiessandlagerstätte Henneberg bei Blumenberg). An der Oberfläche steht eine flächig verbreitete Lößdecke an. In den Niederungsbereichen der Sarre sind holozäne Abschlämmassen zur Ablagerung gekommen.
Grundwasserführende Schichten sind die Kalksteine und Mergel des Muschelkalkes. Sie tauchen nach Süden ab und sind von grundwasserstauenden Deckschichten des Keupers überlagert. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord - Süd. Die Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 10 m unter Gelände und kann gespannt sein. Das Grundwasser weist erhöhte $CaCO_3$ - und SO_4^{2-} -Gehalte auf.

Ergänzende Bodenuntersuchungen im Vorfeld der Planung ergaben die nachfolgenden verallgemeinerten Feststellungen hinsichtlich der beabsichtigten Bebauung.

Die Baugrundverhältnisse im geplanten Baugebiet lassen sich vereinfacht zu zwei Grundtypen zusammenfassen :

Typ I - entspricht den weitverbreiteten Baugrundverhältnissen in der Magdeburger Börde, d. h. bindiger Erdstoff, Frostempfindlichkeitsklasse 3, starke Schicht Oberboden (Schwarzerde,).

Typ II - zeigt standorttypische Baugrundeigenschaften für die Sarreniederung. Kennzeichnend für diesen Baugrund sind hohe organische Anteile, geringe Lagerungsdichte und hoher natürlicher Wassergehalt.

Der Boden nach Typ I ist unter den gegebenen Bedingungen als guter Baugrund einzustufen.
Für den Boden nach Typ II besteht aufgrund der Schichtdicke und der Vorflutbedingungen keine Möglichkeit zur Nutzung als Baugrund. Es wird Bodenaustausch erforderlich. Grund- und Schichtenwasser wurde in Abhängigkeit vom Abstand zu den Vorflutern bereits ab 1,4 m Tiefe an der Sarreniederung und ab 2,4 - 3,2 m Tiefe "Am Welschen Tor" angetroffen (Ruhewasserstände).

1.2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Landschaft im Plangebiet ist eine typische Kulturlandschaft mit starker Prägung durch die intensive Landwirtschaft und Siedlungstätigkeit.
Südlich des Dammweges ist die Landschaft komplett "ausgeräumt". Naturräumliche Potentiale sind kaum vorhanden.
Nördlich des Dammweges befindet sich entlang des Vorfluter "Der Tiefe Graben" ein langestreckter Bestand an Flurgehölzen. Im bebauten Bereich

"Am Welschen Tor" wird der öffentliche Verkehrsraum mit Starkbäumen gesäumt (Linden, Pappeln). Entlang der B 180 besteht ein einseitiger Pflanzstreifen aus Bäumen und Gehölzen. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Kleingärten.
An der Werkstraße zur Kläranlage ist ein Restbestand an Obstbäumen vorhanden. Im östlichen Bereich des Baugebietes befindet sich der ständig wasserführende Vorfluter Sarre.
Im Rahmen der Begleitplanung erfolgte die Kartierung der Biotope für das Plangebiet. Die Feststellungen sind im Bestandsplan / Grünordnungsplan erfaßt (siehe gesonderter Planteil).

1.2.5 Verkehrsseitige Erschließung des Raumes

Die Stadt Wanzleben liegt an den Bundesstraßen B 180, B 246A sowie an den Landesstraßen L 50 und L 46.
Über die B 246A besteht eine Verbindung zur A2 nach Norden und eine Verbindung zur B 81 nach Süden. Über die L 50 besteht eine direkte Anbindung an die Landeshauptstadt Magdeburg und an die neugebaute Autobahn A14.
Wanzleben liegt an der Eisenbahnstrecke Blumenberg - Eilsleben.
Die Bundesstraße B 246A und die Landesstraße L 50 sind hoch belastet. Es dominiert der Durchgangsverkehr mit einem Schwerverkehrsanteil von 14% bis 18%.
Im Bereich der Lindenpromenade überlagern sich die Verkehrsströme der L 50 / B 180 und B 246A / L 46. Besonders an den Knotenpunkten bestehen Leistungsfähigkeitsprobleme.

1.3. Planungskonzept

1.3.1 Grundsätze

Aufbauend auf die Feststellungen und Ziele des Verkehrsentwicklungsplanes beabsichtigt die Stadt Wanzleben die Schließung des südlichen Stadtringes.

Das Vorhaben beinhaltet :

- Ausbau des Knotenpunktes "B 180 / L 50 / Dammweg" mit Umverlegung der L 50 als Gemeinschaftsmaßnahme mit dem SBA Magdeburg
- Ausbau des Dammweges mit Anschluß an die Werkstraße zur Kläranlage
- Neubau eines Knotenpunktes am Dammweg mit Stichstraße in das südliche Stadtgebiet,
- Ausbau der Stadtstraßen Alte Promenade - Große Gartenstraße - R.-Breitscheidstraße - Sarrestraße mit Herstellung einer Haltestellenanlage für den ÖPNV;

Mit dem vorliegenden Bauleitplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des 1. Bauabschnittes geschaffen werden.

Der 1. Bauabschnitt enthält die Bestandteile

- Ausbau des Knotenpunktes "B 180 / L 50 / Dammweg",
- Ausbau des Dammweges,

1.3.2 Planerische Vorstellungen zur Lösung der Aufgabe

1.3.2.1 Nutzungsansprüche

In Wechselbeziehung zur Verkehrsplanung und Straßenausbauplanung können folgenden Nutzungsansprüche an die Verkehranlagen im Plangebiet gestellt werden :

- Die Art und Gestaltung der Verkehrsanlagen müssen sich einfügen in das Netz der kommunalen Hauptverkehrsstraßen (Entwurf nach dem Trennungsprinzip).
- Die beabsichtigte Verkehrsverlagerung von der Lindepromenade auf den Dammweg erfordert besonders die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu beachten (Verbindungsfunktion).
- Die negativen Auswirkungen des fließenden Verkehrs auf die angrenzende Wohnnutzung sind gering zu halten (Abgas- und Schallemissionen).
- Die Belange des Fußgänger- und Radfahrrerverkehrs sind in ausreichendem Maß zu berücksichtigen (Knotenpunkte).
- Es sind die Voraussetzungen zur Herstellung einer leistungsfähigen südlichen Stadtanbindung zu schaffen, insbesondere zur Aufnahme des Quell- und Zielverkehrs und zur Entlastung des Altstadtkernbereiches.
- Für die Inanspruchnahme von Kulturflächen sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu schaffen.
- Die wenigen naturräumlichen Potentiale sind zu schonen. Der Verkehrsraum des Dammweges stellt den Übergang vom Stadtgebiet zur offenen Landschaft her. Der Stadtrandbereich ist als Freiraum zu gestalten.

1.3.2.2 Beschreibung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan wurden die Mindestfestsetzungen für einen verbindlichen Bauleitplan nach §30 BauGB getroffen. Dies sind :
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche,
- öffentliche Verkehrsflächen.

• *Art der baulichen Nutzung*

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wurde im Bebauungsplan die Nutzungsarten

Mischgebiet	MI
allgemeines Wohngebiet	WA

festgesetzt.

• *Maß der baulichen Nutzung*

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden für die jeweiligen Gebietstypen die zulässigen Höchtswerte der Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO gewählt.

Mischgebiet	GRZ = 0,6
allg. Wohngebiet	GRZ = 0,4

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in Beziehung zum Bestand mit I bzw. II Vollgeschosse festgesetzt.

• *überbaubare Grundstücksfläche*

Zur Beschreibung der überbaubaren Grundstücksfläche (§23 BauNVO) wurden in den Baugebieten Baugrenzen gezogen.
Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung.

- *Verkehrsflächen*

Die geometrischen Abmessungen der Verkehrsflächen sind dem Straßenentwurf "Ausbau südlicher Stadtring" entnommen. Über die dargestellte Straßenachse besteht eine eindeutige Beschreibung. Die Übertragbarkeit in das Liegenschaftskataster ist durch die Berechnung der Straßenachse in Landeskoordinaten gegeben.
Vorhandene Verkehrsflächen sind entsprechend ihres katastermäßigen Bestandes in den B-Plan übernommen und dargestellt.

- *Grünflächen*

Im Bebauungsplan sind private und öffentliche Grünflächen dargestellt. Als private Grünfläche sind die Flurstücke 68/1, 59, 60, 61, 62, 67, 208/70, 209/71 ausgewiesen. Es erfolgt eine Nutzung als Kleingärten / Erwerbsgärten.
Die öffentlichen Grünflächen enthalten die straßenbeleitenden Grünflächen, die Grünflächen auf dem verrohrten Vorfluter "Der Tiefe Graben" und die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen.
Im angebauten Straßenbereich sind die Grünflächen zwischen befestigter Straßenverkehrsfläche und privaten Grundstücken angeordnet.
In den anbaufreien Straßenabschnitten beinhaltet die Darstellung des Verkehrsgrüns den Bankettstreifen, die begrünten Straßenböschungen, die Entwässerungsmulden sowie einen 0,5 m breiten Freistreifen zur Abgrenzung anderer Nutzungsarten.

- *Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern*

Die Splitterflächen zwischen Wirtschaftsweg "Dammweg" und neu geplantem südlichen Stadtring sowie ein 15 m breiter Streifen nördlich der neuen Straße werden zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern genutzt. In Verbindung mit dem bereits vorhandenen Bewuchs entlang des Vorfluters "Der Tiefe Graben" entsteht eine lückenloser Grüngürtel zur Abrundung des Stadtgebietes.

Die Flächen nördlich und südlich des Anbindepunktes an die B 246A werden rekultiviert und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Dies bedeutet, daß sowohl der Lagerplatz als auch die bereits verfüllten alten Klärteiche im Zuge der Baumaßnahme bepflanzt werden.
Zur Gewährleistung der Sichtbedingungen an den Verkehrsanlagen wurden detailierte Festsetzungen im zeichnerischen Teil des B-Planes getroffen.

- *Flächen für die Landwirtschaft*

Mit der geplanten Bebauung erfolgt der Entzug landwirtschaftlicher Flächen. Dies steht im Widerspruch zum sparsamen Umang mit dem wertvollen Bördeboden (Vorzugsgebiet Landwirtschaft).
Zur Minderung der Auswirkungen wurde auf eine möglichst nahe Trassierung der Verkehrsflächen an den vorhandenen Dammweg orientiert.
Aus südlicher Richtung reichen die landwirtschaftlichen Nutzflächen bis an die Verkehrsanlagen heran. Nördlich des südlichen Stadtringes wurden Teilflächen der Flurstücke 116/1 und 116/2 für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, da eine ausreichende Flächengröße gegeben ist.

- *Flächen für die Wasserwirtschaft*

Die Flächen des unverrohrten "Tiefen Grabens" entlang des Wirtschaftsweges "Dammweg" und das Flurstück der "Sarre" sind als Flächen der Wasserwirtschaft ausgewiesen.
Infolge der Straßenbaumaßnahme wird eine Änderung von Lage und Größe der wasserwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Strassenquerungen / Durchlaßbauwerke erforderlich. Die Veränderungen hinsichlich geplanter Grabenführung und Anordnung der Durchlaßbauwerke sind im B-Plan dargestellt.

1.4. Darstellung der wesentlichen Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung lassen sich mit den Kriterien

- Auswirkungen auf Planbetroffene
- Auswirkungen auf die Wirtschaft
- Auswirkungen auf die Umwelt
- voraussichtliche Kosten der Panung und vorgesehen Finanzierung

beschreiben.

- *Tabellarische Übersicht der Auswirkungen auf Planbetroffene*

Flurstück	Beschreibung der Auswirkungen
218 27 57	Ausbau des Knotenpunktes B 180 / L 50 / Dammweg mit Umverlegung der L 50; Gemeinschaftsmaßnahme mit dem SBA Magdeburg - Knotenpunktvereinbarung, teilweise Rückbau der L 50,
24 209 208 68 3 , 71 , 70 , 1, 58, 67, 59, 60, 61, 62	Grunderwerb für Knotenpunktausbau und Umverlegung L 50
24 24 116 116 2 , 1 , 3 , 2 116 1 , 119	Grunderwerb für Neubau südlicher Stadtring, bei 116/2 und 116/1 Teilung des Grundstückes,
148 1	Rekultivierung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
220 65	Grundstück der Sarre erhält eine Durchlaß und wird mit Damm überschüttet,
109	Rekultivierung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Änderung der Anbindung an die B 246A,
149 91	Teilung des Grundstückes durch Überschüttung mit Dammbauwerk, Rekultivierung und Bepflanzung, Verfüllen der Klärteiche (bereits erfolgt),
145 115	Rekultivierung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

114 2	Begrünung, Festsetzungen zur Freihaltung der Sichtdreiecke, eventuell Absenken des Geländes,
Wege an der Sarre	Unterbrechung durch Dammbauwerk,
23	Grunderwerb für Verbreiterung der B 180 (Verdrängung des Grabens)
135, 118	Wege erhalten Feldauffahrten
196 58	"Der Tiefe Graben" - höhere Belastung mit Oberflächenwasser aus der Straßenentwässerung, Verrohrung des Grabens mit Durchlaßbauwerk für Überbauung (2. Bauabschnitt)

- *Übersicht der Auswirkungen auf die Wirtschaft*

Mit den nachfolgenden Hauptauswirkungen auf die regionale Wirtschaft ist zu rechnen :

- Entzug landwirtschaftlicher Fläche im Vorranggebiet für Landwirtschaft,
- Schaffung zusätzlicher Verkehrsflächen, Erhöhung des städtischen Unterhaltungsaufwandes im Straßenwesen,
- Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit der Erwerbsgärten,
- Verbesserung der verkehrsseitigen Anbindung des Gewerbe-Industrie-Gebietes, Entlastung der Lindenpromenade (Verkehrsbeziehung auf der B 246A), Erhöhung der Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs,

- *Abschätzung der Auswirkungen auf die Umwelt*

Mit der Baumaßnahme erfolgt ein Eingriff in die natürliche Umwelt. Wesentliche Merkmale des Eingriffs sind :

- Erhöhung der Anteile versiegelter Flächen,
- Veränderungen am Wasserhaushalt des Gebietes, schnellere Ableitung

des Oberflächenwassers durch die Straßenverkehrsanlagen, Reduzierung des Anteiles der natürlichen Versickerung und Verdunstung, höhere Belastung der Vorfluter durch erhöhte Einleitemenge,
- Verlagerung der Verkehrsbelastung aus dem Bereich der Lindenpromenade an den südlichen Stadtrand, Zunahme der Abgas- Staub- und Lärmbelastung im Plangebiet (ensprechende Minderung in der Lindenpromenade),
- Notwendigkeit der Beseitigung von straßenbegleitenden Bäumen,
- Eingriffe in die Kleingärten und den Pflanzstreifen entlang der B 180,

Als ausgleichende Maßnahmen sind vorgesehen :

- umfangreiche straßenbegleitende Grünflächen,
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als zusammenhängender Grüngürtel,

(Weitergehende Aussagen zur Biotopkartierung, Bewertung der Eingriffe und Bemessung der Kompensationsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan enthalten.)

- *Schätzung der Baukosten*

Die Schätzung der Baukosten erfolgte im Zuge der Ausarbeitung der Straßenplanung. Die Unterlagen liegen der Stadt Wanzleben und den fachlich beteiligten Behörden vor. Die Maßnahme wird nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz gefördert.

Teil 2 - Begründung zum Planteil Grünordnungsplan

2.1. Veranlassung und planerische Zielsetzung

2.1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Wanzleben ordnet mit dem Bebauungsplan "An der Alten Promenade - 1. Bauabschnitt Dammweg" die städtebauliche Entwicklung am südlichen Stadtrand. Es sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung städtischer Straßenbaumaßnahmen geschaffen werden.
Im Abwägungsprozeß zum Bebauungsplan wurden Forderungen zur umfassenderen Untersuchung und Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt vorgebracht. Dementsprechend wurde die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für das Plangebiet veranlaßt.

2.1.2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 7 Abs. 1 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl LSA S. 108) sind die Gemeinden verpflichtet, flächenkonkrete Landschaftspläne in Vorbereitung und Ergänzung der Flächennutzungspläne sowie Grünordnungspläne in Ergänzung der Bebauungspläne zu erarbeiten.
Da ein Landschaftsplan für die Gemarkung Wanzleben nicht vorliegt, sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan für das Plangebiet abschließend bearbeitet werden.

2.1.3 Planunterlagen

Für die zeichnerische Darstellung, Kartierung und Flächenermittlung wurde die amtliche Katastervermessung (Umringvermessung) des Plangebietes sowie die topografische Aufnahme (Ingenieurvermessung) in Landeskoordinaten verwendet. Die Flächenermittlung erfolgte auf digitaler Grundlage. Als Kartenmaterial werden Pläne im Maßstab 1:2000 und 1:1000 verwendet.

2.1.4 Planungsgrundlagen

Bei der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes fanden die nachfolgenden Planungen Berücksichtigung :

- Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben, 1:10.000, (1993)
  Verfasser - Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsges. mbH

- Bebauungsplan "An der Alten Promenade - 1. Bauabschnitt Dammweg"
  (Bearbeitungsstand Dez. 1997)
  Verfasser - Planungsbüro E. Michael, Halberstadt

- Straßenbautechnischer Entwurf "Ausbau südlicher Stadtring"
  (Bearbeitungsstand April 1997)
  Verfasser - Planungsbüro E. Michael, Halberstadt

2.1.5 Notwendigkeit und Ziel der Planung

Mit den am südlichen Stadtrandbereich geplanten Straßenbaumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt. Die Notwendigkeit der Straßenbaumaßnahme ergibt sich aus der Verkehrs-

entwicklung der letzten Jahre. Insbesondere soll die Baumaßnahme zur Entlastung der Stadtstraße Lindenpromenade beitragen, die Belastungen für die Anwohner reduzieren und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in diesem Stadtteil ermöglichen.
Mit der Grünordnungsplanung soll die naturräumliche und landschaftliche Bestandssituation am südlichen Stadtrand erfaßt werden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme sollen abgeschätzt und ausgleichende Maßnahmen festgesetzt werden. Mit der Planung soll Ausgewogenheit zwischen den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, den verkehrlichen Erfordernissen und dem erforderlichen Maß der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes /des Landschaftsbildes erzielt werden.

2.1.6 Methodisches Vorgehen

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die grundsätzliche methodische Vorgehensweise im Planungsprozeß abgestimmt. Im Einzelnen wurden die nachfolgenden Planungsschritte ausgeführt :

- Bestandsaufnahme in der Örtlichkeit, Erfassung der Biotoptypen / Nutzungstypen, Katalogisierung und Kartierung, zeichnerische Darstellung im Bestandsplan,

- Darstellung des geplanten Eingriffs, Übernahme der Straßenbauplanung und der Bestandskartierung in die Grünordnunsplanung,

- qualitative und qantitative Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt / das Landschaftsbild,

- Bilanzierung der notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen,

- Festsetzung und zeichnerische Darstellung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan sowie der Maßnahmen zur Gestaltung des Landschaftsbildes am südlichen Stadtrand,

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde soll für das Bilanzierungs- und Bewertungsverfahren das "Osnabrücker Kompensationsmodell" angewendet werden. Die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgt nach dem "Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkatalogisierung im Land Sachsen-Anhalt".

2.2. Ausgangsbedingungen der Planung, naturräumliche Situation im Plangebiet

2.2.1 Vorhanden Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungssplanes

Die festgestellten Biotop- /Nutzungstypen sind im Bestandsplan 1 : 2000 dargestellt. Die Zuordnung der Werteinheiten und die Auswahl der Wertfaktoren ist in Anlage 1 zusammengestellt.

Gehölz

HHbup - geschlossene Hecke mit Bäumen, Hauptart Pappel

HRao - Baumreihe, einreihig lückig, Obstbaumbestand

HRbu - Baumreihe, einreihig geschlossen, Laubmischbestand

HRbup - Baumreihe, einreihig geschlossen, Laubmischbestand, Hauptart Pappel

HSgdgt/.M - geschlossener Streuobstbestand, stark verbuscht, mit Totholz, ungenutzt

Krautige Vegetation

KGih/.N - artenarmes Grünland mit Hochstauden / Pferdekoppel

KSm.e - Staudenflur mit einzelnen Büschen,

KSm.e/.H - Staudenflur mit einzelnen Büschen, / Vermüllung

Gewässer

GBbb - begradigter Bach mit unverbauten Ufern

GBgb - Graben, unverbaut,

GBgbo/1. - Graben, unverbaut, ohne Schwimmblattvegetation, teilweise trockenfallend

Ackerbau

AAu - Acker

AAu/6. - Acker, kleinparzelliert,

AGo - Erwerbsgartenbau

Bebauter Bereich

BSw - Siedlungsbereich

BGg.g - Schulgartenfläche

BGg.ge - Kleingartenfläche / Einzelbäume

BVu - unbefestigter Weg

BVs - zweispurige Straße

2.2.2 Darstellung der Flächeninanspruchnahme

Folgende Biotop- / Nutzungstypen erhalten durch den Bebauungsplan eine Nutzungsartenänderung und werden teilweise durch den südlichen Stadtring überbaut :

AGo, HHbup, AAu, BVu, GBbb, KSm.e, GBgb

Der Nuzungstyp BGg.g wird in eine Baufläche - Wohngebiet allgemein umgewandelt.
Durch die geplante Straßenbaumaßnahme werden aus den einzelnen Biotop- / Nutzungstypen die nachfolgenden Flächenanteile in Anpruch genommen :

AGo	3.234 m²
HHbup	850 m²
AAu	24.688 m²
BVu	386 m²
GBbb	155 m²
KSm.e	3.055 m²
GBgb	41 m²
BGgg	2.260 m²
Σ	34.669 m² Gesamtfläche

Die Inanspruchnahme erfolgt überwiegend als befestigte Verkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche.

2.2.3 Ermittlung der externen Kompensationsmaßnahmen

2.2.3.1 Nutzungstyp : AGo

in Anspruch genommen Fläche :

für Straßenverkehrsfläche (befestigte Fahrbahn)	1.297 m²
für Verkehrsgrün (Bankett, Mulden, Böschungen)	1.937 m²

Σ	3.234 m²
=	0,3234 ha

Wertfaktor :

1,4 - wenig emfindlicher Bereich

Eingriffsflächenwert :

0,3234 ha x 1,4 WE/ha = 0,45276

Kompensationwert auf der Eingriffsfläche :

neuer Wertfaktor	1,5 - Straßenverkehrsgrün
Größe Kompensationsfläche	0,1937 ha

=> neuer Eingriffsflächenwert

0,1937 ha x 1,5 WE/ha = 0,29055

Differenz alter - neuer Eingriffsflächenwert

0,45276 - 0,29055 = 0,16221 => Kompensationsdefizit

Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen :

Anlegung einer Baumpflanzung auf einer Ackerfläche

alter Wertfaktor	1,3
Wertfaktor Kompensations-maßnahme	2,5
Aufwertungsfaktor	2,5 - 1,3 = 1,2

Flächenermittlung (Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor)

0,16221 : 1,2 = 0,1352 ha

2.2.3.2 Nutzungstyp : HHbup

in Anspruch genommen Fläche :

für Straßenverkehrsfläche (befestigte Fahrbahn)	326 m²
für Verkehrsgrün (Bankett, Mulden, Böschungen)	524 m²
Σ	850 m²
=	0,085 ha

Wertfaktor :

2,5 - emfindlicher Bereich

Eingriffsflächenwert :

0,085 ha x 2,5 WE/ha	=	0,2125

Kompensationwert auf der Eingriffsfläche / Kompensationsrestwert:

neuer Wertfaktor	1,5 - Straßenverkehrsgrün
Größe Kompensationsfläche	0,0524 ha

=> neuer Eingriffsflächenwert

0,0524 ha x 1,5 WE/ha	=	0,0786

Differenz alter - neuer Eingriffsflächenwert

0,2125 - 0,0786	=	0,1339 => Kompensationsdefizit

Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen :

Anlegung einer Baumpflanzung auf einer Ackerfläche

alter Wertfaktor (Acker)	1,3
Wertfaktor Kompensations-maßnahme	2,5
Aufwertungsfaktor	2,5 - 1,3 = 1,2

Flächenermittlung (Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor)

0,1339 : 1,2	=	0,1116 ha

2.2.3.3 Nutzungstyp : AAu

in Anspruch genommen Fläche :

für Straßenverkehrsfläche (befestigte Fahrbahn)		9.281 m²
für Verkehrsgrün (Bankett, Mulden, Böschungen)		15.407 m²

	Σ	24.688 m²
	=	2,4688 ha

Wertfaktor :

1,3 - wenig emfindlicher Bereich

Eingriffsflächenwert :

2,4688 ha x 1,3 WE/ha = 3,20944

Kompensationwert auf der Eingriffsfläche :

neuer Wertfaktor	1,5 - Straßenverkehrsgrün
Größe Kompensationsfläche	1,5407 ha

=> neuer Eingriffsflächenwert

1,5407 ha x 1,5 WE/ha = 2,31105

Differenz alter - neuer Eingriffsflächenwert

3,20944 - 2,31105 = 0,89839 => Kompensationsdefizit

Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen :

Anlegung einer Baumpflanzung auf einer Ackerfläche

alter Wertfaktor	1,3
Wertfaktor Kompensations-maßnahme	2,5
Aufwertungsfaktor	2,5 - 1,3 = 1,2

Flächenermittlung (Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor)

0,89839 : 1,2 = 0,7486 ha

2.2.3.4 Nutzungstyp : BVu

in Anspruch genommen Fläche :

für Straßenverkehrsfläche (befestigte Fahrbahn)	192 m²
für Verkehrsgrün (Bankett, Mulden, Böschungen)	194 m²

Σ	386 m²
=	0,0386 ha

Wertfaktor :

0,6 - wenig emfindlicher Bereich

Eingriffsflächenwert :

0,0386 ha x 0,6 WE/ha = 0,02316

Kompensationwert auf der Eingriffsfläche :

neuer Wertfaktor	1,5 - Straßenverkehrsgrün
Größe Kompensationsfläche	0,0194 ha

=> neuer Eingriffsflächenwert

0,0194 ha x 1,5 WE/ha = 0,0291

Differenz alter - neuer Eingriffsflächenwert

0,02316 - 0,0291 = -0,00594

=> ausreichende Kompensationsmaßnahme

2.2.3.5 Nutzungstyp : GBbb

in Anspruch genommen Fläche :

für Straßenverkehrsfläche (befestigte Fahrbahn)	44 m²
für Verkehrsgrün (Bankett, Mulden, Böschungen)	111 m²

Σ	155 m²
=	0,0155ha

Wertfaktor :

2,5 - emfindlicher Bereich

Eingriffsflächenwert :

0,0155 ha x 2,5 WE/ha = 0,03875

Kompensationwert auf der Eingriffsfläche :

neuer Wertfaktor	1,5 - Straßenverkehrsgrün
Größe Kompensationsfläche	0,0111 ha

=> neuer Eingriffsflächenwert

0,0111 ha x 1,5 WE/ha = 0,01665

Differenz alter - neuer Eingriffsflächenwert

0,03875 - 0,01665 = 0,0221 => Kompensationsdefizit

Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen :

Anlegung einer Baumpflanzung auf einer Ackerfläche

alter Wertfaktor	1,3
Wertfaktor Kompensations-maßnahme	2,5
Aufwertungsfaktor	2,5 - 1,3 = 1,2

Flächenermittlung (Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor)

0,0221 : 1,2 = 0,0184 ha

2.2.3.6 Nutzungstyp : KSm.e

in Anspruch genommen Fläche :

für Straßenverkehrsfläche (befestigte Fahrbahn)	897 m²
für Verkehrsgrün (Bankett, Mulden, Böschungen)	2.158 m²

Σ	3.055 m²
=	0,3055 ha

Wertfaktor :

1,3 - wenig emfindlicher Bereich

Eingriffsflächenwert :

0,3055 ha x 1,3 WE/ha = 0,39715

Kompensationwert auf der Eingriffsfläche :

neuer Wertfaktor	1,5 - Straßenverkehrsgrün
Größe Kompensationsfläche	0,2158 ha

=> neuer Eingriffsflächenwert

0,2158 ha x 1,5 WE/ha = 0,3237

Differenz alter - neuer Eingriffsflächenwert

0,39715 - 0,3237 = 0,07345 => Kompensationsdefizit

Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen :

Anlegung einer Baumpflanzung auf einer Fläche mit einzelnen Büschen

alter Wertfaktor	1,3
Wertfaktor Kompensations-maßnahme	2,5
Aufwertungsfaktor	2,5 - 1,3 = 1,2

Flächenermittlung (Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor)

0,07345 : 1,2 = 0,0612 ha

2.2.3.7 Nutzungstyp : GBgb

in Anspruch genommen Fläche :

für Straßenverkehrsfläche (befestigte Fahrbahn) 41 m²

= 0,0041ha

Wertfaktor :

2,5 - emfindlicher Bereich

Eingriffsflächenwert :

0,0041 ha x 2,5 WE/ha = 0,01025

Kompensationwert auf der Eingriffsfläche :

keine Kompensation vorgesehen => 0,01025 Kompensationsdefizit

Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen :

Anlegung einer Baumpflanzung auf einer Ackerfläche

alter Wertfaktor	1,3
Wertfaktor Kompensations-maßnahme	2,5
Aufwertungsfaktor	2,5 - 1,3 = 1,2

Flächenermittlung (Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor)

0,01025 : 1,2 = 0,0085 ha

2.2.3.8 Nutzungstyp : BGgg

in Anspruch genommen Fläche :

Gesamtfläche x GFZ 0,4 = 6.650 m² x 0,4 = 2.260 m²
= 0,226 ha

Wertfaktor :

1,5 - wenig emfindlicher Bereich

Eingriffsflächenwert :

0,226 ha x 1,5 WE/ha = 0,3390

Kompensationwert auf der Eingriffsfläche :

keine Kompensation auf der Eingriffsfäche vorgesehen

0,3390 => Kompensationsdefizit

Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen :

Anlegung einer Baumpflanzung auf einer Ackerfläche

alter Wertfaktor	1,3
Wertfaktor Kompensations-maßnahme	2,5
Aufwertungsfaktor	2,5 - 1,3 = 1,2

Flächenermittlung (Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor)

0,3390 : 1,2 = 0,2825 ha

2.2.4 Flächenbilanz

2.2.4.1 Flächenbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

0,1352 ha
0,1116 ha
0,7486 ha
0,0184 ha
0,0612 ha
0,0085 ha
0,2825 ha
Σ 1,3660 ha

2.2.4.2 Flächenangebot für externe Kompensationsmaßnahmen

Fläche 1 - nördlich des südlichen Stadtringes zwischen B 180 und Stichstraße,
0,5368 ha

Fläche 2 - nördlich des südlichen Stadtringes und westlich der Stichstraße bis Flurstück 116/2,
0,5724 ha

Fläche 3 - Auffüllungsbereiche zwischen Sarre und B 246A

Gesamtfläche	1,0131 ha
davon nördlich	0,6715 ha
davon südlich	0,3416 ha

=> als Kompensationsfläche werden wirksam

F 1 -	0,5368 ha
F 2 -	0,5724 ha
F 3 -	0,3416 ha
Σ	1,4252 ha

2.3. Beschreibung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen

1. Die Verkehrsgrünfläche erhalten Oberbodenandeckung i.M. 20 cm dick und Rasenansaat mit Landschaftsrasen, soweit keine spezielle Saatgutmischung gefordert wird.

2. Entlang des südlichen Stadtringes wird im nördlichen Freistreifen der Verkehrsfläche eine einseitige alleeartige Bepflanzung mit Winterlinden, Pflanzabstand 15 m vorgenommen (ca. 100 Stück).

3. Die Fläche 1 zwischen B 180 und Stichstraße wird als Grünstreifen mit einheimischen Gehölzen und Bäumen nach Pflanzliste bepflanzt. Die Pflanzdichte wird mit einer Pflanze pro m² festgelegt (0,5368 ha).

4. Die Fläche 2 zwischen Stichstraße und Flurstück 116/2 erhält eine Gruppenbepflanzung in Verbindung mit Rasenansaat. Sträucher und Bäume nach Pflanzliste, die Pflanzdichte beträgt 3 Pflanzen auf 10 m² (0,5724 ha).

5. Auf der Fläche 3 zwischen Sarre und B 246A werden überschüssige Erdmassen als Seitenablagerung eingebaut. Nach Abschluß der Erdbauleistungen wird die Fläche mit Oberboden angedeckt und erhält Rasenansaat mit Landschaftsrasen.
   Die nördliche Fläche bleibt Vorbehaltsfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Pflanzliste (0,6715 ha). Bei weiteren Baumaßnahmen im Stadtgebiet wird diese Fläche als externe Kompensationsfläche genutzt. Eine Pflanzdichte wird nicht festgelegt.
   Die südliche Fläche (0,3416 ha) erhält eine Gruppenbepflanzung wie Fläche 2.

2.3.2 Pflanzliste für Flächen mit Pflanzbindung

straßenbegleitenden Bäume	Winterlinde
Sträucher	Liguster, Gemeinde Heckenkirsche, Schlehe, Gemeiner Kreuzdorn, Goldjohannisbeere, Rote / Schwarze Johannisbeere, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Haselnuß, Kartoffelrose, Brombeere, Hundsrose, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche,
Bäume	Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Eberesche, Feldahorn, Grauweide

aufgestellt : - E. Michael -

Halberstadt, im April 1998

Anlage 1

Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan	**180.505 m²**
davon :	
Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche incl. Straßenverkehrsgrün)	48.648 m²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ("alter" Dammweg, Feldweg neben Sarre, Gartenweg)	14.864 m²
Bauflächen (Mischgebiet, Wohngebiet allgemein)	12.931 m²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen	12.483 m²
private und öffentliche Grünflächen	27.453 m²
wasserwirtschaftlich genutzte Fläche	5.186 m²
Ackerfläche	58.940 m²

Anlage 2

Auswahl Wertigkeitsfaktoren

Nutzungstyp	gewählter Wertfaktor	Einordnung / Beschreibung
AGo	1,4 wenig empfindlicher Bereich	Erwerbsgarten, mit Bäumen 0,6 ... 1,5
HHbup	2,5 empfindlicher Bereich	geschlossene Hecke mit Bäumen, Hauptart Pappel (Windschutz-streifen entlang der B 180) 1,6 ... 2,5
AAu	1,3 wenig empfindlicher Bereich	Ackerflächen, hochwertiger Löß-boden bei intensiver landwirtschaft-licher Nutzung 0,6 ...1,5
BVu	0,6 wenig empfindlicher Bereich	unbefestigter Wirtschaftsweg (0,6 ... 1,5) mit teilweise geschotterter Oberfläche 0,1 ... 0,5
GBgb	2,5 empfindlicher Bereich	unverbauter Graben, nur zeitweise wasserführend (Bachlauf, städtisches Regenwasser) 1,6 ... 2,5
KSm.e	1,3 wenig empfindlicher Bereich	Staudenflur mit einzelnen Büschen, teilweise vermüllt und zwischenzeitlich eingeebnet duch Rückbau der MAWAG, Brachland 1,0 ... 1,5
GBbb	2,5 empfindlicher Bereich	begradigter Bachlauf mit unverbauten Ufern (Sarre) 1,6 ...2,5
BGgg	1,5 wenig empfindlicher Bereich	Kleingärten in bebautem Gebiet (Schulgarten) 0,6 ...1,5

Fläche für Kompensationsmaßnahmen		
AAu KSm.e	1,3 wenig empfindlicher Bereich 1,3 wenig empfindlicher Bereich	Ackerfläche mit Lößboden, intensiv landwirtschaftlich genutzt 0,6 ... 1,5 Staudenflur mit einzelnen Büschen, vermüllt, Rückbaufläche der MAWAG 1,0 ... 1,5
Kompensationsmaßnahme Verkehrsgrün	1,5 wenig empfindlicher Bereich	flache Mulden, breite Bankette mit einseitiger Alleebepflanzung und Landschaftsrasen, Oberbodenandeckung (Lößboden) 0,6 ... 1,5
Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung, Buschpflanzung	2,5 empfindlicher Bereich	flächenhafte zusammenhängende Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern als geschlossene Hecke oder Gruppenpflanzung, mit Rasenfläche (Feldgehölze, Hecke) 1,6 ... 2,5



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach PlanZV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

o — offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§3 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §16 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen (§5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr 25 Buchstabe a) BauGB)

Grünfläche (§5 Abs. 2 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf (§5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Schule (hier Schulgarten)

Öffentliche Grünfläche hier Verkehrsgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitung (§5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung - Elektrizität

Zweckbestimmung - Gas

Zweckbestimmung - Abwasser

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. An den Knotenpunkten sind die Sichtfelder der Anfahrsicht und der Haltesicht nach EAHV '93 für die Straßenkategorie BIII, v_{85} = 70 km/h von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
Die Festsetzung gilt für die angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen.

2. Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan im Maßstab 1 : 1000. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend des Grünordnungsplanes sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Bauabnahme der Straße abzuschließen.
Die Pflanzungen sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

3. Der Straßenabschnitt vom Anbindepunkt an der B 180 bis zum Anbindepunkt an der B 246A ist eine anbaufreie Straße.
Feldauffahrten zur Bewirtschaftung der angrenzenden Acker- und Grünflächen sind im erforderlichen Maß zulässig, soweit keine anderweitige Zuwegung der Grundstücke möglich ist. Die Verkehrsgrünfläche kann im erforderlichen Umfang zur Anordnung der Feldauffahrten unterbrochen werden.

Bearbeitungsstand : April 1998

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan „An der Alten Promenade – 1. Bauabschnitt Dammweg" dem Satzungsbeschluss des Stadtrates am 30.04.1998 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch ausgefertigt.
Stadt Wanzleben-Börde, 08. Juni 2017
Kluge
Bürgermeister
- Siegel

Bekanntmachung

Gemäß § 214 Absatz 4 sowie § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch wurde der genehmigte und ausgefertigte Bebauungsplan am 22.06.2017 im Amtsblatt der Einheitsgemeinde der Stadt Wanzleben-Börde bekannt gemacht und rückwirkend zum 03.08.1998 in Kraft gesetzt.
Stadt Wanzleben – Börde, 26. Juni 2017
Kluge
Bürgermeister
- Siegel

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl 1 S.466) geänderten Fassung hat die Stadt Wanzleben diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wanzleben, den 9.06.98

- Die Bürgermeisterin -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Wanzleben hat in seiner Sitzung am . . . 29.02.1996 . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Alten Promenade - 1. Bauabschnitt Dammweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am. 29.03.1996. ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom . 29.03.1996 . . . . bis . . 17.04.1996 . . .öffentlich bekanntgemacht.

Wanzleben, den 9.06.98

- Die Bürgermeisterin -

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :

Planungsbüro E. Michael
Burchardistraße 23
38 820 HALBERSTADT

Halberstadt, den . . 9.6.98

- Dipl. Ing. E. Michael -

AUSLEGUNGSBESCHLUß

Der Stadtrat Wanzleben hat seiner Sitzung am . . 23.05.1996 . . . . . dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.05.1996. ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom . 03.06.1996 . bis . 10.07.1996. . . bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.1996 bis 10.07.1996 . gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wanzleben, den 9.06.98

- Die Bürgermeisterin -

2. AUSLEGUNGSBESCHLUß

Der Stadtrat Wanzleben hat in seiner Sitzung am . . 29.01.1998 . . . dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am . 26.02.1998 . ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom . 09.03.1998 . . bis . 21.04.1998 . . . bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes einschließlich der Begründung haben in der Zeit vom 17.03.1998. bis . 21.04.1998 . gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wanzleben, den . 9.06.98

- Die Bürgermeisterin -

ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUß

Der Stadtrat Wanzleben hat in seiner Sitzung am . 30.04.1998 . . . nach Prüfung der vorgebrachten Hinweise, Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs.1 BauGB den vorliegenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung als Satzung nach §10 BauGB beschlossen.

Wanzleben, den 9.06.98

- Die Bürgermeisterin-

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß §246a Abs. 1 BauGB am . . . . zur Genehmigung vorgelegt. Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (AZ . . . .) vom heutigen Tage an mit Auflagen / Maßgaben gemäß §5 BauGB genehmigt.
Die kenntlich gemachten Teile des Bebauungsplanes sind gemäß §5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Genehmigung ausgeschlossen.

Wanzleben, den . . . .

- Die Bürgermeisterin -

BEITRITT ZU AUFLAGEN / MASSGABEN

Der Stadtrat Wanzleben ist den in der Genehmigungsverfügung (AZ . . . .) genannten Auflagen/Maßgaben in der Sitzung am . . . . beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/ Maßgaben vom . . . . bis . . . . öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . . . . ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom . . . . bis . . . . bekanntgemacht. Wegen der Auflagen und Maßgaben hat die Stadt zuvor eine Beteiligung gemäß §13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde in der Zeit vom . . . . bis . . . . Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wanzleben, den. . . . . . .

- Die Bürgermeisterin -

BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß §6 Abs. 5 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 03.08.98 . bis 18.08.98 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit gemäß §12 BauGB inkraft getreten.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen wurde bei der Bekanntgabe entsprechend §215 (2) hingewiesen.

Wanzleben, den 15.09.98

- Die Bürgermeisterin -

WIRKSAMKEITSVORAUSSETZUNGEN

Innerhalb eines Jahres nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß §214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Wanzleben, den . . . .

- Der Bürgermeister -

Innerhalb von 7 Jahren nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wanzleben, den

- Die Bürgermeisterin -

PLANUNTERLAGE

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro W. Marschner ,ÖBVI
Agnetenstraße 10
Magdeburg

Magdeburg, den 10.6.98

- W. Marschner -

GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan der Stadt Wanzleben "An der Alten Promenade - 1. Bauabschnitt Dammweg" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde ~~mit~~ / ohne Auflagen/ Maßgaben genehmigt.

Magdeburg, den . . . . 09. Juli 1998

STADT WANZLEBEN

Bebauungsplan

- An der Alten Promenade -
1. Bauabschnitt Dammweg

M 1 : 1000