

Als Satzung zu beschließender

B E B A U U N G S P L A N N R . 9

C O K T U R H O F -

B A R B Y E R S T R A S S E

B E G R Ü N D U N G

**LANDRATSAMT SCHÖNEBECK
BAUVERWALTUNGSAMT**

BEBAUUNGSPLAN NR: 9 " COKTURHOF - BARBYER STR."

ENTWURF

STAND :OKT.1997

GLIEDERUNG

1. Allgemeines Anliegen des B-Planes
2. Grundlagen der Planaufstellung
3. Ziele, Zwecke und Anlaß der Planung
4. Beschreibung des Bebauungsgebietes
 - 4.1. Lage in der Stadt
 - 4.2. Geltungsbereich
 - 4.3. Merkmale der Landschaft
5. Geplante Bebauung
6. Begründung der Festsetzungen
7. Gestalterische Grundsätze
8. Verkehrstechnische Erschließung
9. Versorgungstechnische Erschließung
10. Flächenbilanz

1. ALLGEMEINES ANLIEGEN

Der Bebauungsplan wird mit der Zielstellung erarbeitet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um zu gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Der Bebauungsplan enthält laut § 8 (1) BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, d.h. er bildet die Grundlage für die Sicherung und Durchführung der weiteren Planung.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (genehmigt am 02.12.1996, wirksam seit dem 22.1.1997) entwickelt. Das Gelände des Landratsamtes wird als „Sondergebiet für Verwaltung“ klassifiziert.

2. GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadträte der Stadt Schönebeck haben am 09.09.1992 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 „Cokturhof - Barbyer Straße“ gefaßt. Der Geltungsbereich umfaßte nur das Gelände des ehemaligen VEB „Elastra“ zwischen Salinekanal und Barbyer Straße.

Mit Beschluß vom 07.12.1995 wurde der Geltungsbereich auf das gesamte Gelände des ehemaligen Rates des Kreises, den Cokturhof , erweitert, um die o.g.Ziele in einer Einheit durchsetzen zu können. Dadurch wird erreicht, daß zwischen dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 und dem angrenzenden B-Plan Nr. 1 „Nördliche Innenstadt“ kein unbeplanter städtebaulicher Raum verbleibt. Außerdem wird die planerische Fortsetzung der Gestaltung des Elbuferbereiches einschließlich des Ufers des Salinekanals und dem geplanten Übergang zur Saline-Insel (B-Plan Nr. 6 „Freizeitpark Saline-Insel“) möglich.

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck ist für das Gebiet des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.9 die Nutzung „Sondergebiet für Verwaltung“ vorgesehen. Somit befindet sich der B-Plan in Übereinstimmung mit dem F-PLAN.

3. ZIELE ; ZWECKE UND ANLASS DER PLANUNG

-Schaffung einer städtebaulichen, gestalterischen und funktionellen Ordnung auf dem Gelände des Landratsamtes

-Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eventuelle Neubauten für Verwaltung und andere Funktionen

-Absicherung der städtebaulichen Gestaltungsabsichten der Stadt Schönebeck

- Barbyer Str. und „Barbyer Tor“ als Eingangssituation zur Innenstadt
- „Barbyer Tor“ als Dominante am Knickpunkt des Breiten Weges (als wichtiger städtischer Achse)

4. BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSGBIETES

4.1. Lage

Das Gebiet des B-Planes Nr.9 „Cokturhof - Barbyer Str.“ liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Schönebeck.

Die westliche Grenze bilden die an der Burgstraße liegenden Grundstücke; die nördliche Abgrenzung wird durch den Salinekanal, die östliche durch die Zufahrt zur Saline-Insel und die südliche durch die Barbyer Straße gebildet.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt ca. 24.000 m², d.h. 2,4 ha.

Es handelt sich um die folgenden Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Schönebeck :

Flur 6, Bl. 12033

1/07	675 m ²	
1/14	1345 m ²	
1/15	62 m ²	
1/17	57 m ²	
1/18	629 m ²	
1/19	6079 m ²	
1/44	44 m ²	
1/45	17 m ²	
1/46	<u>335 m²</u>	
	9243 m ²	A

Flur 6, Bl. 11650

1/35	2120 m ²	
1/37	2830 m ²	
1/49	<u>9800 m²</u>	
	14750 m ²	B

$$A + B = 23.993 \text{ m}^2 = \text{ca. } 2,4 \text{ ha}$$

5. GEPLANTE BEBAUUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Neubau von Verwaltungs- oder Funktionsgebäuden auf dem Gelände des Landratsamtes nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Gebäude werden in Stand gehalten. Das leer stehende Fachwerkgebäude (Haus 7) wird zur Nutzung für die Verwaltung ausgebaut, wobei der Denkmalcharakter des Gebäudes berücksichtigt wird.

Einige leer stehende, in sehr schlechtem Bauzustand befindliche Gebäude, wie das parallel zur Barbyer Str. stehende ehemalige Siedehaus, und einige Nebengebäude werden nach und nach abgebrochen. Die zu erhaltende und die abzubrechende Substanz sind in dem B-Plan gekennzeichnet.

Zu einem späteren Zeitpunkt geplante Neubauten von Verwaltungs- und Funktionsgebäuden sind ausschließlich in den Baufeldern I und II vorzusehen. Diese haben sich in Bezug auf Gebäudehöhe und Fassadengestaltung in die umgebende Bebauung einzufügen.

6.BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung der Baulinie an der Barbyer Str. ergibt sich aus der Verlängerung der Front der vorhandenen Fahrzeughalle (Haus 9). Somit besteht die Möglichkeit, entlang der Barbyer Str. die bisher fehlenden Geh- und Radwege auszubauen.

Die Festsetzung 4 (Grünordnerische Festsetzung) ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe zur Stromelbe und dem Salinekanal mit dem typischen Baumwuchs der Elbaue (Laubbäume wie Ahorn, Esche, Eiche und Ulme) im Uferbereich und dem mit dem Bau des Cokturhofes 1903/04 angelegten parkartigen Baumbestand aus Kastanien, Platanen und Ahorn. Dieser Baumbestand ist auf Grund seines Alters und seiner Größe landschafts- und stadtbildbestimmend und unbedingt zu erhalten bzw. zu ergänzen. Die vorhandenen Nadelbäume sind nicht landschaftstypisch, auf Grund ihres Alters und guten Zustandes jedoch zu erhalten.

Durch das Landratsamt wurde für das Gelände die Erstellung eines Baumkatasters nach VTA in Auftrag gegeben, das mit Datum vom 01.08.1996 übergeben wurde. Dieses gilt als Grundlage für die Festlegung des erhaltenswerten Baumbestandes (s.Anlage).

Bewertung der Biotopstrukturen der durch Baumaßnahmen beanspruchten Flächen

Bezeichnung	Fläche	Bewertung	Kategorie
Baufeld I	837 m ²	3	II
Baufeld II	334 m ²	6	III
Parkplatz 1*	145 m ²	5	III
Parkplatz 2*	680 m ²	6	III
Parkplatz 3*	---	0	0
Wirtschaftshof	85 m ²	3	II

* Parkplatz 1 : westlich von Baufeld II
Parkplatz 2 : westlich von Haus 1
Parkplatz 3 : südlich von Haus 7

Durch Baumaßnahmen werden insgesamt 1934 m² Biotopflächen geringer Kategorie in Anspruch genommen.

Durch Abbruch von Gebäuden und Entsiegelung von Flächen werden 1934 m² begrünte Flächen gewonnen, d.h. zusätzlich 38 m². Die Wertigkeit der gewonnenen Flächen stellt grundsätzlich eine Aufwertung im Vergleich zum Ist-Zustand dar. Die Flächen werden durch Anlage von einschürigen Blumenwiesen sowie Hecken- und Baumstrukturen entspr. Punkt 4.2.1. (Gehölzliste) der textlichen Festsetzungen begrünt und gelten als erforderliche Ausgleichsflächen.

Zwischen den Gebäuden mit dem meisten Publikumsverkehr, d.h. dem Haus 1 und dem geplanten Neubau in Baufeld I, wird neben dem fußläufigen Verbindungsweg ein Kinder-spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen.

Die Parkplätze werden so ausgebildet, daß Regenwasser versickern kann (Schotterrassen, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine). Als Bepflanzung sind Bäume und Boden-decker entspr. 4.2.1. vorgesehen.

7. GESTALTERISCHE GRUNDSÄTZE

Das Gelände des Landratsamtes befindet sich in einem Gebiet der Stadt Schönebeck, das seit Jahrhunderten der Salzgewinnung in Salinen diene und teilweise historische, denkmalgeschützte bzw. erhaltenswerte Bausubstanz aufweist. Die umgebende Bebauung ist maximal 2-geschossig mit Satteldach.

Im Interesse eines harmonischen Stadtbildes sollten Neubauten auf die gestalterischen Vorgaben der historischen Bebauung Bezug nehmen. In Baufeld I an der Barbyer Str. ist unter Umständen eine 3-geschossige Bebauung mit flach geneigtem Satteldach oder 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dach möglich, während Baufeld II nur eingeschossig bebaut werden soll.

8. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die Flächen für die verkehrliche Erschließung ergeben sich größtenteils aus der gegebenen Situation und den erforderlichen Ergänzungen.

Zum Wirtschaftshof der Kreisstraßenmeisterei wird eine neue Zufahrt von der Barbyer Str. vorgesehen, die ausschließlich den Wirtschaftsfahrzeugen und Fahrzeugen der Angestellten vorbehalten ist.

Da der Bereich mit dem größten Publikumsverkehr an der Barbyer Straße angesiedelt werden soll, wird hier die Hauptzufahrt vorgesehen. Aus diesem Grund wird hier auch ein weiterer öffentlicher Parkplatz geplant. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze entspr. VV BauO §49 (Nr.2.1.) wird innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nachgewiesen.

9. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung der vorhandenen Gebäude ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet.

In Vorbereitung der Planung von Neubauten ist mit den Versorgungsträgern rechtzeitig die zu planende Ver- und Entsorgung abzustimmen.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	23.993 m ²	100,00%
davon :		
bebaute Fläche	7.014 m ²	29,23%
Verkehrsflächen (Straßen, befahrbare Flächen u. Gehwege)	7.710 m ²	32,13%
Grünflächen	9.269 m ²	38,64%