6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Änderungs- und Erweiterungsgegenstände

bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen
Geltungsbereich	Erweiterung des Geltungsbereiches im nördlichen und westlichen Teil des Bebauungsplanes
Sonstiges Sondergebiet für Verwaltung	erweitertes Sonstiges Sondergebiet mit neuer Zweckbestimmung, Änderung einer Teilfläche des sonstiges Sondergebietes für Verwaltung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl 0,5	teilweise Entfall, teilweise Ersatz durch absolute überbaubare Grundstücksflächen
Geschossflächenzahl	Entfall
Baulinie	Entfall, Ersatz durch Baugrenzen
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen in geometrischer Anpassung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Entfall
Erhaltung von Bäumen ...	teilweise Entfall
Anpflanzen von Bäumen ...	Anzahl und Lage verändert
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ...	Entfall
Grünflächen	teilweise Entfall, teilweise Ergänzung
-----	T-Flächen
-----	Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzbindung
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-----	Vermaßung
-----	Grenze Überschwemmungsgebiet

6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 benannt. Der Begriff der Fahrradmanufaktur selbst besitzt keine nutzungsspezifische Legaldefinition. Daher ist die Kombination mit Beherbergungs- und gastronomischer Nutzung sowie einem Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich zu Repräsentationszwecken entsprechend des hier angestrebten Nutzungsumfangs zulässig. Ergänzt wird das Standortprofil durch Verkaufseinrichtungen für Fahrräder und Zubehör.

Die Verknüpfungsmöglichkeit mit einem Beherbergungsbetrieb, einschließlich Schank- und Speisewirtschaft (§ 3 Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauNVO) weist auf hier zu etablierende Betriebsformen hin, die in ihrem Umfang sowie den Betriebszeiten das Wohnen nicht stören. Diese Einschränkung hält die Stadt Schönebeck (Elbe) für erforderlich, um im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin, wie in der bisherigen Bestandsform auch, aufrechterhalten zu können. Damit ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen und der besonderen Nähe zur Erholungslandschaft der Elbe durch die Zulässigkeit von sog. "kleinen" Betrieben des Beherbergungsgewerbes entsprechend der allgemeinen Nachfrage Rechnung getragen. Der Begriff des "kleinen" Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO umfasst nach dem Sinngehalt dieser Regelung und der Systematik der BauNVO nicht nur Betriebe, die Unterkunft mit Frühstück bieten, sondern auch solche, "deren Leistung, wie bei der Vermietung von Ferienwohnungen, sich im Wesentlichen auf die Überlassung der gemieteten Räume beschränkt" (OVG Lüneburg, U. v. 20.05.1987, a. a. O.).

In diesem Sinne rechnen zu den "kleinen" Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni-Betriebe), Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienappartements und –wohnungen. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen. Für die Einstufung eines Beherbergungsbetriebes als "klein" kann als Anhalt dienen, dass die durchschnittliche Bettenzahl der Fremdenpensionen etwa 20 – 25 betragen kann (dazu U. des OVG Lüneburgs v. 17.07.1979, - VIA124/78 -, BS35 Nr. 49).

Die im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften verstehen sich ähnlich wie die hier aufgeführten, nicht störenden

Handwerksbetriebe, wozu vorliegend auch die geplante Fahrradmanufaktur zu zählen ist, als ohne besondere Nutzungsvorkehrungen verträgliche Nachbarschaften mit Blick auf die benachbarten Wohnnutzungen.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Mit Blick auf die benachbarten Nutzungen entlang der Burgstraße und der zukünftig angestrebten Nutzungsoption in diesem Bereich wird im südlichen Teil des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wurde im in Rede stehenden Bereich bislang als Teilfläche der Verwaltungsnutzung intensiv genutzt und versteht sich als Teil des denkmalgeschützten Ensembles im Auftaktbereich zum Cokturhof.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen auf Grund der siedlungsräumlichen Lage wird seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) für erforderlich gehalten. Der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt und trägt zudem auch verbindend den angrenzenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den in Rede stehenden Bereich mit der Darstellung von Wohnbauflächen Rechnung.

Im Ergebnis des Entfalls der Verwaltungsnutzung soll im in Rede stehenden Gebäude Wohnnutzung etabliert werden.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Fahrradmanufaktur" am Entwurf für den Umnutzungsantrag des Gebäudeensembles. Auf Grund der städtebaulichen wie naturräumlich herausgehobenen Situation im Bereich des Cokturhofes wird die Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll in dem zur Verfügung stehenden Terrain ein höchstmögliches Maß an Flexibilität ermöglichen und im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspektrum Haupt- und Nebenfunktionen ausreichend Raum geben. Damit gelingt es, den zukünftig städtebaulich prägnanten Bereich der Fahrradmanufaktur in punkto Erreichbarkeit hinreichend zu strukturieren.

Gleichzeitig wird einer zu hohen Verdichtung im Randbereich der Altstadt von Schönebeck (Elbe), im Übergang zu den angrenzenden naturräumlich geprägten Flächen im Elbebereich entgegengewirkt. Gleiches gilt unter baustrukturellen und damit auch denkmalpflegerischen Gesichtspunkten für die Festsetzung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Hier kommt die vorstehend genannte Intention im Wesentlichen durch die Festset-

zung der Grundflächenzahl als Höchstmaß zum Ausdruck, woraus resultierend bauliche Ergänzungen zum vorhandenen Bestand nur sehr kleinteilig ermöglicht werden. Dennoch sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) das gewählte Maß von 0,4 als ausreichend bemessen an. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit für beide Baugebiete nicht zum Tragen.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) setzt die Höhe baulicher Anlagen mit einer als Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit fest. Damit geben die in der Nachbarschaft ablesbaren Geschossigkeiten, mit Blick auf einen gestuften Übergang in den nördlich angrenzenden Naturraum, den Maßstab für die Zulässigkeit hinsichtlich der möglichen Anzahl der Vollgeschosse vor. Damit wird auf ein harmonisches sich Einfügen in den stadträumlichen Kontext im landschaftlichen Übergang orientiert bzw. wird den durch den Denkmalschutz (Umgebungsschutz) präjudizierten Verhältnissen Rechnung getragen.

6.2.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Schönebeck (Elbe), da diese bei der angestrebten besonderen Nutzungsform sehr stark von den Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen abhängig ist. Aus dieser Lesart folgt, mit Blick auf den angestrebten Charakter der Einrichtung, dass Baukörper bzw. bauliche Anlagen der Art der baulichen Nutzung folgend, sich in den Plangeltungsbereich nach Bedarf einordnen lassen sollen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) resultieren die Rahmenbedingungen für die wohnbezogene Nachnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz wesentlich aus den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen. Auch hier ist somit, mit Blick auf den städtebaulichen Kontext, das Festsetzen einer Bauweise verzichtbar.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" festgesetzt. Hierbei wurde neben der Bezugnahme auf den Bestand, respektive den aktuellen Planungsstand zur Umnutzung des bestehenden Gebäudeensembles im Bereich des Sonstigen Sondergebietes und die in diesem Zusammenhang geplanten Baustrukturen, ein entsprechender Spielraum für Erweiterungen der geplanten Gebäude bzw. baulichen Anlagen vorgegeben.

Aus den v. g. Zwängen im Hinblick auf Denkmalschutz und die gewünschte Baukörperentwicklung im Bereich des nördlichen Cokturhofes wird der Verlauf der Baugrenzen restriktiv gehandhabt. Die Grenzziehung ist in der Form erfolgt, dass neben den hochbaulichen Anlagen die unmittelbar angrenzenden Erschließungsanlagen vom Verlauf der Baugrenzen erfasst werden.

Ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes "Fahrradmanufaktur" befindet sich innerhalb der beim Jahrhunderthochwasser 2002 mit 50,15 m NHN gemessenen Überschwemmungsgebietsgrenze – als Höhenordinate für $HW_{08/2002}$ durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) mitgeteilt – der Elbe. Die festgesetzten Baugrenzen berühren im Sinne vorbeugender Gefahrenabwehr den hochwassergefährdeten Bereich, welcher bei Hochwasser durch technische Anlagen geschützt werden kann, nicht. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, wie sich der Zulässigkeitsumfang baulicher Nutzungen im Zusammenhang mit der Hochwassergefährdung darstellen soll.

Die Zuordnung der erforderlichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO erfolgt darüber hinaus im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Unterscheidung wurde insbesondere gewählt, um wie vorstehend, die städtebaulich prägenden hochbaulichen Strukturen nicht ungeregelt im Plangeltungsbereich zuzulassen, sondern gerade den Bebauungsgrundsatz im Bereich des Cokturhofes mit den sich auszeichnenden, einzelobjektbezogene Stellungen der hier vertretenen Gebäude beizubehalten und zu stärken.

Der darüber hinaus gehende Festsetzungsgegenstand den Versiegelungsgrad betreffend, fügt sich wiederum in den städtebaulichen Leitgedanken ein, übermäßige Versiegelungen in diesem Bereich des stadträumlich- landschaftlichen Überganges auf ein vertretbares, aber ebenso notwendiges Maß zu begrenzen.

6.2.5 Hochwasserschutz

Das beplante Gebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. hinsichtlich des auf dem Flurstück 1050 gelegenen Erweiterungsteils i. T. im direkten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Über den angrenzenden Salinekanal erfolgt die Entwässerung des Buschhauspolders durch das Röthesiel bzw. die Entwässerung der deichgeschützten Flächen des Raumes Pömmelte – Zackmünde über die Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des UHV "Elbaue".

Mit Überströmen des Sommerdeiches Schönebeck-Glinde und volllaufen des Buschhauspolders erfolgt während eines Hochwassers die Öffnung des Buschhaussiels und ein Durchströmen des Salinekanals als Hochwasserabflussgebiet.

Im Rahmen des Plangeltungsbereiches ist nachrichtlich die festgesetzte Bezugslinie für den Hochwasserschutz, hier Überschwemmungsgebiet der Elbe, übernommen worden. Die weiteren Fläche des Bebauungsplangebietes befinden sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes gemäß § 78 WHG i. V. m. §§ 99, 100WG LSA. Aus

diesem Grund ist hier für Bauvorhaben keine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich.

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, die noch nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt worden sind, gelten gemäß § 100 WG LSA dann als vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, wenn diese in Arbeitskarten der zuständigen Wasserbehörden, die auf der Grundlage der Ermittlungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt erstellt wurden, dargestellt und öffentlich bekannt gemacht worden sind. Für den Bereich des B-Plan-Gebietes "Cokturhof Schönebeck" ist dieses Sicherungsverfahren bislang nicht durchgeführt worden.

Die Rücknahme der Baugrenze des Sonstigen Sondergebietes "Fahrradmanufaktur" auf den Verlauf der gemessenen Überschwemmungsgebietsgrenze $HW_{08/2002}$ dient aber dennoch der vorbeugenden Gefahrenabwehr (s. Kap. 6.2.4). Für die im Baugebiet an dieser Stelle durch den gegenwärtigen Vorhabenträger der Fahrradmanufaktur geplante Terrassenfläche (s. Nutzungsbeispiel) wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit des Vorhabens in einem räumlich dafür festgesetzten Bereich getroffen.

Der Inhalt der Festsetzung wird in Bezug auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen des vorbeugenden Hochwasserschutzes seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) als vollziehbar beurteilt. Die erforderliche konstruktive Ausbildung ist im Detail ggf. mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Da das vorliegende Plangebiet zum innerstädtischen Bereich Schönebecks zu zählen ist, besteht hier kein Erfordernis, einen Ausnahmeantrag nach § 38 WHG als auch §§ 50, 94 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde für die Anlage des nördlich an das Baugebiet geplanten, angrenzenden Wegebereiches zu stellen. Ein Gewässerschonstreifen bzw. Gewässerrandstreifen ist auf Basis der vorstehend benannten Gesetzesgrundlagen hier nicht vorgesehen.

Der Planungsträger geht resultierend entsprechend der getroffenen textlichen Festsetzungen davon aus, dass es im überschwemmungsgefährdeten Bereich, im Sinne der beabsichtigten Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes "Fahrradmanufaktur", prinzipiell möglich ist, bauliche Anlagen zu errichten sowie Anpassungen der Geländeoberfläche, wie in den textlichen Festsetzungen bestimmt, vorzunehmen.

Es ist anzumerken, dass einem möglicherweise konkret anlagenbezogenen, erforderlichen wasserrechtlichen Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren mit vorliegender Bebauungsplanung nicht vorgegriffen werden soll und darf. Damit bleiben jedwede Inhalte wasserrechtlicher Genehmigungen für die Umsetzung einer plankonformen Grundstücksnutzung von den vorstehend getroffenen, planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Hinweise:

Sämtliche im Planungsgebiet vorhandenen Grenz-, Polygon- sowie Hektometer- und Kilometerzeichen und sonstige Schifffahrtszeichen sind zu schützen und in ihrer Sichtbarkeit nicht zu beeinträchtigen. Besteht eine Gefährdung, so ist vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten das WSA Magdeburg zu benachrichtigen, damit eine entsprechende Sicherung erfolgen kann.

6.2.6 Artenschutz

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der Artenschutz nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten, d. h. Gehölze sind nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Bei eventuellem Abriss oder einer Umnutzung der Gebäude ist zu beachten, dass gemäß § 42 BNatSchG es verboten ist, wildlebenden Tieren und europäischen Vogelarten der besonders bzw. streng geschützten Arten nachzustellen, zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das heißt, vor Beginn der Arbeiten ist zu überprüfen, ob sich in den Gebäuden geschützte Arten aufhalten. Auf folgende Arten ist besonders zu achten:

Mauersegler	Dohlen
Mehlschwalbe	Schleiereulen
Rauchschwalbe	Hornissen
Fledermäuse	Falken

Werden eine bzw. mehrere der aufgeführten Arten angetroffen, ist dies der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Im angrenzenden Salinekanal befindet sich ein Biberrevier. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

6.3 Grünordnung

Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden durch die 1. Änderung nicht angegriffen. Da es im Geltungsbereich der 1. Änderung bisher keinerlei Vollzug der Maßnahmen gegeben hat, wird im Folgenden auf eine gesonderte Auseinandersetzung mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen verzichtet. Die gegenständlichen grünordnerischen Regelungstatbestände in der vorliegenden 1. Änderung ersetzen die des Ursprungbebauungsplanes.

6.3.1 Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung des Verlaufes eines zukünftigen Fuß- und Radweges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die gewählte Zweckbestimmung "Böschungsgrünzug" bringt dabei hinreichend zum Ausdruck, dass hier der Unterhaltungspflichtige für den Böschungsbereich der Elbe in seinen Zuständigkeitsrechten zu beachten ist und bei entsprechenden baulichen Maßnahmen die Abstimmung jederzeit entsprechend zu erfolgen hat.

6.3.2 Private Grünflächen

Unterschiedliche Nutzungsformen privater Grünflächen in Ausgestaltung der Festsetzungen zum Umgang derselben, werden Gegenstand der Festsetzungen der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierbei reicht die Spannbreite von grünanlagenbezogenen Nutzungsformen (Biergarten, Fuß-/Radweg) bis hin zu Erhaltungsfestsetzungen mit Blick auf den hier vorhandenen, hochwertigen Gehölzbestand, aber auch gärtnerische Nutzungen im Kontext des Allgemeinen Wohngebietes bzw. zur Eingrünung des Areals gegenüber Nachbargrundstücken.

Der städtebauliche Grundgedanke liegt eindeutig in der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Grünstrukturen als wertvolle Freiräume, aber auch kommunikative Bereiche, gerade im Hinblick auf die eindrucksvolle Landschaftskulisse des Elbeverlaufes. Dieser Anspruch wurde bereits auf Flächennutzungsplanebene formuliert und findet nunmehr seine verbindliche planungsrechtliche Ausgestaltung in vorliegender Form.

6.3.3 Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sowohl für die privaten Grünflächen als auch für die unbebaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes werden Festsetzungen getroffen, die der Pflege und dem dauerhaften Erhalt der standortgerechten Laubgehölze dienen sowie der flächendeckenden Eingrünung mit Landschaftsrasen. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen i. S. d. repräsentativen Freiflächengestaltung rund um die Fahrradmanufaktur werden ermöglicht. Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sind vorgesehen.

In Bezug auf die Optionsfläche für den Biergarten wird mit grünordnerischen Festsetzungen der Anteil des zu erhaltenden Gehölzbestandes, respektive die Versiegelungsintensität geregelt und der Erhalt des bestehenden Raumeindruckes gesichert.

6.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die geplanten Grünflächen im südlichen Plangeltungsbereich wird die Gestaltung dahingehend festgesetzt, dass die schadlose Aufnahme und Versi-

ckerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig ist. Die entsprechenden Bereiche sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Für die Gehölzbestände am Elbufer werden Pflegemaßnahmen zur ökologischen Aufwertung und dauerhaften Bestandssicherung festgesetzt. Der Robinienanteil soll durch Auslichtungs- und Pflegemaßnahmen sukzessive verringert und durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.

6.3.5 Umweltbelange (Landschaftspflege und Grünordnung)

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes können im Zuge der Umsetzung Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes bzw. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit stattfinden. Die Planung verfolgt das Ziel, diese zu minimieren, um sowohl ökologische als auch landschaftsästhetische Leitgedanken fortzuführen, vor allem die Erhaltung der räumlichen Struktur und die Einfügung in das durch die Baumreihe/Allee im Eingangsbereich von der Burgstraße sowie den Gehölzgürtel am Elbufer bestimmte räumliche Umfeld.

Die "Eingriffe" beziehen sich im Wesentlichen auf Befestigungsflächen bzw. die Neuerrichtung baulicher Anlagen im Bereich des Sondergebietes und Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand für das Allgemeine Wohngebiet rings um das bestehende Backsteingebäude. Im Gegenzug werden durch die Neuorganisation des Areals neue Grünflächen geplant und damit bisherige Versiegelungsflächen reduziert bzw. Entsiegelungspotential geschaffen. Die Erweiterungsfläche umfasst den Robinienbestand am Elbufer, der grundsätzlich erhalten und durch Pflegemaßnahmen aufgewertet werden soll.

<u>Bestand – aktueller Umweltzustand</u>

Das gesamte Plangebiet ist mehr oder weniger versiegelt und bebaut und wird seit langem intensiv genutzt. Neben mehreren historischen Backsteingebäuden umfasst der Bestand eine Garagenzeile, zwei eingeschossige Mehrzweckgebäude und mehrere kleinere Nebengebäude. Unbefestigte Flächen sind überwiegend mit Rasen begrünt, teilweise auch mit Schotter bedeckt, auch nach weitgehender Aufgabe der Gebäude durch die Kreisverwaltung finden andere verwaltungstechnische oder ähnliche Nutzungen statt.

Der gesamte Bereich ist stark anthropogen überprägt und der städtischen Bebauung zuzuordnen. Jedoch sind die Flächen, wie auch die Gebäude und sonstigen baulichen/technischen Anlagen, durch den vorhandenen Baumbestand gut eingegrünt und "verschwinden" optisch hinter den umgebenden Gehölzen. Der vorhandene Baumbestand entlang der Elbe prägt trotz seiner Naturferne – er besteht fast ausschließlich aus Robinien - das Erscheinungsbild maßgeblich, bedingt durch den engen Stand und die Höhe der Bäume von über 15 m sind die Anlagen vom gegenüberliegenden Elbufer und auch von der Salineinsel aus nicht zu sehen. Negative Landschaftsbildwirkungen beschränken sich damit auf den Anblick der Bausubstanz an Ort und Stelle.

Das Erholungspotential wird im Landschaftsplan als gering eingestuft, teilweise wird aber Entwicklungspotential der umliegenden Gehölze hinsichtlich einer guten Eignung für landschaftsbezogene Erholung konstatiert. Empfindliche Nutzungen, wie Wohnen oder Erholung, sind in der Nähe mit den westlich angrenzenden Wohngebäuden vorhanden.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge durch die erfolgte Bautätigkeit sowie die sonstige Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Versiegelung und Bebauung führten zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen und die verloren gegangene Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Laut Altlastenverdachtsflächenkataster sind im Vorhabenbereich keine Verdachtsflächen zu verzeichnen.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bedingt durch das sandige Substrat nicht geschützt. Die örtlichen Böden verfügen nur über geringe Puffer- und Speicherkapazitäten, das Grundwasser steht mit 0 – 2 m unter GOK an.

Die klimatische Situation wird auf Grund der Lage und der lockeren, durchgrünten Anlage durch eine punktuelle mäßige Überwärmung der jeweiligen Gebäudekomplexe gekennzeichnet. Den Natürlichkeitsgrad beeinträchtigende Faktoren sind dabei die reduzierte nächtliche Abkühlung der Stadt und die sich aus der Versiegelung ergebende verringerte Verdunstungsfläche. Insgesamt ist die Durchlüftung als ausreichend anzusehen bzw. die Umgebung mit den ausgedehnten Freiflächen dient der Luftfilterung und dem klimatischen Ausgleich.

Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen, die für die heimische Tierwelt attraktivsten Bereiche sind die unbebauten Randlagen im Übergang zu den Gehölzen an der Elbe und auf der Salineinsel. Weiterhin zu beachten wären ggf. die Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Aktuelle Vorkommen aus den letzten Jahren sind nicht kartiert. Geeignete Gebäude sind jedoch teilweise vorhanden, so dass zumindest mit der Möglichkeit von Vorkommen zu rechnen ist (s. a. Kapitel 6.2.5).

Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen im Wesentlichen eine Neuorganisation der Nutzungsstruktur als Sondergebiet für die Fahrradmanufaktur und damit verbundene gastronomische/touristische Einrichtungen sowie die Ermöglichung der Wohnnutzung im Gebäudebestand über das Allgemeines Wohngebiet und die rechtliche Absicherung der (vorhandenen) Erschließung des Geländes. Ähnliche Nutzungen bzw. Nutzungsin-

tensitäten waren auch mit dem Ursprungsbebauungsplan beabsichtigt und rechtskräftig zugelassen, womit auch die Zulässigkeit der dadurch hervorgerufenen Umweltauswirkungen geregelt war.

Mit der hiesigen 1. Änderung/Erweiterung ergeben sich bzgl. des Umfangs der möglichen Bau- oder Versiegelungsfläche nur geringfügige Unterschiede. In erster Linie erfolgt eine andere Organisation der Flächen insgesamt. Der Ursprungsentwurf sah eine Neubebauung im Sondergebiet (SO II) für Verwaltungszwecke auf den bestehenden Pkw-Stellplätzen und die Neuanlage der Stellplätze im südwestlichen Plangebiet vor. Die Stellplätze wurden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Grünflächen waren im nördlichen Bereich des Ursprungs-Geltungsbereiches vorgesehen, für die auch ein Teil des Gebäudebestandes überplant wurde.

Die neue Planung sieht zunächst in erster Linie die weitere Nutzung des Gebäudebestandes und der bestehenden Pkw-Stellplätze vor, verortet aber beides innerhalb des nun großzügiger festgesetzten Sondergebietes und verzichtet auf die gesonderte Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. So soll möglichst große Flexibilität hinsichtlich zukünftiger baulichen Umstrukturierung und sich daraus ergebendem Verlagerungsbedarf gewährleistet werden. Grünflächen werden sowohl im nördlichen Plangeltungsbereich – insbesondere auch für den Erweiterungsbereich – sowie im südlichen Plangebiet, teilweise als Überplanung von bisheriger Baufläche/ Bestand festgesetzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf den Umweltzustand ergeben sich vorwiegend für die Schutzgüter Boden und Bodenwasserhaushalt sowie die Funktion als Pflanzenstandort und das Habitatpotential Änderungen, da sowohl Flächen neu versiegelt und damit dem Naturkreislauf entzogen werden als auch Flächen entsiegelt und begrünt und somit bzgl. ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit revitalisiert werden.

Auswirkungen auf das lokale Kleinklima werden durch das Vorhaben wegen seiner geringen Größe nicht hervorgerufen, ebenso nicht auf das Schutzgut menschliche Gesundheit. Relevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

Freie, offene oder natürliche Landschaft ist im Plangebiet aufgrund seiner Nutzung und räumlichen Lage nicht mehr vorhanden. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Raumwirkung werden durch die Beschränkung der Bauhöhen und eine angepasste Gestaltung vermieden, wertvolle Gehölze werden erhalten, durch Aufnahme des uferbegleitenden Gehölzstreifens in den Plangeltungsbereich wird die Festsetzung von dortigen Pflege- und Aufwertungsmaßnahmen möglich.

Relevante Auswirkungen oder Wirkungszusammenhänge der hiesigen Planung bzgl. des FFH-Gebietes "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" sind nicht zu erwarten. Konflikte mit dem speziellen (strengen) Arten-

schutz als Folge der Realisierung der Planung werden als unwahrscheinlich angesehen bzw. sind dann ggf. vermeidbar oder kompensierbar, aber abschließend vor Baubeginn zu klären.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich. Ebenfalls findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier keine Anwendung, so dass auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden kann.

Da durch den Bebauungsplan weniger Grundfläche als insgesamt 20.000 m² festgesetzt werden, entfällt sowohl die Umweltprüfung als auch die Vorprüfung (für Grundflächen von 20.000 m² bis 70.000 m²) und im hiesigen Fall sind keine zusätzlichen umweltrelevanten Maßnahmen durchzuführen.

Auch ohne die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes wären die weitere bauliche Nutzung des Areals und die damit verbundenen unvermeidbaren Umweltauswirkungen zulässig gewesen. Die hiesige Planung geht in ihrem Umfang sowie den mutmaßlichen Umweltauswirkungen – soweit erkennbar – auch nicht in erheblichem Maß über die rechtskräftige Urfassung hinaus.

Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Infrastruktur und bzgl. der Erhaltung von Ortslagen (Verhinderung der Zersplitterung, Stärkung im Bestand) wird die Standortwahl positiv bewertet. Als nachhaltig und ökologisch vorteilhaft ist grundsätzlich die hier gebotene Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und Nutzung vorgeprägter integrierter Standorte anzusehen. Dieses entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB.

Das bedeutet, dass der im §§ 10 ff. BbgNatSchG geregelte Eingriffstatbestand im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommt und somit eine Ausgleichspflicht nicht gegeben ist. Damit findet, wie vorbenannt, auch § 21 BNatSchG im Einvernehmen mit § 1 a BauGB keine Anwendung.

6.4 Verkehrserschließung

6.4.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr

Zur Verkehrserschließung des Cokturhofes wird unter Bezugnahme auf die vorhandene verkehrliche Erschließung eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Hiermit wird die Verkehrserschließung, derzeit noch in Baulastträgerschaft des Salzlandkreises, gesichert. Fernerhin ist eine Übernahme dieser Verkehrsanlagen in die Baulastträgerschaft der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht ausgeschlossen. Fußgänger und Radfahrer können von hier aus abzweigend das zukünftige Betriebsgelände der Fahrradmanufaktur ebenso erreichen. Damit bleibt die im Bestand gegebene Anbindung an die Burgstraße mit der hier vorhandenen Tordurchfahrt erhalten.