

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", 7. Änderung, Stadt Schönebeck (Elbe)  
in der Fassung vom 22.07.2012

---

**GEMISCHTES WOHN-,  
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET  
GESCHWISTER-SCHOLL-STRASSE  
7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 22  
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR**

---

**22.07.2012**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung des Planes, Rechtslage	4
2.2.	Notwendigkeit der Planaufstellung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.3	Gebietsabgrenzungen / Berücksichtigung angrenzender Planungen	6
2.4	Inhalte der Planung	6
2.4.1	Industriegebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete	6
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Brandschutz	7
2.7	Landschaftspflege und Grünordnung	7
2.8	Immissionsschutz	7
2.9	Altlasten/Ablagerungen	7
2.10	Flächenübersicht	8
<b>3.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht	8
3.2	Kostenschätzung	8
<b>4.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
5.1	Natur und Landschaft	8
5.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	8
5.3	Ortsbild	9
5.4	Verkehr	9
5.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	9
<b>6.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>10</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Schönebeck (Elbe). Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planungen wurden bereits mit einer 1. bis 6. Änderung in der Vergangenheit an die am Markt platzierbaren Formen des Bauens angepasst. Von den v. g. Änderungsverfahren befindet sich die 4. Änderung gegenwärtig noch im Planverfahren.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden nunmehr im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Schönebeck (Elbe) entsprechende Festsetzungen getroffen. Damit strebt die Stadt Schönebeck (Elbe) die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich damit eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planung für den vorliegenden Änderungsbereich.

Die rechtskräftige Bebauungsplansatzung, einschließlich aller v. g. Änderungen, werden im Geltungsbereich der 7. Änderung somit in ihren Grundzügen durch die 7. Änderung aufgegriffen, im Ergebnis aber selbst nicht durch die erfolgten ergänzenden Festsetzungen berührt. Die Änderungen im vorliegenden Fall vollziehen sich im Rahmen der textlichen Festsetzungen und wirken sich nicht auf die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanung aus.

## **1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) hat den Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 LPIG LSA durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen. Der Plan wurde am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des ehemaligen Landkreises Schönebeck am 18.06.2006. Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD).

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) Ziff. 37 Nr. 16 und gemäß REP Magdeburg Ziff. 5.2.16 Z Nr. 4 die Funktion eines Mittelzentrums. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen in wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereichen und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Änderung zur Steuerung des Einzelhandels in der Schönebecker Innenstadt als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Gleiches gilt für die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes einschließlich seiner Änderungsverfahren.

Mittelzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Dies bedeutet für die Stadt Schönebeck (Elbe) auch, die strukturellen Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu steuern und dabei insbesondere den Bereich der Altstadt Schönebeck zu stärken. Dies ist obendrein erforderlich, um die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck im Hinblick auf die Zielstellungen einer tragfähigen Zentrumsentwicklung aufrechterhalten zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 22, welcher unmittelbar an den Altstadtkontext anschließt und in Teilen vom Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck mit erfasst wird, ist in diesem Zusammenhang in einer Schlüsselrolle zu sehen, um die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen wirksam auf die hierfür vorgesehenen räumlichen Entwicklungsschwerpunkte hin auszurichten. Eine wesentliche Grundlage hierfür bildet das Quartierskonzept Altstadt Schönebeck (Elbe) sowie die hiermit im Zusammenhang erarbeitete Expertise zur Einzelhandelsentwicklung "Zentrum Schönebeck (Elbe)".

Damit erfolgt mit vorliegender Änderung gleichzeitig der Schutz der vorhandenen und neu zu etablierenden Einzelhandelskulisse im Sanierungsgebiet, insbesondere der Altstadt Schönebeck, in Verbindung mit der Aufwertung und Attraktivitätssteigerung als Voraussetzung für eine gültige Zentrumsentwicklung in Schönebeck (Elbe). Die Raumbedeutsamkeit der Planung i. S. v. raumbeeinflussend oder raumbbeanspruchend ist nicht gegeben.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Entwicklung des Planes, Rechtslage**

Die im Regelfall gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Schönebeck (Elbe) für den vorliegenden Bebauungsplan vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet der 7. Änderung die Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes in generalisierter Form dar.

Die 7. Änderung der Bebauungsplanung berührt die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich nicht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da sie mit ihren Festsetzungen keinen Widerspruch zu den getroffenen Darstellungen hervorruft. Das Änderungsverfahren der 7. Änderung wird durch die Stadt Schönebeck (Elbe) unter enger Bezugnahme auf das bereits genannte Einzelhandelsgutachten sowie das darauf aufbauende Quartierskonzept Altstadt der Stadt Schönebeck (Elbe) durchgeführt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im ver-

einfachten Verfahren aufgestellt. Damit wird u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 7. Änderung beträgt rd. 17,4 ha.

## **2.2. Notwendigkeit der Planaufstellung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die 7. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um der Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Schönebeck (Elbe), insbesondere im Bereich der Altstadt Schönebeck Rechnung tragen zu können. Darüber hinaus ist sie erforderlich, um die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck im Hinblick auf die Zielstellung einer tragfähigen Zentrumsentwicklung aufrechterhalten zu können. Hier gelten sodann die Genehmigungsrahmenbedingungen der § 144 ff., so dass aus gegenwärtiger Sicht eine Ausweitung des Wirkungsbereiches der Festsetzungsgegenstände der 7. Änderung sich als nicht erforderlich zeigt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst ca. 26,5 % der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes. Betroffen sind ausschließlich Baugebietsfestsetzungen außerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt Schönebeck. In den vorbenannten, der vorliegenden 7. Änderung zu Grunde liegenden informellen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Quartierskonzept Altstadt, Expertise zur Einzelhandelsentwicklung), wird für die Stadt Schönebeck (Elbe) strategisch aufgezeigt, dass die Konzentration der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen im Bereich Salzer Straße/Saltor und Markt/Marktumfeld erfolgen soll, womit das Ziel in der Verdichtung der Handelsbereiche im Hauptkundenlauf (Salzer Straße/ Markt) beschrieben wird, um diesen Teil der Innenstadt als den wichtigsten Versorgungsstandort mit einem vielfältigen Einzelhandelsangebot zu etablieren.

Darüber hinaus ist hier die Verknüpfung des vorgenannten Standortes über eine Handels- und Dienstleistungsachse mit dem 2. Handelsmagnet "Ehemaliges Gummiwerk/Schillerstraße" Entwicklungsgegenstand, für welchen es erforderlich ist, die Kräfte im Bereich des Einzelhandels der Stadt Schönebeck (Elbe) zu bündeln und über ein entsprechendes Grundstücks- und Ansiedlungsmanagement die Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung im Altstadt-kontext zu erreichen.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich zum einen um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt, zum anderen die vorstehenden Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Dringlichkeit begründen. Der Festsetzungsumfang der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes-, Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" soll dem mittelfristigen Entwicklungsbedarf Rechnung tragen. Beeinträchtigungen an-

grenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht geregelt.

### **2.3 Gebietsabgrenzungen / Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Die Gebietsabgrenzung der 7. Änderung ist beiliegendem Übersichtsplan zu entnehmen und erfasst sämtliche festgesetzten Baugebiete außerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes der Altstadt Schönebeck (Elbe). Das Sanierungsgebiet selbst wird nur in Teilen vom Bebauungsplan erfasst und erstreckt sich desweiteren östlich bzw. südöstlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22. Eine verbale Beschreibung der Abgrenzung kann auf Grund der anliegenden Plandarstellung entfallen.

Die östlich an den vorliegenden Plangeltungsbereich anschließenden Bebauungspläne Nr. 25 "Schnittstelle Altstadt Süd-West" und Nr. 29 "Wohnpark auf dem ITB-Gelände" befinden sich ebenfalls im Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck (Elbe) und werden, wie der vorliegend ebenfalls im Sanierungsgebiet befindliche östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 22, über die Steuerungsinstrumente des Sanierungsrechtes hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung weiter vollzogen. Hier gelten die sanierungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse für Vorhaben entsprechend § 144 ff. BauGB.

### **2.4 Inhalte der Planung**

#### **2.4.1 Industriegebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete**

Die im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete haben derzeit die uneingeschränkt zulässige Ansiedlungsmöglichkeit von Einzelhandelsnutzungen entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung zum Gegenstand. Mit der 7. Änderung zu vorliegendem Bebauungsplan soll erreicht werden, dass die gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen im jeweiligen Baugebietskontext weiterhin zulässig sind, jedoch das Entstehen von Einzelhandelsbetrieben mit Handel an Endverbraucher hier zukünftig zu Gunsten der Altstadtentwicklung unterbunden wird. Dies zielt darauf ab, dass über die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art bzw. Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauGB deren Konzentration im Altstadtbereich Schönebeck (Elbe) als festgelegtem zentralen Versorgungsbereich erfolgt und einer Schwächung dieses zentralen Versorgungsbereiches durch unkontrollierte Ansiedlungen in benachbart gelegenen Arealen vorgebeugt wird.

Einhergehend mit wachsender wirtschaftlicher Unsicherheit der im Sanierungsgebiet Altstadt befindlichen Geschäfte, zunehmender Mobilität der Kunden und konkurrierenden Discountern im weiteren Umfeld, wird sich die Zielstellung der Zentrumsentwicklung im Bereich der Altstadt wesentlich im Fall des Ausbleibens dieses behutsam steuernden Einwirkens der Stadt verändern. Der zu erwartende Trend lässt sich unter dem Stichwort "Trading down" zusammenfassen: Geschäfte müssen zunehmend schließen und werden teilwei-

se durch Ramschläden ersetzt oder bleiben leerstehend. Damit einhergehend nehmen die Attraktivität und die Besucherfrequenz des Altstadtstandortes ab, die Nahversorgungsfunktion für die im Altstadtkontext lebenden Bewohner entfällt zunehmend, verbunden mit gravierenden städtebaulichen Folgen für die eigentlich imageprägenden Siedlungsbereiche im Altstadtkontext.

Somit wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter "§ 1" der textlichen Festsetzungen der Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen in den vorbezeichneten Baugebieten festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, einschließlich seiner Änderungsbereiche für das Plangebiet, bleiben vollständig gültig. Hierzu erfolgt ein ergänzender Hinweis zu den textlichen Festsetzungen. Damit ist der Gegenstand der vorliegenden 7. Änderung darauf ausgerichtet, alle weiteren im Kontext des Geltungsbereiches der 7. Änderung zulässigen Nutzungen unangetastet verbleiben zu lassen. Damit genießen auch alle etablierten Einzelhandelsnutzungen Bestandsschutz und bleiben vom vorgenommenen Regelungsumfang unberührt.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Durch die geänderte textliche Festsetzung im Rahmen der 7. Änderung ergibt sich keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation im Geltungsbereich der 7. Änderung.

## **2.6 Brandschutz**

Durch die geänderte textliche Festsetzung im Rahmen der 7. Änderung ergibt sich keine Änderung der brandschutzbezogenen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich der 7. Änderung.

## **2.7 Landschaftspflege und Grünordnung**

Durch die geänderte textliche Festsetzung im Rahmen der 7. Änderung ergeben sich keine Änderungen von Landschaftspflege und Grünordnung hinsichtlich ihrer Festsetzungsgegenstände im Geltungsbereich der 7. Änderung.

## **2.8 Immissionsschutz**

Durch die geänderte textliche Festsetzung im Rahmen der 7. Änderung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich der 7. Änderung.

## **2.9 Altlasten/Ablagerungen**

Durch die geänderte textliche Festsetzung im Rahmen der 7. Änderung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Umgangs mit Altlastenablagerungen, sofern im Plangebiet im Geltungsbereich der 7. Änderung vorhanden.

## 2.10 Flächenübersicht

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 22</b> i. F. d. 7. Änderung	<b>17,41 ha</b>	<b>100,00%</b>
Industriegebiete (IG):	8,24 ha	47,33 %
Gewerbegebiete (GE):	8,59 ha	49,34 %
Mischgebiete (MI):	0,58 ha	3,33 %

## 3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

### 3.1 Allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB, wie auch das besondere Vorkaufsrecht der Satzung gemäß § 25 BauGB werden durch die vorliegende 7. Änderung nicht berührt.

### 3.2 Kostenschätzung

Zusätzliche Aufwendungen durch die Stadt Schönebeck (Elbe) sind gegenwärtig nicht zu erkennen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

## 4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## 5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat mit dem Gegenstand der 7. Änderung insgesamt keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

### 5.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit vorliegender 7. Änderung erfolgt die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt Schönebeck (Elbe) zur Umsetzung der hier festgelegten Sanierungsziele im



Hinblick auf die Stärkung der vorhandenen und Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsagglomerationen. Durch die Konzentration des Einzelhandels auf entsprechende Innenstadtlagen erhält die Stadt Schönebeck (Elbe) erstmals die Möglichkeit durch vorliegende und weitere, flankierende Maßnahmen ein Stadtzentrum zeitgemäßer Provenienz ausbilden zu können.

Dadurch wird ein Beitrag geleistet gegen Verfallserscheinungen im Altstadt-kontext und die Wiederbelebung dieses nicht nur historisch wichtigen Teils von Schönebeck (Elbe) gefördert.

### **5.3 Ortsbild**

Veränderungen im Ortsbild sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht im wahrnehmbaren Umfeld zu erwarten.

### **5.4 Verkehr**

Verkehrliche Auswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand resultieren durch die vorgenommenen Festsetzungen nicht.

### **5.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

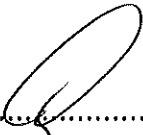
Mit den vorgenommenen textlichen Festsetzungen erfolgt mit Blick auf die Konzentration des Einzelhandels in der Kulisse der Altstadt Schönebeck (Elbe) ein Beitrag zur Konzentration vielfältiger Einzelhandelseinrichtungen mit kurzen Wegen, guter Erreichbarkeit und der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen in diesem Zusammenhang. Leerstände und erste Devastierungserscheinungen haben so im Altstadtkontext eine Chance durch Neu- bzw. Alternativnutzungen zurückgedrängt zu werden.

Im Bebauungsplankontext des Bebauungsplanes Nr. 22 werden für zukünftige Entwicklungen Flächenpotentiale lediglich im Hinblick auf eine Nutzungsart eingeschränkt, wobei jedoch zu beachten ist, dass sämtliche etablierten Einzelhandelseinrichtungen Bestandsschutz genießen und vom vorgenommenen Regelungsumfang unberührt bleiben. Die Steuerung des Einzelhandels ist Voraussetzung für eine zukunftsfähige Konzentration von Dienstleistung und Einzelhandel im Altstadtkontext und damit ein Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts im Hinblick auf eine den Sanierungszielen gerecht werdende Altstadtentwicklung.

## 6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.03.2012 bis 18.04.2012 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 05.07.2012 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den *24.07.2012* .....

  
.....  
Oberbürgermeister

