Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck 5. Änderung
im Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“

Begründung zum Vorentwurf
April 2025

Aufstellende Behörde **Stadt Schönebeck (Elbe)**
Markt 1 39218 Schönebeck (Elbe)
Fon +49 3928 710-0 Fax +49 3928 710-199
stadt.sbk@schoenebeck-elbe.de

Bearbeitung **kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**
Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

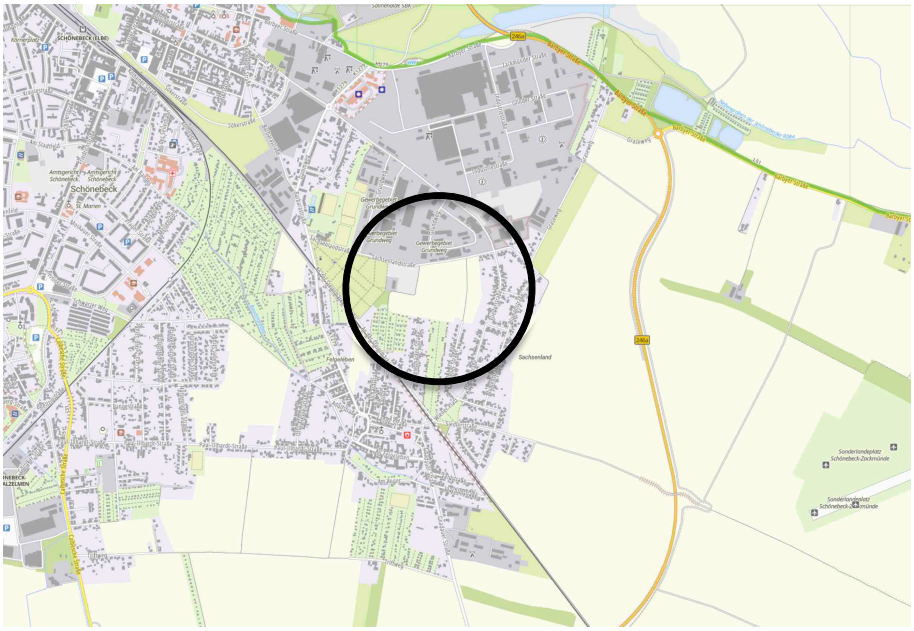
1 Einführung 5
1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs 5
1.2 Plangrundlage 5
1.3 Planungsanlass 5
1.4 Planungsalternativen 5
2 Verfahren 6
2.1 Einleitungsbeschluss 6
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 6
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 6
2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit 6
2.5 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 6
2.6 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7
2.6.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 7
2.6.2 Frühzeitige Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 7
2.6.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit 7
2.6.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 7
3 Bestandssituation 7
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen 7
3.2 Natur, Landschaft und Umwelt 8
3.2.1 Topographie und Geologie 8
3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser 8
3.2.3 Arten und Biotope 8
3.2.4 Klima und Luft 8
3.2.5 Landschaftsbild und Erholung 8
3.3 Bodenverunreinigungen 8
3.4 Kulturdenkmale 8
3.4.1 Baudenkmale 8
3.4.2 Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale 9
3.5 Erschließung 9
3.5.1 Verkehrliche Erschließung 9
3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr 9
3.6 Technische Infrastruktur 9
4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 9
4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9
4.1.1 Landesentwicklungsplan 9
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan 10
4.2 Bauleitplanung 10
4.2.1 Flächennutzungsplan 10
4.3 Landschaftsplan 11
4.4 Konzepte 11
4.4.1 Stadtentwicklungskonzept 11
4.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 11
4.4.3 Wohnbauflächenstrategie 12
5 Inhalte der Planänderung 12

5.1 Bisherige Darstellung des FNP 12
5.2 Geplante Darstellung des FNP 13
6 Flächenbilanz 13
7 Umweltbericht 14
8 Rechtliche Grundlagen 14

1 Einführung

1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) liegt im Stadtteil Schönebeck der Stadt Schönebeck (Elbe) südlich der Sachsenlandstraße zwischen dem Straßenzug Fliederweg/ Grundweg und der Barbarastraße. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 13,4 ha.



Lage des Änderungsbereichs (Ohne Maßstab)[1]

1.2 Plangrundlage

Plangrundlage ist die Planzeichnung des rechtswirksamen FNP Stand 2017. Der Änderungsbereich wurde auf der Planzeichnung des FNP überzeichnet.

1.3 Planungsanlass

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB besteht das Ziel von FNPs darin, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung grundsätzlich nach der Art der Bodennutzung darzustellen. Damit hat die Flächennutzungsplanung die zentrale Rolle als koordinierendes Element der Bauleitplanung.

Der FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde im Jahr 2017 rechtswirksam. Seitdem hat er mehrere Änderungsverfahren für einzelne Teilbereiche durchlaufen.

Ziel der 5. Änderung des FNP ist die Anpassung des FNP an den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“, dessen Ziel die Schaffung von Baurecht für ein familienfreundliches Wohnquartier i. V. m. einer optimalen Erschließung ist. Im rechtswirksamen FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Flächen anteilig als Wohnbau- und Grünflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Insofern soll die Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans für das begehrte Vorhaben durchgeführt werden.

1.4 Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund des mit der Planung verbundenen Zuwachses an Wohnbauflächen erfolgte eine gesamtstädtische Betrachtung des Wohnungsmarktes sowie des vorhandenen Wohnbauflächenpotentials der Stadt Schönebeck (Elbe), um den Bedarf an Wohnbauflächen entsprechend nachweisen zu können

Aufgrund einer qualitativen Nachfrage nach Wohnungen, die es so derzeit zu wenig oder nicht auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Schönebeck (Elbe) gibt, besteht bis 2035 ein Neubaubedarf.

[1] © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024, https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de, Zugriff am 19. Dezember 2024

Zudem besteht in der Region durch die Ansiedlung von großen Gewerbebetrieben ein Zuzugspotenzial. Den größten Zuzug wird dabei die Landeshauptstadt Magdeburg erhalten.

Die Größe des Zuzugspotenzials im Umland richtet sich einerseits nach Lagekriterien und der Priorisierung der Kommunen nach der zentralen Örtlichkeit entsprechend des Landesentwicklungsplans. Darüber hinaus ist jedoch wesentlich, welche Kommunen bestimmte Wohnungsangebote für die potenziellen Zuzügler schaffen. Die betreffenden Kommunen im Magdeburger Umland stehen dabei in Konkurrenz zueinander.

Der zukünftige Wohnraumbedarf in Schönebeck (Elbe) von insgesamt 145 bis 160 Einfamilienhäusern und 110 bis 150 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann mit einem realistischen Baulückenpotenzial nicht rein durch Innenentwicklung gedeckt werden. Zusätzliche Entwicklungen auf Wohnbauflächen sind notwendig wobei mehrere der gut bis sehr gut geeigneten Wohnstandorte derzeit nicht mobilisierbar sind oder keine kurzfristige Entwicklung auf diesen zu erwarten ist.

Das Areal an der Sachsenlandstraße hat aufgrund seiner Größe das Potenzial zur Entwicklung eines „grünen Wohnquartiers“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und bestimmten Wohnqualitäten, die es so derzeit in Schönebeck (Elbe) nicht gibt. Aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße und damit zur Autobahn und zum Bahnhof Schönebeck-Felgeleben ist auch eine kurze Pendeldistanz nach Magdeburg gegeben. Die Wohnbaufläche ist sowohl für die Entwicklung von Wohnungen entsprechend der qualitativen Wohnraumnachfrage als auch als strategische Fläche für eine Angebotsstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe) gut geeignet.[2]

2 Verfahren

2.1 Einleitungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 16. Mai 2024 den Beschluss (Beschluss Nr. 0642/2024) zur Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des FNPs der Stadt Schönebeck (Elbe) gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 39 der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 15. November 2024 bekannt gemacht.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des FNP vom … bis einschließlich … statt.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom … beteiligt.

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des FNP vom ... bis einschließlich ... statt.

2.5 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

[2] Entwicklung Sachsenland im Kontext der Wohnbauflächenstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe), TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, 23. Januar 2025

2.6 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.6.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.6.2 Frühzeitige Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.6.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.6.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut und wird durch eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets steht ein ehemaliges, heute leer stehendes, dreigeschossiges Gewerbegebäude. Im südwestlichen Bereich stehen am Rand des Plangebiets auf gärtnerisch genutzten Flächen einzelne eingeschossige Gartenlauben. Im südöstlichen Bereich steht innerhalb des Plangebiets am nördlichen Ende der Kärntener Straße ein eingeschossiges Wohngebäude mit Nebengebäuden.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen umgeben und wird dementsprechend durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Im Norden grenzen nördlich der Sachsenlandstraße großformatige gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiete Grundweg und Barbyer Straße) an das Plangebiet an. Östlich des Plangebiets grenzen kleinteilige Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern, südlich Kleingärten und Wohnnutzungen an. Westlich des Plangebiets liegt der Ostfriedhof als öffentlich zugängliche Grünfläche.

Bestand (Ohne Maßstab)[3]

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit Magdeburger Börde (Ackerebenen) zuzuordnen.

3.2.1 Topographie und Geologie

Das Plangebiet ist mit Höhen um 51 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nahezu eben.

Das Plangebiet liegt aus regionalgeologischer Sicht im Urstromtal der Elbe. Oberflächennah steht Mutterboden mit Auffüllungen an. Nachfolgend wurden im Geotechnischen Bericht[4] Sande sowie der Verwitterungshorizont der Buntsandsteine erkundet.

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser wurde während der Baugrunderkundung innerhalb der Sande nachgewiesen. Mögliche Bemessungswasserstände wurden abgeleitet; diese können in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen Geländeoberkante (GOK) und 1,10 m u. GOK liegen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

3.2.3 Arten und Biotope

Das Plangebiet wird in weiten Teilen von intensiv genutztem Ackerland geprägt. In den Randbereichen und flächig im westlichen Teil des Plangebiets stehen Feldgehölze aus Bäumen und Sträuchern.

3.2.4 Klima und Luft

Regionalklimatisch wird das Plangebiet dem mitteldeutschen Binnentieflandklima zugeordnet. Es liegt im Übergangsbereich zwischen dem subatlantischen Klima Westeuropas und dem osteuropäischen Kontinentalklima. Charakteristisch sind die geringen Niederschlagsmengen, die jährlich etwa zwischen 480 und 550 mm schwanken, wovon fast zwei Drittel während der Vegetationsperiode fallen. Dabei ist der Februar der niederschlagsärmste Monat, die niederschlagsreichsten sind Juni und Juli.

Der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich 17,5 °C, der gleichzeitig die höchsten Niederschlagsmengen (Sommerstarkregen) aufweist. Im Mittel ist mit 85 Frosttagen und 24 Eistagen zu rechnen.

3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

Die landschaftliche Eigenart des Plangebiets wird durch den Offenlandcharakter innerhalb eines Siedlungsbereichs geprägt. Von Bedeutung für das Landschaftsbild ist der das Plangebiet begrenzende Baumbestand.

3.3 Bodenverunreinigungen

Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten, Kampfmittel) liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

3.4 Kulturdenkmale

3.4.1 Baudenkmale

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist der Friedhof (Ostfriedhof), Objektnr. 09460975, aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmale in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt registriert.

Denkmale i. S. d. Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG ST so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde wer durch

[3] © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024, https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de, Zugriff am 19. Dezember 2024

[4] Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29. Juli 2024

Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beinträchtigen oder zerstören will. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises.

3.4.2 Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale

Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld derzeit nicht bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch Denkmale z. B. Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken entdeckt werden. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) ist diesbezüglich zu beachten.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Sachsenlandstraße. Eine untergeordnete Erschließungsmöglichkeit besteht von Südosten über die Kärntener Straße.

3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in ca. 500 m Entfernung südlich des Plangebiets am Haltepunkt Schönebeck-Felgeleben und westlich des Plangebiets an der Barbarastraße. Die Bahnlinie Magdeburg-Leipzig, Streckenabschnitt 6403 verläuft in ca. 100 m südwestlich des Plangebiets.

3.6 Technische Infrastruktur

Die Trink- und Abwassererschließung als auch die Versorgung mit Elektrizität und Gas des Plangebiets kann über vorhandene Leitungen in der Sachsenlandstraße und der Kärntener Straße erfolgen. Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der Kärntener Straße von einer Abwasserleitung gequert. Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenso eine Abwasserleitung. Die Stromversorgung kann nur über eine neu zu errichtende Ortsnetztransformatorenstation erfolgen. Die Versorgung mit Gas ist nur über eine neu zu verlegende Mitteldruckleitung DN 150 realisierbar.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP ST 2010). Relevante Grundlagen für die vorliegende Planung ergeben sich aus § 4 und 6 LEntwG LSA:

- Die Stadt Schönebeck gehört zum Verdichtungsraum Magdeburg. Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- u. Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (LEP 2010, Z 9; Z 10).

- Im zentralörtlichen System wurde die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 37)

- Zentrale Orte sind entsprechend ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte zu entwickeln (LEP LSA 2010, Z 28).

- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Öffentliche Mittel in zentralen Orten sollen schwerpunktmäßig zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, zur Sicherung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Denkmalpflege, sowie zur Stärkung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft, Handel und Kultur eingesetzt werden. (LEP LSA 2010, G 15)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans haben sich zahlreiche gesellschaftliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans soll diesen Veränderungen Rechnung getragen werden. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 LPlG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Änderungsbereich des FNP gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

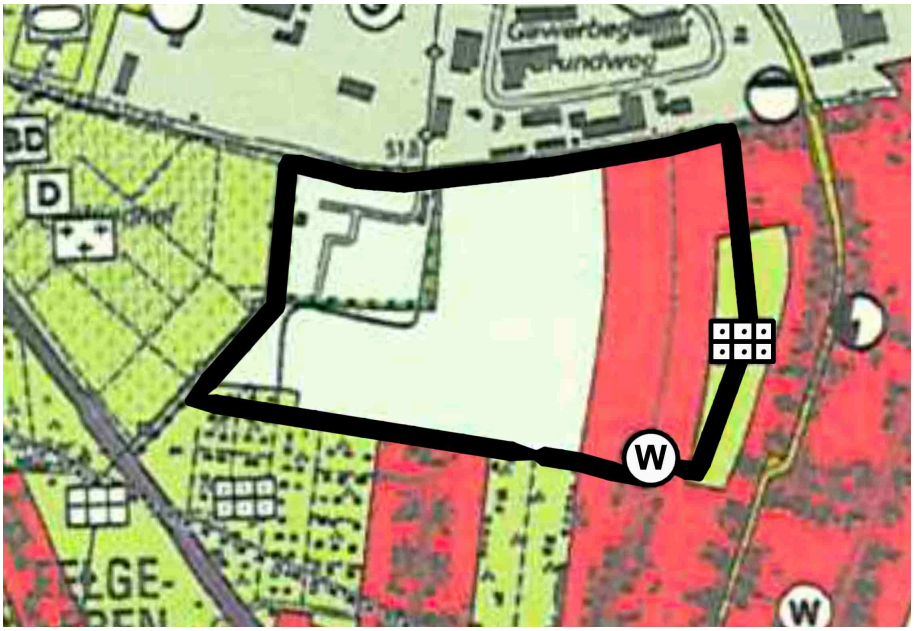
Die Regionalversammlung hat am 29. September 2020 den 2. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs.1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Gemäß Hierarchie der Landes- und Regionalplanung sind für das Mittelzentrum Stadt Schönebeck (Elbe) (REP MD Pkt. 5.2.16 Z Nr. 4. bzw. 2. Entwurf (2020), Kap. 4.1; Z 22) die o. g. Ziele und Grundsätze des LEP LSA 2010 umgesetzt worden.

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt im östlichen Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Am östlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Wohnbaufläche, als auch am südwestlichen Rand des Plangebiets, sind Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt die im nordwestlichen Bereich von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird.



FNP in der Fassung 2017 (Ausschnitt ohne Maßstab)[5]

4.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt ein Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2007 vor. Der Änderungsbereich des FNP wird im LP als Siedlungsgebiet dargestellt und ist in der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes – Entwicklungskonzeption“ nicht von Festlegungen betroffen.

4.4 Konzepte

4.4.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Schönebeck (Elbe) (INSEK 2030) benennt die zentralen Leitlinien der Stadtentwicklung und nimmt Themen, Stadträume und Maßnahmen in den Fokus, die von besonderer strategischer Bedeutung für die Gestaltung der Stadt und ein funktionierendes Zusammenleben sind. Als interdisziplinär erarbeitetes und vielseitig abgestimmtes Planungsinstrument bildet das INSEK 2030 sowohl die Grundlage für ein abgestimmtes Handeln bei der Planung und Realisierung von Maßnahmen als auch bei der Bewilligung von Finanzierungsmitteln.

Im INSEK 2030 ist die Fläche entsprechend der Darstellungen im FNP teilweise als Wohnungsbaustandort (Kärntener Straße) ohne Planungsrecht benannt und als potenzielle Wohnungsbaufläche festgelegt.

4.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung vom 7.12.2023 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe)[6] als städtebauliches Entwicklungskonzept bestätigt. Aufgrund von neuen Einzelhandelsentwicklungen in Schönebeck (Elbe) und Anfragen privater Akteure zu konkreten Einzelhandelsprojekten wurde eine Fortschreibung des Konzeptes notwendig. Ziel des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Schönebeck (Elbe) zu überprüfen und ggf. neu zu formulieren. Das fortgeschriebene Konzept dient als Handlungsgrundlage zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie zur

[5] Plangrundlage: Stadt Schönebeck

[6] Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 4.10.2023

Beurteilung von Ansiedlungsverfahren im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Darüber hinaus schafft es Planungssicherheit für die Stadt und Unternehmen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes die Innenstadt von Schönebeck besonders zu schützen und wird als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck“ ausgewiesen. Zur Sicherung der flächendeckenden (Nah-)Versorgung im Stadtgebiet werden ein Nebenzentrum sowie ein Nahversorgungszentrum im Sinne zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen. Zudem werden fünf Nahversorgungsstandorte anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern. Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Standorte.

Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde die „Schönebecker Sortimentsliste“ beschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 100 m² grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Ab 400 m² Verkaufsfläche sind diese Betriebe dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten und nur ausnahmsweise unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bis max. 800 m² Verkaufsfläche auch im Nebenzentrum möglich. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind zur Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung, und unter Abwägung der bestehenden Strukturen, auch an anderen siedlungsintegrierten Standorten bis max. 400 m² Verkaufsfläche möglich. Für Nahversorgungszentren und -standorte sind grundsätzlich bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu 100 m² je Randsortiment, in der Summe max. 800 m² VK zulässig.

4.4.3 Wohnbauflächenstrategie

Vor dem Hintergrund des mit der Planung verbundenen Zuwachses an Wohnbauflächen erfolgte eine gesamtstädtische Betrachtung des Wohnungsmarktes sowie des vorhandenen Wohnbauflächenpotentials der Stadt Schönebeck (Elbe), um den Bedarf an Wohnbauflächen entsprechend nachweisen zu können.[7]

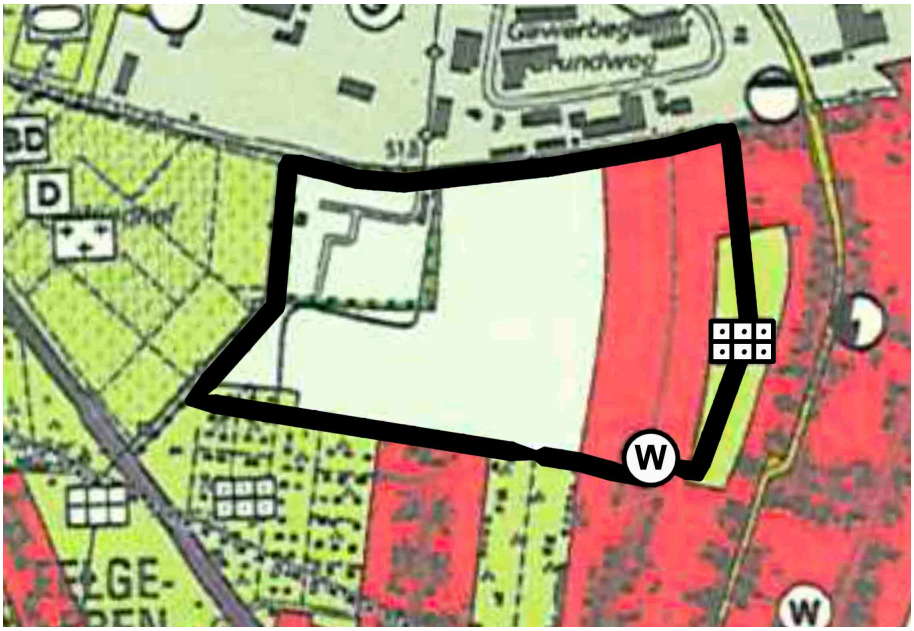
Insgesamt wird eingeschätzt, dass in Schönebeck (Elbe) trotz zu erwartender rückläufiger Bevölkerungszahlen, dennoch zukünftig ein quantitativer aber vor allem auch qualitativer Wohnraumbedarf besteht und dieser nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann. Aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse auf einem Teil der bestehenden Wohnbauflächen erweist sich das Projektareal Sachsenlandstraße, unter der Sicherstellung entsprechender Qualitäten als gut geeignete Wohnbaufläche mit geringen Umsetzungs- und Vermarktungsrisiken.

5 Inhalte der Planänderung

5.1 Bisherige Darstellung des FNP

Der rechtswirksame FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt im östlichen Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Am östlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Wohnbaufläche, als auch am südwestlichen Rand des Plangebiets, sind Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt die im nordwestlichen Bereich von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird.

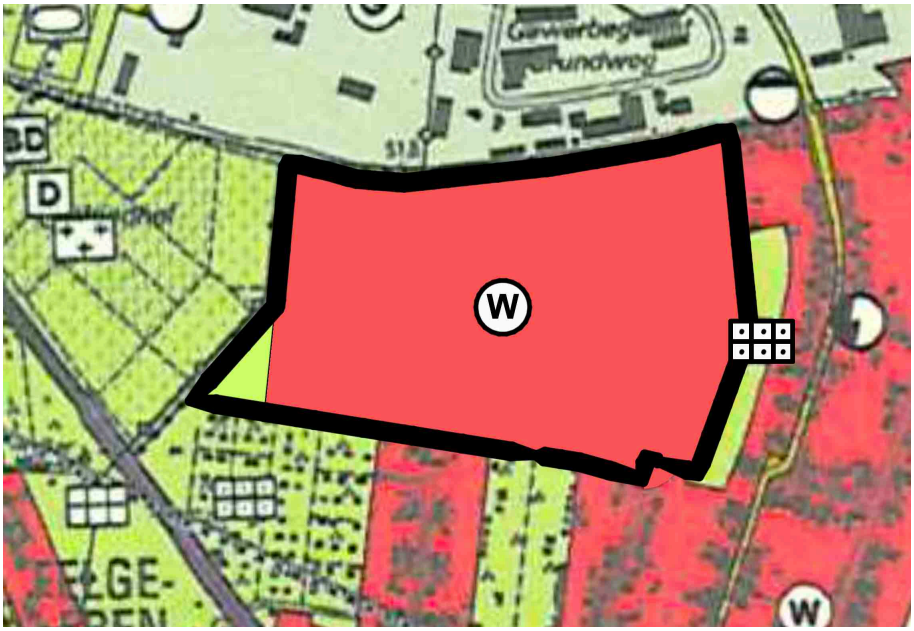
[7] Entwicklung Sachsenland im Kontext der Wohnbauflächenstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe), TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, 23. Januar 2025



FNP in der Fassung 2017 (Ausschnitt ohne Maßstab)[8]

5.2 Geplante Darstellung des FNP

Mit der 5. Änderung des FNP werden die Flächen im Änderungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 BauGB als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.



FNP in der Fassung 2017 mit Darstellung der Änderungen im Änderungsbereich(Ausschnitt ohne Maßstab)[9]

6 Flächenbilanz

Fläche	Rechtswirksamer FNP 2017	Geänderter FNP
Wohnbaufläche	3,7 m²	13,0 ha
Grünfläche	0,8 m²	0,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	8,9 m²	0,0 ha
Summe	13,4 ha	13,4 ha

[8] Plangrundlage: Stadt Schönebeck

[9] Plangrundlage: Stadt Schönebeck

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

8 Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368, ber. 1992, S. 310), letzte berücksichtigte Änderung: § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Flächennutzugsplan (FNP) der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand 2017

9 Anlagen

Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29. Juli 2024

Entwicklung Sachsenland im Kontext der Wohnbauflächenstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe), TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, 23. Januar 2025