



# Bauleitplanung der Stadt Schönebeck (Elbe)

---

## Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Cokturhof - Barbyer Straße“ in Schönebeck (Elbe)



**Fassung:**  
**Stand:**

**Vorentwurf**  
**Juni 2025**

---

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg  
Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1.</b>	<b>Natürliche Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>5.2.</b>	<b>Realnutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>5.3.</b>	<b>Eigentumssituation.....</b>	<b>6</b>
<b>5.4.</b>	<b>Bebauung und Gebäudestruktur .....</b>	<b>6</b>
<b>5.5.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>10</b>
<b>7.1.</b>	<b>Bestandserhaltung und behutsame Nachverdichtung.....</b>	<b>11</b>
<b>7.2.</b>	<b>Verkehrssteuerung und Erschließungssensibilität .....</b>	<b>12</b>
<b>7.3.</b>	<b>Wirtschaftliche Tragfähigkeit und funktionale Durchmischung .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DER 5. ÄNDERUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>8.1.</b>	<b>Änderungsgegenstände .....</b>	<b>13</b>
<b>8.2.</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen Sonstiges Sondergebiet.....</b>	<b>13</b>
<b>8.3.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung des Allgemeines Wohngebietes.....</b>	<b>16</b>
<b>8.4.</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT:.....</b>	<b>20</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesentwicklungsgesetz vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 2 und 27 geändert, §§ 4a, 9a und Anlage neu eingefügt, § 23 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

***Hinweis: Zur Kennzeichnung inhaltlicher Übernahmen aus der zuvor bereits als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt deren Darstellung nachfolgend im Text in kursiver Schrift.***

## 2. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung und Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Barbyer Straße - Coktourhof“, 5. Änderung wurde vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 12.09.2024 in seiner 2. Sitzung gefasst (Beschlussvorlage Nr. 0044/2024) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht.

Der Stadtrat hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Verfahrensart gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB, sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Vorlage der Planunterlage und der inhaltlichen Prüfung durch die Fachbereiche der Stadt Schönebeck (Elbe) wird das Verfahren entsprechend § 13 a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB weitergeführt.

## 3. Planungserfordernis

*Der Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ist am 14.02.2001 in Kraft getreten. Die Gebäude und baulichen Anlagen stellen sich hierin überwiegend in der historisch überkommenen, z. T. unter Denkmalschutz stehenden Gebäudestruktur dar. Das Gelände des ehemaligen Landratsamtes, welches Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ist, befindet sich damit in einem Gebiet der Stadt Schönebeck (Elbe), welches seit Jahrhunderten der Salzgewinnung in Salinen diente und teilweise historische, denkmalgeschützte bzw. erhaltenswerte Bausubstanz aufweist. In diesem Sinne hatte bereits der Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" die städtebauliche Intention, dass sich Neubauten auf die gestalterischen Vorgaben der historischen Bebauung beziehen und in ihrem Maßstab dieselben berücksichtigen sollten.*

*Auf Grund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, welche die Verwaltungsnutzungen im Blick hatten und hierfür Sondergebiete festlegten, sind die mit der beabsichtigten Änderung im Plangebiet neu hinzutretenden Nutzungen bislang unzulässig.*

Ziel der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Barbyer Straße - Coktourhof“ ist die Nutzungsänderung von vorhandenen Gebäuden sowie den Erhalt der derzeitigen und privaten Straßenführung.

Auf Grund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und seiner Änderungen, welche die Beherbergung und Dienstleistungen im Blick hatten und hierfür Sondergebiete festlegten, ist die mit der beabsichtigten Änderung im Sonstigen Sondergebiet 01 neu hinzutretende Nutzung Wohnen bislang nur im eingeschränkten Maße möglich.

*Ziel war und ist es hier Tourismus- und Wohnangebote neben Handwerk und Dienstleistungsnutzungen zu etablieren, welche insgesamt in der Lage sind, den Kontext der Altstadt Schönebeck (Elbe) weiter aufzuwerten, gleichzeitig aber auch im Übergang zum an die Elbe anbindenden Salinekanal, aus der Lagegunst heraus diese Nachbarschaft auszugestalten vermögen.*

Die private Straßenführung kann erhalten bleiben, da zwischenzeitlich alle Vorhabenträger im Geltungsbereich von den Vorteilen einer durchgehenden Verkehrsfläche überzeugt sind und die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Öffentlichkeit einräumen. Somit kann die festgesetzte Wendeanlage entfallen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Dies ist möglich, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## 4. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 5. Änderung befindet sich im zentralen Teil des sog. Cokturhofes, angrenzend an die Altstadt von Schönebeck (Elbe).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Barbyer Straße - Cokturhof“ umfasst die Flurstücke 10005, 10032, 10035, 10037, 10038, 10039, 10040, 1044, 1045, 1/44 und 7/1 der Flur 6, Gemarkung Schönebeck und wird wie folgt umgrenzt:

- Nordöstlich durch das Flurstück 10014 und den angrenzenden Salinekanal,
- Östlich durch das Flurstück 10036,
- Westlich durch weitere Flurstücke und die Burgstraße,
- Südlich durch die Straßen Barbyer Straße und Breiteweg.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke und / oder wurde durch den Eigentümer bevollmächtigt, alle im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens relevanten Belange zu den genannten Flurstücken zu vertreten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Flächen als Sondergebiet mit Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt.

Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **5. Bestand**

### **5.1. Natürliche Grundlagen**

*Das Plangebiet der 5. Änderung befindet sich östlich der Altstadt und südlich der Salineinsel. Im Plangebiet selbst ist zum Teil hochwertiger Gehölzbestand vorhanden, ergänzt um Rasenflächen und einigen Zieranlagen. Desweiteren sind abschnittsweise sehr dichte Gebüsche (und Einzelbäume) im Nahbereich zum Salinekanal zu verzeichnen. Bei nachlassender Nutzung kommt in Randbereichen sporadisch Spontanbewuchs auf, insgesamt haben die Freiflächen im Plangebiet aber nach wie vor den Charakter einer parkartig gestalteten und gepflegten Grünanlage. Die nordöstlich anschließende Böschung des Salinekanals ist durchgängig mit Gehölzen bestockt. Es handelt sich vorwiegend um standortheimische Arten, bzgl. der Altbäume sind noch Anklänge an die natürliche Auenwald-Gesellschaft zu erkennen. Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre für die nicht mehr regelmäßig vom Hochwasser beeinflussten Standorte an der Elbe Eschen-Stiel-Eichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Aue zu nennen.*

*Das FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" beschränkt sich hier auf den eigentlichen Strom der Elbe und reicht nicht an das Plangebiet heran. Gleichfalls ist das Plangebiet nicht vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mittlere Elbe" überlagert.*

Das Gebiet um den Cokturhof 5 in Schönebeck (Elbe) als Überschwemmungsgebiet betroffen. Laut dem Bericht zum Hochwasser 2013 im Salzlandkreis wurde bei einem Abflusswert von mehr als 1000 m<sup>3</sup>/s ein HQ200-Ereignis erreicht. Zusätzlich bestätigt der Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße", 3. Änderung, dass das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt.

### **5.2. Realnutzung**

Die Gebäude und baulichen Anlagen stellen sich überwiegend in der historisch, z. T. unter Denkmalschutz stehenden Gebäudestruktur dar. Das Gelände des ehemaligen Landratsamtes, welches Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ist, befindet sich damit in einem Gebiet der Stadt Schönebeck (Elbe), welches seit Jahrhunderten der Salzgewinnung in Salinen diente und teilweise historische, denkmalgeschützte bzw. erhaltenswerte Bausubstanz aufweist. Die Gebäude wurden und werden saniert, um sie einer touristischen, gewerblichen und/oder Wohnnutzung zuzuführen.

### **5.3. Eigentumssituation**

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit eines privaten Vorhabenträgers. Hierzu gehört gegenwärtig auch der anteilige Verlauf des Straßenzuges Cokturhof im Plangeltungsbereich.

### **5.4. Bebauung und Gebäudestruktur**

*Mit dem Cokturhof als Standort des ehemaligen königlichen Salzamtes und vor dem einer hier bestehenden Burganlage an strategisch bedeutender Elblage, wird ein siedlungsgeschichtliches als auch im Rahmen der Industrialisierung der Stadt Schönebeck (Elbe) bedeutendes Areal, Gegenstand der vorliegenden Planung. Die parkartige Anlage im Änderungsbereich ist als Grünanlage im Übergang zur Elbe vorhanden. Das ehemalige Barbyer Tor im Verlauf der Barbyer Straße ist nicht mehr existent, gleichwohl stellt das bauliche Gesamtensemble nach wie vor eine Torsituation aus westlicher Richtung zur Altstadt Schönebeck dar. Neben dem denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen königlichen Salzamtes als massivem Klinkerbau, welcher den nördlichen Teil mit den ihn umgebenden Freiflächen dominiert und einem weiteren, unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäude, treten weitere Solitärgebäude aus unterschiedlichen Bauepochen hinzu und werden gegenwärtig durch den Straßenzug Cokturhof erschlossen. Insgesamt gesehen kann die Entstehungszeit im Sinne der baulichen Inanspruchnahme im Kontext der Altstadt Schönebeck auf die Zeit zwischen 1700 und 1870 datiert werden.*

*Die Gesamtanlage wurde bis zum Verkauf durch den Salzlandkreis in mannigfaltiger Verwaltungsnutzung erhalten und stellt sich über die beiden Zufahrten von der Burgstraße und der Barbyer Straße aus erreichbar dar.*

Das ehemalige Verwaltungsgebäude am Cokturhof 5 in Schönebeck (Elbe) ist ein bedeutendes Kulturdenkmal, das die industrielle Geschichte der Stadt widerspiegelt. Es wurde ursprünglich als Verwaltungsgebäude der Kukirol-Werke errichtet, einem Unternehmen, das in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Schönebeck tätig war.

Architektonisch zeichnet sich das Gebäude durch seine Klinkersteinfassade aus, die typisch für die Industriearchitektur jener Zeit ist. Besondere Merkmale sind die symmetrische Anordnung der Fenster und die dekorativen Elemente, die dem Bauwerk einen repräsentativen Charakter verleihen. Die solide Bauweise und die gestalterischen Details zeugen von der Bedeutung, die dem Verwaltungsgebäude innerhalb des Industriekomplexes beigemessen wurde.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es essenziell, die originale Bausubstanz und die charakteristischen architektonischen Elemente des Gebäudes zu erhalten. Dies umfasst die Pflege der Backsteinfassade, die Restaurierung der Fenster und Türen im ursprünglichen Stil sowie die Bewahrung des historischen Raumgefüges im Inneren. Eine behutsame Sanierung sollte darauf abzielen, den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen.

Die Einbindung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in neue Nutzungskonzepte kann dazu beitragen, das kulturelle Erbe Schönebecks lebendig zu halten und das Stadtbild nachhaltig zu bereichern.

### **5.5. Erschließung**

#### Verkehrliche Erschließung

*Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Straßenzüge Barbyer Straße und Burgstraße sowie der Betriebszufahrt zur "Weltrad-Fahrradmanufaktur", ausgehend von der Burgstraße. Diese Zufahrtsituationen stehen derzeit betriebsbezogenem Zufahrtsverkehr, d. h. für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Besucher und Anlieger zur Verfügung.*

Der Erhalt der Bestandsverkehrsfläche, ausgestattet mit Geh- und Fahrrechten für die Öffentlichkeit, führt zu einer durchgängigen Nutzung des Plangebietes.

*Entlang der südlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangeltungsbereiches) verläuft ein Fußweg entlang der Barbyer Straße. In gleicher Weise ist entlang der Burgstraße, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, ein Fußwegeverlauf gegeben. Es gibt keine separaten Radwege innerhalb des Quartiers, jedoch ist die Weltrad-Manufaktur ein bedeutender Anlaufpunkt am Elberadweg, was den Fuß- und Radverkehr in der Umgebung prägt.*

Im Plangebiet sind bereits zahlreiche PKW-Stellplätze vorhanden, teilweise als Stellplatzanlagen markiert. Zusätzliche Stellflächen sollen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gesichert oder erweitert werden, insbesondere für Gastronomie, Beherbergung und Wohnen

*Im Bereich der Barbyer Straße verlaufen Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich im Bereich Breite Weg/Barbyer Straße rund 200 m östlich des Plangeltungsbereiches.*

Das Sicherheits- und Ordnungsamt als Träger der Wasserwehr der Stadt Schönebeck (Elbe) weist auf das Erfordernis und den Umfang von Betrieb und Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen zur Sicherstellung der ständigen Betriebsbereitschaft hin. Für diese Tätigkeiten steht der Gewässerrandstreifen zur Verfügung. Zur Erreichbarkeit über die privaten Flächen wurde eine Zuwegung von der privaten Straßenverkehrsfläche aus mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die gesicherte öffentliche Nutzung der privaten Verkehrsfläche erfolgt durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit in Form beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten nach § 1090 BGB. Diese Rechte werden durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger geregelt und notariell beglaubigt. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt spätestens vor Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB. Die Stadt Schönebeck (Elbe) wird somit dauerhaft in die Lage versetzt, die Fläche für Öffentlichkeit, Versorgungsträger und Rettungsdienste zu nutzen – ohne Unterhaltspflicht.

### Versorgungstechnische Erschließung

#### **Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen**

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in dem an das Plangebiet südlich angrenzenden Straßenzug der Barbyer Straße sowie im Straßenzug Burgstraße. Hiervon ausgehend zweigen die entsprechenden Hausanschlussleitungen ab.

#### **Niederschlagswasser**

Aufgrund der Versiegelung kann Niederschlagswasser nur teilweise versickert werden. Auf dem Plangebiet bestehen bereits Anlagen zur Ableitung in den Salinekanal. Die Entwässerung liegt im Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer nach § 79b WG LSA. Bei geplanter Versickerung ist ein nachweislicher Ausschluss nachteiliger Auswirkungen erforderlich (z. B. auf Nachbargrundstücke)

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die im öffentlichen Straßenraum von Barbyer Straße und Burgstraße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

#### **Strom**

Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im südlich an das Plangebiet angrenzenden Straßenraum der Barbyer Straße, in der Burgstraße sowie weiter östlich im Bereich der Straßenzufahrt zur Salineinsel zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Darüber hinaus wurden Energieversorgungsleitungen in den öffentlichen Straßenzug Cokturhof hineingeführt.

#### **Gas**

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

#### **Telekommunikation**

Telekommunikationsleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

#### **Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliche Abfälle wird durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises organisiert. Sonderabfälle sind vom Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen, wobei hierfür geeignete und zugelassene Stellen zu nutzen sind.

Die Baugebiete im Plangebiet können von 3-achsigen Müllfahrzeugen angefahren werden, was eine ordnungsgemäße Entsorgung ermöglicht.

Zusätzlich sind folgende Auflagen der unteren Abfallbehörde zu berücksichtigen:

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) sowie der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.
2. Anfallendes Aushubmaterial, das im Straßenbereich nicht wieder eingebaut wird, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Zunächst ist zu prüfen, ob der Aushub verwertet werden kann. Ist eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist der Abfall gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Diese Regelungen gewährleisten eine umweltgerechte und gesetzeskonforme Abfallentsorgung im Rahmen der geplanten Nutzungen.

Der Geltungsbereich ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen, gilt jedoch unter Beachtung der gegenwärtig geltenden 3. Änderung zum B-Plan Nr. 9 als bauplanungsrechtlich nicht erschlossen. Derzeit findet eine satzungsgerechte Entflechtung der Medien für die einzelnen Gebäude des ehemals als Verwaltungsstandort genutzten Gebäudekomplexes statt.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Festsetzung der Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche und der nunmehr beabsichtigten Umwidmung in eine private Verkehrsfläche ist die betreffende Fläche im Rahmen des vorliegenden bauleitplanerischen Verfahrens inhaltlich neu zu bewerten. Da infolge dieser geplanten funktionalen Änderung die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB nicht mehr gesichert ist, gilt das betroffene Gebiet derzeit als planungsrechtlich nicht erschlossen.

## 6. Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation

### Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)

Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011 S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, in Kraft seit 18.06.2006. Gemäß LEP 2010 Z 37 und gemäß REP MD Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum. Es gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg, der durch hohe Bevölkerungsdichte, ein breites Arbeitsplatzangebot und eine starke Infrastruktur geprägt ist. Das Plangebiet liegt zudem im Vorranggebiet für Natur und Landschaft („Teile der Elbtalaue und des Saaletals“) gemäß Ziel 119 LEP 2010, das auf den Erhalt struktureicher Flusstalauen zielt.

Gemäß den Festsetzungen des LEP 2010 LSA:

- Schönebeck (Elbe) ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg klassifiziert (Ziff. 37, i.V.m. Ziff. 36 Abs. 3).
- Der LEP formuliert für Mittelzentren eine zentrale Rolle hinsichtlich:
  - Versorgung mit spezialisierten Dienstleistungen,
  - Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung,
  - Erhalt von Kultur- und Bildungseinrichtungen,
  - und der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Die Erhaltung der bestehenden Verkehrsflächen erschließt den Geltungsbereich mit den gewerblichen Nutzungen, der Beherbergung, Fahrraderlebnisastronomie sowie dem eingeschränkten Wohnen ganzheitlich und durchgängig.

Diese Maßnahmen:

- fördern die Standortdiversität,
- unterstützen den regionalen Tourismus,
- tragen zur Arbeitsplatzhaltung und -schaffung bei,
- und stärken den Charakter Schönebecks als Mittelzentrum – ganz im Sinne der Ziele des LEP.

Auch Aspekte des Naturschutzes (Ziel 119 LEP 2010 LSA), etwa im Hinblick auf das Vorranggebiet „Teile der Elbtalau und des Saaletals“, wurden geprüft. Eine Beeinträchtigung dieses Vorranggebiets ist ausgeschlossen, da sich das Plangebiet am Rand der Altstadt befindet und außerhalb des eigentlichen Auenbereiches liegt.

Die Entwicklung des Cokturhofs soll zur Stärkung des Mittelzentrums Schönebeck beitragen und die geplante Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Tourismus passt zu den Entwicklungszielen.

### **Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg**

Der aktuell gültige REP stammt von 2006. Eine Neuaufstellung befindet sich in der Genehmigungsphase (2. Entwurf, Stand 2020). Die Planung berücksichtigt Ziel 106 REP MD, das ebenfalls den Schutz der Elbaue und Saaletal-Flächen als naturräumlich bedeutende Zonen hervorhebt. Schönebeck wird als Mittelzentrum gestärkt und soll zur regionalen Versorgung beitragen

Auch der REP MD aus dem Jahr 2006 (bzw. dessen 2. Entwurf) bekräftigt:

- Schönebecks Funktion als Mittelzentrum,
- die Notwendigkeit einer funktionsvielfältigen Stadtentwicklung,
- die Vermeidung von Zersiedelung durch Konzentration auf Innenentwicklung,
- und die Stärkung gewässernaher Strukturen wie der Elbe und des Salinekanals.

Die Planungen im Rahmen der Änderung fokussieren sich klar auf eine Nachnutzung bestehender Verwaltungs- und Industriebrachen, d.h. auf Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Es findet keine Ausweitung in den Außenbereich statt, womit der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gewahrt bleibt – ein zentrales Ziel des REP.

Besonders positiv zu werten ist, dass mit den Änderungen nicht nur wirtschaftliche Nutzungen etabliert werden, sondern auch:

- die historische Bausubstanz erhalten und integriert wird,
- bestehende touristische Potenziale ausgebaut (Nähe zur Salineinsel, Elberadweg etc.),
- und neue stadtbildprägende Nutzungsbausteine (z.B. Erlebnisastronomie, Werkstätten) geschaffen werden.

Die geplanten Nutzungen (z. B. Beherbergung, Dienstleistungen und Gewerbe) tragen zur wirtschaftlichen Diversifizierung bei. Die Nähe zur Elbe und zum Salinekanal bietet touristische Potenziale, die mit den regionalen Entwicklungszielen übereinstimmen.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (FNP)**

Der FNP wurde am 17.12.2017 neu bekannt gemacht. Im Plangebiet ist eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Fahrradmanufaktur" dargestellt. Diese Darstellung wurde in den Änderungen übernommen bzw. angepasst.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schönebeck wurde 2017 neu bekannt gemacht.

- Ursprünglich war das Plangebiet als Sonderbaufläche für Verwaltung ausgewiesen.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird es nun gemischt genutzt (Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiete).

Die Neuausweisung entspricht den aktuellen städtebaulichen Bedürfnissen. Die Umwandlung von Verwaltungsflächen zu Wohn- und Gewerbeflächen entspricht dem Grundsatz der Flächennutzungsoptimierung.

Die übergeordneten Planungen für den Bebauungsplan Cokturhof 5 sind stark von der landes- und regionalplanerischen Steuerung, dem Flächennutzungsplan sowie Hochwasser- und Umweltaspekten geprägt. Die geplante Nutzung des Cokturhofs als Mischgebiet mit Wohnen, Tourismus und Gewerbe passt gut zu den strategischen Entwicklungszielen auf allen Planungsebenen.

Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Cokturhof – Barbyer Straße“ stehen in vollem Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg. Sie fördern:

- die Innenentwicklung und Nutzung von Bestandsflächen,
- die wirtschaftliche und touristische Attraktivität der Stadt Schönebeck (Elbe),
- die Stärkung des Mittelzentrums,
- und leisten damit einen Beitrag zur nachhaltigen Raum- und Stadtentwicklung im Sinne übergeordneter Planwerke.

### **Weitere übergeordnete Planungen und Bezüge**

Das Plangebiet liegt außerhalb, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zum festgelegten Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck (Elbe). Hiervon betroffen ist lediglich, daß zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger erworbene Flurstück 7/1 mit einer Größe von 31 m<sup>2</sup>, welches hinsichtlich der betroffenen Flächengöße vernachlässigt werden kann.

Im Umfeld liegen:

Bebauungsplan Nr. 6 „Touristenpark Salineinsel“  
Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Barbyer Straße“

Der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Fachgutachten erstellt und parallel zum Flächennutzungsplan abgeschlossen. Er konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Aussagen des Landschaftsplanes im erforderlichen Umfang. Dies betrifft insbesondere die Erhaltung und Ergänzung standorttypischer Gehölzstrukturen, die Berücksichtigung biotoprägender Elemente sowie Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da hier keine Änderungen oder Eingriffe durch die Festsetzungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Landschaftsplan im Sinne einer gebührenden Berücksichtigung in die Abwägung einbezogen wurde.

Es bestehen keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung oder sonstigen übergeordneten Planungen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet leichte Korrekturen der Festsetzungen und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

## **7. Planungsinhalt**

Der Bebauungsplans Nr. 9 „Cokturhof – Barbyer Straße“ wurde notwendig, da das Areal des ehemaligen Landratsamts von der ursprünglichen Verwaltungsnutzung entbunden wurde und eine neue Nutzung angestrebt wird. Der Plan zielt auf eine standortadäquate Entwicklung ab, die das Altstadtgebiet aufwerten und einen harmonischen Übergang zum Salinekanal schaffen soll.

Die beabsichtigte Nutzung sieht eine Mischung aus touristischen, gewerblichen und Wohnnutzungen vor.

Dies umfasst:

- Tourismus- und Beherbergungseinrichtungen (z. B. Hotels, Pensionen)
- Gastronomie (z. B. Restaurants, Cafés)
- Handwerksbetriebe und Dienstleistungen
- Büros und Praxen
- Wohnangebote in einem gemischten Umfeld

Diese Entwicklung soll zur Belebung des Areals beitragen und gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung der bestehenden historischen Bausubstanz sicherstellen.

Die geplante Standortentwicklung für das Umfeld des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Cokturhof 5 ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und nachhaltig. Sie nutzt vorhandene Potenziale, integriert Denkmalschutzbelange und fördert eine vielseitige Nutzungsmischung. Die städtebauliche Umstrukturierung trägt dazu bei, das Areal aufzuwerten und langfristig eine lebendige, wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu etablieren.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 fügt sich in ein übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept für den Cokturhof ein, das auf eine funktionale Mischung aus Wohnen, Beherbergung, Kultur und Dienstleistungen abzielt. Die städtebaulichen Bausteine – Hotel, Fahrradgastronomie, Wohnnutzung (WA), sowie denkmalgeschützte Bestandsgebäude – ergänzen sich räumlich und funktional – mit einem eigenständigen Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität. Ziel ist es, das historische Ensemble in einer sinnvollen Nutzungskombination zu bewahren und gleichzeitig die soziale und wirtschaftliche Durchmischung in der Altstadt zu stärken.

Die Herausforderung besteht in der sensiblen Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Bestandserhaltung, Verkehrssteuerung und wirtschaftlichen Tragfähigkeit der geplanten Nutzungen. Diese Bedingungen berücksichtigen, wird das Projekt einen bedeutenden Beitrag zur Stadtentwicklung von Schönebeck leisten. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Cokturhof – Barbyer Straße“ stellt eine komplexe planerische Aufgabe dar, bei der mehrere städtebauliche, denkmalpflegerische und wirtschaftliche Aspekte miteinander in Einklang gebracht werden müssen. Die angestrebten Maßnahmen – insbesondere die Erweiterung gewerblicher und touristischer Nutzungen (Fahrraderlebnisgastronomie, Beherbergung, eingeschränktes Wohnen) – greifen tief in die gewachsene Struktur des Cokturhof-Areals ein. Die besondere Herausforderung liegt in einer sensiblen Umsetzung, die sich auf drei Kernthemen konzentriert:

### **7.1. Bestandserhaltung und behutsame Nachverdichtung**

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Cokturhof – Barbyer Straße“ befinden sich Gebäude, die unter Denkmalschutz gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) stehen bzw. als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft wurden. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sollen Teile dieser Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden, insbesondere im Bereich gewerblicher, touristischer oder wohnbaulicher Nachnutzung.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob sich durch die beabsichtigten Nutzungen mögliche Konflikte mit dem Erhaltungsziel der Denkmale ergeben. Dies betrifft insbesondere:

- die bauliche Substanz (Tragwerk, Fassaden, Dachformen, Fensteröffnungen),
- das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum,
- sowie den Charakter und die historische Aussagekraft des Gesamtobjekts oder Ensembles.

Bei jeder geplanten Maßnahme innerhalb oder im direkten Umfeld eines Denkmals ist daher eine denkmalrechtliche Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich. Dies gilt insbesondere für:

- Veränderungen an der äußeren Gestalt,
- Veränderungen der Nutzung, die zu baulichen Eingriffen führen (z. B. neue Fenster, Fluchtwege, zusätzliche Installationen),
- sowie Anpassungen des Gebäudeumfeldes (Freianlagen, Werbeanlagen, technische Nebenanlagen).

Die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen stehen grundsätzlich im Einklang mit der Zielsetzung, die bestehenden Gebäude unter Wahrung ihres denkmalwerten Charakters weiterzuentwickeln. Um potenziellen Zielkonflikten zwischen Nutzungsinteresse und Denkmalschutz zu begegnen, sind entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Ziel ist es, durch behutsame Umnutzung eine dauerhafte Erhaltung der Denkmale zu ermöglichen, zugleich aber eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu sichern, die zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Aktivierung des Quartiers beiträgt.

Das Plangebiet ist geprägt durch einen hohen Anteil historischer, teils denkmalgeschützter Gebäude, die die Identität des Areals und der Altstadt Schönebecks wesentlich mitbestimmen. Eine rücksichtsvolle Nachnutzung dieser Bausubstanz – insbesondere durch Einbindung in moderne Nutzungsformen wie Fahrradmanufaktur, Werkstätten, Gastronomie und Beherbergung – erfordert eine intensive Abstimmung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes. Ziel ist es, den Charakter des Cokturhofs als ortsbildprägendes Ensemble zu erhalten, gleichzeitig aber zukunftsfähige Nutzungsperspektiven zu eröffnen.

Die Festsetzungen sehen vor, bestehende Strukturen zu integrieren, Rückbauten auf ruinöser Substanz vorzunehmen und Neubauten maßstabsgerecht und gestalterisch angepasst zu errichten. Dadurch gelingt eine städtebauliche Aufwertung, ohne den historischen Kontext zu zerstören.

## **7.2. Verkehrssteuerung und Erschließungssensibilität**

Das Gebiet liegt am Übergang zur historischen Altstadt sowie in unmittelbarer Nähe zur Salineinsel. Damit einher gehen besondere Anforderungen an die Verkehrserschließung, die Lenkung des ruhenden Verkehrs sowie die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz.

Die planerischen Festlegungen betonen die Bevorzugung der Erschließung über bestehende Straßenräume (z. B. Cokturhof, Salineinselstraße) und vermeiden zusätzliche verkehrliche Belastungen sensibler Bereiche wie der Burgstraße. Gleichzeitig sind gezielte Stellplatzkonzepte, Geh- und Fahrrechte sowie die Anbindung an den ÖPNV Bestandteil des Erschließungskonzepts.

Diese zurückhaltende Verkehrsplanung stellt sicher, dass nutzungsbedingter Mehrverkehr kontrolliert abgewickelt wird, ohne die Aufenthaltsqualität im angrenzenden Stadtraum zu beeinträchtigen – insbesondere im Hinblick auf Fußgänger, Radfahrer und touristische Besucher.

Im Bereich der Annäherung der privaten Erschließungsstraße an den Gewässerrandstreifen erfolgt die Festsetzung einer Zufahrt in einer Breite von 6 m an Selbigen. Somit wird dauerhaft die Zufahrtsmöglichkeit zum Gewässerrandstreifen gesichert. Das nachrichtlich übernommene Geh- und Fahrrecht wird somit ebenfalls an die private Erschließungsstraße angeschlossen.

## **7.3. Wirtschaftliche Tragfähigkeit und funktionale Durchmischung**

Die geplanten Nutzungen entsprechen den raumordnerischen Zielstellungen für ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Magdeburg – etwa durch die Stärkung des Arbeitsplatzangebotes, Förderung des innerstädtischen Gewerbes und die Vermeidung von Zersiedelung durch konsequente Innenentwicklung.

Die Mischung aus Gewerbe, Handwerk, Tourismus, Gastronomie und eingeschränktem Wohnen trägt zudem zu einer belebten, funktionsvielfältigen und wirtschaftlich tragfähigen Quartiersentwicklung bei. Eine solche Nutzungsmischung fördert die soziale Integration, erhöht die tägliche Frequenz im Gebiet und verbessert langfristig die Standortattraktivität – sowohl für Einheimische als auch für Besucher.

Basierend auf der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Einleitung des vorliegenden Änderungsverfahrens wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ein Planverfahren zur Schaffung allgemeinen, öffentlichen Baurechts gemäß § 30 BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB. Die vorliegende 5. Änderung entspricht den Zielstellungen zur Beschlussfassung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" vom 12.09.2024.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist nur dann erfolgreich umsetzbar, wenn die Maßnahmen in ihrer Planung und Realisierung mit größter Sorgfalt erfolgen. Die Integration des Bestandes, die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, die Entlastung des Verkehrs und die ökonomisch

nachhaltige Entwicklung des Quartiers müssen ganzheitlich gedacht und miteinander abgestimmt werden.

Gelingt diese „sensible Umsetzung“, kann das Projekt einen bedeutenden Beitrag zur Stadtentwicklung Schönebecks leisten – insbesondere im Hinblick auf die Reaktivierung innerstädtischer Flächen, die Aufwertung des historischen Erbes, die Stärkung der touristischen Infrastruktur und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Elbraum.

Der Stadtrat hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Verfahrensart gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB, sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 8. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der 5. Änderung

### 8.1. Änderungsgegenstände

Bisherige Festsetzungen	geänderte Festsetzungen
Öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage	Private Verkehrsfläche Erhalt der vorhandenen Straße und Verkehrsbeziehungen Festsetzung von Fahr-, Geh- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit
Grundflächenzahl 0,35	Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 für WA Mögliche Überschreitung bis 0,8
Parkflächen	zusätzliche Ausweisung von Parkflächen vor dem Wohngebäude (WA)
Sonstiges Sondergebiet SO1	Zulässigkeit von Wohnnutzung

### 8.2. Art, Maß und Umfang der Nutzungen Sonstiges Sondergebiet

*Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wurden im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergab sich aus der Zweckbestimmung und unterscheidet sich von den gemäß §§ 2-10 BauNVO festsetzbaren Baugebieten. Das städtebauliche Ziel bestand darin, mit adäquaten Nutzungen im denkmalgeschützten Bauensemble des ehemaligen königlichen Salzamtes ein stimmiges und architektonisch hochwertiges Ensemble entstehen zu lassen, welches sich in den Landschaftsraum zwischen Stadt und Elbaue bzw. Salineinsel einfügt.*

*Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich stark am vorhandenen baulichen Bestand und konzeptionellen Überlegungen für den deklarierten Standort. Mit der bestehenden Denkmalliegenschaft erübrigt es sich, eine Geschossigkeit vorzugeben oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Vielmehr erscheint es sinnvoll, auf Grund der städtebaulichen, wie naturräumlich herausgehobenen Situation im Bereich des Cokturhofes die Grundfläche als Höchstmaß festzusetzen.*

*Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll in dem zur Verfügung stehenden Areal ein höchstmögliches Maß an Flexibilität ermöglichen und im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspekt-*

*rum Haupt- und Nebenfunktion ausreichend Raum geben. Damit gelingt es, den zukünftig weiterhin städtebaulich prägnanten Bereich des Sonstigen Sondergebietes in punkto Überbaubarkeit hinreichend zu strukturieren. Gleichzeitig wird über die festgesetzte Grundfläche einer zu hohen Verdichtung im Randbereich der Altstadt von Schönebeck (Elbe) im Übergang zu den angrenzenden naturräumlich geprägten Flächen im Elbebereich/ Salinekanalbereich entgegengewirkt.*

*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, im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz, abhängig ist. Aus dieser Lesart folgt, dass mit Blick auf den angestrebten Charakter der baulichen Nutzung Baukörper bzw. bauliche Anlagen, der Art der baulichen Nutzung folgend, sich entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes einordnen lassen sollen.*

Im vorliegenden Änderungsbereich wurde dieser Gedanke im Zusammenhang mit den generellen Aussagen zur Altstadtentwicklung, insbesondere mit Blick auf die angestrebten touristischen Nutzungen fortentwickelt und über zwei Baugebiete mit der Zweckbestimmung "Beherbergung/Dienstleistung" festgesetzt. Der Begriff der Beherbergung selbst besitzt keine nutzungsspezifische Legaldefinition, woraus resultierend im Rahmen der genannten textlichen Festsetzungen der zu erwartende Nutzungskontext bestimmt wurde. So wurde im Hinblick auf die Intensität der Nutzungen der Bezug zu einer mischgebietstypischen Beherbergungsnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO hergestellt.

### **Änderungsfestsetzung Sonstiges Sondergebiet SO1**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Cokturhof – Barbyer Straße“ unterliegt seit seiner erstmaligen Aufstellung einem kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklungsprozess. Im Rahmen mehrerer Änderungen wurde insbesondere das Sondergebiet SO1 in seiner Funktion und Nutzungsschärfe weiterentwickelt und an die sich wandelnden städtebaulichen, wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen angepasst.

Ursprünglich wurde das Gebiet als Sondergebiet für Verwaltung festgesetzt, mit dem Ziel, die bestehende Nutzung durch das Landratsamt sowie weitere Verwaltungsfunktionen zu sichern. Eine touristische oder wohnbauliche Nutzung war im Ursprungsplan nicht vorgesehen.

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes erfolgte eine Neuausrichtung. Teile des Plangebietes wurden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um insbesondere einem lokal ansässigen Unternehmen aus dem Bereich des Bootsbaues eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Die bisherigen Festsetzungen zur Verwaltungsnutzung wurden in diesem Bereich aufgehoben.

Im Rahmen der 3. Änderung im Jahr 2018 wurde die Nutzungsperspektive deutlich erweitert. Es erfolgte die Einführung eines sonstigen Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung „Beherbergung / Dienstleistung / Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO. Ziel war es, in zentraler Lage an der Nahtstelle zur Altstadt neue Impulse für die städtebauliche Aufwertung und Nutzungsmischung zu setzen. Neben klassischen Beherbergungsbetrieben wurden auch Gastronomiebetriebe, Boardinghouses, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie ergänzende Wohnformen planerisch ermöglicht.

Die bisherigen Änderungen dokumentieren eine kontinuierliche Transformation des Plangebietes von einer ehemals monofunktionalen Verwaltungsnutzung hin zu einem urban geprägten Quartier mit vielfältigen Nutzungsbausteinen, die touristische, gewerbliche und wohnbauliche Anforderungen in ein städtebauliches Gesamtkonzept integrieren. Ziel aller bisherigen Änderungen war dabei stets die Sicherstellung einer qualitätsvollen und städtebaulich verträglichen Nutzung des Areals unter Berücksichtigung des historischen Kontextes, der Altstadtnähe sowie der besonderen Lagegunst am Salinekanal.

Seit dem Jahr 2021 wird die gewerblich nutzbare Fläche im rückwärtigen Teil des Gebäudekomplexes – nach einer internen Umstrukturierung des dort ansässigen Unternehmens – kontinuierlich zur gewerblichen Nachvermietung angeboten. Zielgruppen waren insbesondere freiberuflich Tätige wie beispielsweise Arzt- oder Physiotherapiepraxen, Kanzleien sowie Büronutzer. Ergänzend wurden auch alternative Nutzungsmodelle wie touristische oder gemischte Konzepte – etwa eine Teilnutzung als Ferienwohnungen oder temporäre Unterkünfte – intensiv geprüft. Trotz hochwertiger Ausstattung,

flexibler Grundrissgestaltung, marktgerechter Mietpreise und professioneller Vermarktung konnten in einem Zeitraum von über vier Jahren keine tragfähigen Mietverhältnisse begründet werden.

Die bislang im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen und touristischen Nutzungsoptionen erweisen sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen als dauerhaft nicht wirtschaftlich tragfähig. Weder Vermietung noch ein Verkauf der Flächen führten zur Etablierung belastbarer wirtschaftlicher Strukturen. Die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten stehen in keinem Verhältnis zu den erzielbaren Einnahmen, was bereits zu einem zunehmenden Leerstand geführt hat. Dieser Leerstand verursacht nicht nur substanziellen Werteverlust, sondern erschwert die künftige Reaktivierung zusätzlich. Eine dauerhafte touristische Nutzung ist ebenfalls nicht wirtschaftlich darstellbar und hemmt notwendige Investitionen in den Standort.

Vor diesem Hintergrund wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans angestrebt, eine planungsrechtliche Grundlage für die dauerhafte Wohnnutzung im rückwärtigen, denkmalgeschützten Gebäudereich zu schaffen. Diese Nutzung ist ökonomisch tragfähig, nachhaltig und entspricht der tatsächlichen Nachfrageentwicklung vor Ort, die sich seit Jahren verstärkt in Richtung langfristiger Wohnnutzung bewegt. Die Änderung stellt somit nicht nur eine Lösung zur Wiederbelebung des Standorts dar, sondern sichert auch den Erhalt des denkmalgeschützten Bestands durch wirtschaftlich tragbare Nutzungsperspektiven.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Cokturhof – Barbyer Straße“ erfolgt eine Präzisierung der zulässigen Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung „Beherbergung / Dienstleistung / Wohnen“. Konkret wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in den Geschossen I und II auf insgesamt fünf Wohneinheiten begrenzt. Zusätzlich ist eine Wohnnutzung im Dachgeschoss zugelassen.

Diese Anpassung stellt eine Abweichung von der bisherigen Festsetzung dar, in der – planerisch nicht weiter differenziert – insgesamt bis zu acht Wohneinheiten zugelassen waren. Die nun vorgenommene Begrenzung und klare Geschosszuordnung erfolgt vor dem Hintergrund einer planerischen Klärstellung, funktionalen Entzerrung und städtebaulichen Einordnung.

Zum einen soll dadurch eine übermäßige Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes ausgeschlossen werden, um den Charakter des Gebietes als Sondergebiet mit primärer Ausrichtung auf Beherbergung, Dienstleistungen und kleinteiliges Gewerbe nicht zu konterkarieren. Zum anderen trägt die Begrenzung auf je fünf Wohneinheiten je Regelgeschoss dazu bei, eine verträgliche Dichte und städtebaulich angemessene Nutzungsmischung zu gewährleisten, die dem kleinteiligen Maßstab der umgebenden Altkulisse entspricht.

Die zugelassene Wohnnutzung im Dachgeschoss dient insbesondere der Ausnutzung bestehender Gebäudevolumen und steht im Einklang mit der Zielsetzung, innerstädtische Flächen ressourcenschonend und bedarfsgerecht zu nutzen. Durch die Dachgeschossnutzung wird keine zusätzliche bauliche Ausdehnung erzeugt; vielmehr wird auf bereits vorhandene Raumreserven zurückgegriffen. Auch in funktionaler Hinsicht ergibt sich eine sinnvolle Ergänzung zur wohnbezogenen Nutzung in den darunterliegenden Geschossen.

Die geplante Wohnnutzung ordnet sich harmonisch in die umgebende Stadtkulisse ein, da im erweiterten Innenstadtbereich und angrenzenden Bereichen der Barbyer Straße bereits eine historisch gewachsene Durchmischung von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen besteht. Die Nutzungskombination aus Wohnen, Gewerbe und Beherbergung im Cokturhof entspricht insofern auch der gewachsenen städtischen Struktur sowie aktuellen Anforderungen an eine gemischt genutzte, vitale Innenstadt.

Die nun festgesetzte Begrenzung stellt somit keine Ausweitung, sondern vielmehr eine Differenzierung und Steuerung der zulässigen Wohnnutzung dar und ist in diesem Sinne auch als planerisch verträgliche Weiterentwicklung der bisherigen Festsetzungen zu bewerten. Sie steht im Einklang mit dem städtebaulichen Leitbild eines kleinteilig strukturierten und durchmischten Stadtquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität.

### **8.3. Maß der baulichen Nutzung des Allgemeines Wohngebietes**

In der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Zusätzlich wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit einer Überschreitung auf bis zu 0,8 eröffnet. Diese Option dient der Flexibilisierung in Bezug auf die Nachnutzung und moderate Erweiterung bestehender Gebäude.

Daraus ergibt sich im Bereich des Wohnblocks eine zusätzliche bebaubare Fläche von max. ca. 175 m<sup>2</sup>, was die planungsrechtliche Nachnutzung maßvoll ermöglicht, ohne das Gesamtbild des Quartiers zu überformen.

Die Anhebung der GRZ von 0,35 auf 0,40 orientiert sich nicht nur an der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO, sondern reflektiert die bestehende städtebauliche Dichte im direkten Umfeld des Cokturhofs. Das Plangebiet ist von geschlossener Blockrandbebauung mit teilweise höheren GRZ-Werten geprägt. Die Anhebung ermöglicht eine kompaktere, energieeffizientere Bebauung bei gleichzeitiger Erhaltung großzügiger Grünflächen zur Elbe hin. Eine städtebauliche Überformung oder Verdichtung findet nicht statt, da die Baumassen auf die im Bestand bereits vorhandene Struktur abgestimmt sind.

Für das Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Geschossigkeit auf Grundlage der bestehenden Nachbarschaftsbebauung festgelegt. Ziel ist ein harmonisches Einfügen in den Stadtraum unter Beachtung des Übergangs zum angrenzenden Naturraum (Salinekanal) und des denkmalgeschützten Kontextes.

Eine spezifische Gebäudehöhe wird nicht festgeschrieben, vielmehr orientiert sich die Planung am Bestand und an städtebaulichen Leitbildern der Umgebung.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Integration der Bestandsgebäude in eine neue städtebauliche Gesamtstruktur.

Der Wohnblock ist Teil eines Bereichs, der ehemals verwaltungsgenutzt war und nun in wohn- und tourismusbezogene Nutzungen überführt wird.

Die Maßbegrenzung der GRZ auf 0,8 stellt sicher, dass trotz Nachverdichtungsmöglichkeiten (Stellplätze) der grüne Charakter des Quartiers gewahrt bleibt, z. B. durch Hausgärten, Gehölzbestand und Blickbeziehungen zur Elbe.

Die gewählte GRZ ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung, ohne eine übermäßige bauliche Ausnutzung zu provozieren. Durch die Kombination aus GRZ-Festsetzung, Geschossigkeit und der Möglichkeit zur baulichen Ergänzung wird eine steuerbare, aber flexible bauliche Entwicklung des Wohnblocks ermöglicht.

Mit Beginn der Planungen wurde durch den Vorhabenträger auf die Notwendigkeit ausreichenden Parkraumes hingewiesen. Um den parkähnlichen Charakter um die denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten, ist es sinnvoll das Parken im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auszuweisen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Überschreitung bis auf 0,8 mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Nutzung straßenbegleitend und hauptsächlich die Anlage blickgeschützt hinter dem Wohngebäude für Stellflächen.

Insgesamt entspricht das Maß der baulichen Nutzung somit sowohl den funktionalen Anforderungen an das Gebiet als auch den Zielen der Innenentwicklung, der Denkmalpflege und einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.

### **8.4. Umweltauswirkungen**

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes sind im Zuge der Umsetzung keine Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes bzw. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu erwarten, da es mit den Änderungen zu keiner neuen Bebauung auf Flächen im Plangebiet bzw. zu intensiveren Nutzungen und zusätzlicher Bodeninanspruchnahme kommt.

Das Plangebiet ist stark vorgeprägt und versiegelt, natürliche Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen. Es handelt sich um einen bebauten Innenbereich, sodass keine wertvollen Biotopstrukturen betroffen sind.

Die Gebäudesubstanz bietet potenziell Nistplätze für Gebäudebrüter (z. B. Schwalben, Fledermäuse, Eulen), die vor Durchführung von Bauarbeiten zu überprüfen sind. Es gilt das Verbot gemäß § 44 BNatSchG, insbesondere hinsichtlich Tötung, Störung oder Zerstörung von Brutstätten. Bei Verdacht auf geschützte Arten ist die untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten und ergänzt werden. Eingriffe erfolgen unter Berücksichtigung der Gehölzschutzsatzung.

Durch die hohe Bestandsversiegelung kommt es lokal zu geringer nächtlicher Abkühlung und verminderter Verdunstung. Der angrenzende Salinekanal und die Grünstrukturen sorgen jedoch für klimatischen Ausgleich und Luftzirkulation.

Im Bereich der 4. Änderung sind keine relevanten zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Die Lage innerhalb eines Innenbereichs, abseits starker Verkehrsachsen, begünstigt die Verträglichkeit der Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu bevorzugen. Die moderate Erhöhung der Grundflächenzahl im ausgewiesenen Wohngebiet RZ von 0,35 auf 0,4 trägt zur effizienteren Nutzung bereits erschlossener Flächen bei, anstatt neue Außenbereiche zu versiegeln. Dadurch wird Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden, was zur Schonung von Landschaft und ökologisch wertvollen Flächen beiträgt.

Eine Erhöhung der GRZ von 0,35 auf 0,4 entspricht lediglich einer Steigerung der versiegelten Fläche um 5%. Dies bleibt innerhalb eines vertretbaren Rahmens für Wohngebiete in der Innenstadt, in denen üblicherweise bis zu 0,4–0,6 zulässig ist. Der verbleibende Anteil unversiegelter Flächen bleibt ausreichend, um eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Die vorhandenen Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle sind auf die Bebauungsstruktur ausgelegt, sodass keine Überlastung der Kanalisation zu erwarten ist.

Eine geringfügige Versiegelungserhöhung wird zudem durch Maßnahmen wie offene Gestaltung von Zufahrten und Wegen ausgeglichen, ohne dass formelle Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Eine Anhebung der Grundflächenzahl ermöglicht bedarfsangepasste bauliche Ergänzungen wie Carports, Garagen oder den behindertengerechten Ausbau, z.B. durch den Anbau von Aufzügen, die zur Wohnqualität beitragen, ohne die Umwelt erheblich zu belasten.

Da das Gebiet bereits als Wohngebiet entwickelt wurde, hat die moderate Erhöhung keine negativen Auswirkungen auf Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Die Maßnahme fördert eine einheitliche Bebauungsstruktur, da in vielen vergleichbaren Wohngebieten eine GRZ von 0,4 üblich ist.

Durch bauliche Entwicklungen wie effizientere Grundrisse, größere Wohnflächen oder klimagerechtes und behindertengerechtes Bauen steigt der Platzbedarf moderat an.

Eine leicht erhöhte Grundflächenzahl kann zudem die Integration von Photovoltaik, Dachbegrünung oder energetisch optimierten Gebäuden unterstützen, ohne dass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich notwendig wird.

Da die geplante Erhöhung der GRZ um nur 0,05 Punkte weder eine wesentliche Mehrversiegelung noch eine nennenswerte ökologische Beeinträchtigung zur Folge hat, kann auf zusätzliche Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden. Die Maßnahme entspricht zudem den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, der Nachverdichtung und dem schonenden Umgang mit Freiflächen.

Es wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt.

Da durch den Bebauungsplan weniger Grundfläche als insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entfällt sowohl die Umweltprüfung als auch die Vorprüfung (für Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup>) und im hiesigen Fall sind keine zusätzlichen umweltrelevanten Maßnahmen durchzuführen.

Auch ohne die Inhalte der 5. 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 nicht über den Bestand hinaus. Die grundsätzliche Planungsabsicht, den gegenwärtigen Charakter des Geländes mit lockerer Bebauung und parkartigen, baumbestandenen Freiflächen aufrechtzuerhalten, wird auch weiterhin gefolgt.

Die Änderungen bleiben unterhalb der Schwelle für Umweltprüfung (§ 13a BauGB). Es findet keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung statt.

Monitoringpflichten bestehen nicht, da keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG erwartet werden.

### **Immissionsschutz**

Mit der 4. und der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Cokturhof – Barbyer Straße“ wurde im Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1 ergänzend eine wohnbezogene Nutzung zugelassen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Sonstige Sondergebiet SO „Fahrradmanufaktur“ und SO 2 „Beherbergung / Dienstleistung“, welches im Rahmen des Bebauungsplans als Veranstaltungsfläche festgesetzt ist. Vor diesem Hintergrund war eine sorgfältige Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen erforderlich.

Veranstaltungen im Bereich des SO 2 – etwa kulturelle oder gewerbliche Events im Zusammenhang mit der Fahrradmanufaktur oder touristischen Angeboten – gehen regelmäßig mit einer erhöhten Geräuschkulisse, Verkehrsbewegungen sowie publikumsbedingten Aktivitäten einher. Diese Immissionen können insbesondere in den sensiblen Nachtstunden zu Nutzungskonflikten mit angrenzenden Wohnen führen, wenn keine planerischen Steuerungsmechanismen vorgesehen werden.

Zur Vermeidung nachträglicher Nutzungskonflikte sowie zur Sicherung der langfristigen Funktionsfähigkeit beider Sondergebiete ist daher im Rahmen des Bebauungsplans Folgendes zu beachten:

- Die Zulässigkeit von Wohnnutzung im SO 1 erfolgt unter dem Vorbehalt der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit dem benachbarten SO 2.
- Wohnräume sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht primär zur Immissionsquelle ausgerichtet sind (z. B. durch Grundrissgestaltung oder passive Schallschutzmaßnahmen).
- Die Errichtung von baulichen oder gestalterischen Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, Einhausungen, bauliche Abschirmungen) ist bei konkreter Ausführung nachzuweisen und ggf. baurechtlich zu sichern.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in sachgerechter Weise entsprochen. Die entsprechenden Festsetzungen ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Nutzungsmischung im Übergangsbereich zwischen gewerblichen, touristischen und wohnbezogenen Nutzungen unter Wahrung der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Standards.

Ziel ist die langfristige Sicherung einer konfliktarmen Koexistenz unterschiedlicher Nutzungsansprüche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die getroffenen Festlegungen entsprechen den Anforderungen des Baugesetzbuchs, insbesondere den Grundsätzen der Bauleitplanung, sowie den einschlägigen Vorgaben des Immissionsschutzrechts. Dies schließt insbesondere die Beachtung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG sowie die Berücksichtigung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ein.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Cokturhof – Barbyer Straße“ befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die betroffene Lage wurde durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt festgestellt. Die nachrichtliche Übernahme dieser Lage in die Begründung des Bebauungsplanes erfolgt aus Gründen der Transparenz und zur rechtzeitigen Information aller Planungsbeteiligten.



Hochwassergefahrenkarte - Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis – HQ100)  
Quelle: <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq100.html>

Die Ausweisung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bringt erhebliche Anforderungen an die Planung mit sich. Diese werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt:

1. Bauliche Maßnahmen sind im Sinne des § 78 WHG nur zulässig, sofern sie:
  - dem Bestandsschutz unterliegen oder
  - das hochwasserangepasste Bauen nachweislich sicherstellen.
  - einer wasserrechtlichen Einzelfallprüfung unterzogen wurden.
2. Bei neuen baulichen Anlagen, Nutzungsänderungen oder erheblichen Umgestaltungen ist ein Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, welches folgende Maßnahmen enthalten muss:
  - Hochwassersichere Bauweise (z. B. Vermeidung von Kellern, Anheben der Fußbodenhöhen über HQ100),
  - Verzicht auf wassergefährdende Stoffe oder deren hochwassersichere Lagerung,
  - Verwendung wasserdichter Bauprodukte in bodennahen Bereichen,
  - Sicherung von Fluchtwegen im Ereignisfall.
3. Im Rahmen der Erschließung sind zusätzliche Anforderungen an die Infrastruktur zu berücksichtigen:
  - Sicherstellung der Erreichbarkeit im Hochwasserfall, ggf. über höherliegende Fluchtwege oder mobile Brückenlösungen.
  - Entwässerungseinrichtungen sind gegen Rückstau zu sichern (z. B. Rückstauklappen).
4. Die Bauausführung sowie spätere Genehmigungen im Einzelfall (Baugenehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis) müssen mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Die Hochwassergefahr wird auf diese Weise in geeigneter Weise planerisch verarbeitet, ohne das Planungsziel – die städtebauliche Weiterentwicklung des Areals – grundsätzlich zu gefährden. Die getroffenen Regelungen leisten damit einen Beitrag zur klimawandelresilienten Stadtentwicklung unter Wahrung der Anforderungen des Wasserrechts.

Das Denkmal B befindet sich innerhalb eines potenziell hochwassergefährdeten Bereichs (HQ100). Die geplante Wohnnutzung betrifft ausschließlich Räume im Hochparterre und den darüberliegenden Geschossen.

Die Hochparterre-Wohnungen liegen oberhalb der bekannten Hochwassermarken, insbesondere oberhalb des dokumentierten Höchststandes des Elbehochwassers 2013. Für alle Hausanschlüsse werden Rückstausicherungen vorgesehen, um ein Eindringen von Wasser bei extremen Wetterlagen zu verhindern. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über erhöhte Eingangsbereiche mit entsprechenden Sockelhöhen, sodass ein unmittelbarer Wassereintritt in Wohnbereiche ausgeschlossen ist. Eine Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge sowie eine Fluchtmöglichkeit sind gewährleistet. Eine abschließende Prüfung der hochwasserspezifischen Anforderungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften.

## **9. Flächenübersicht:**

### **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Barbyer Straße - Cokturhof“ in Schönebeck**

Geltungsbereich	0,89 ha
Wohnbaufläche	0,25 ha
Sonstiges Sondergebiet SO1	0,34 ha
Sonstiges Sondergebiet SO2	0,17 ha
Straßenverkehrsfläche, privat	0,13 ha