

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof Barbyer Straße", 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB der Stadt Schönebeck (Elbe)**

**Stand: 09.11.2020**

---

**STADT SCHÖNEBECK (ELBE)  
COKTURHOF – BARBYER STRASSE  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENT-  
WICKLUNG NR. 9 – 4. ÄNDERUNG  
ENTWURF**

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

---

**09.11.2020**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Regionaler Entwicklungsplan</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>6</b>
<b>2.4</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE"</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>GEBIETSABGRENZUNG</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Baugebiete</b>	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>VERKEHRERSCHLIESSUNG/GEH- UND FAHRRECHTE</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>15</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>15</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	15
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	15
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>16</b>
7.2.1	Schmutzwasser	16
7.2.2	Niederschlagswasser	17
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>17</b>
<b>7.4</b>	<b>Gasversorgung</b>	<b>17</b>
<b>7.5</b>	<b>Telekommunikation</b>	<b>17</b>
<b>7.6</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>18</b>
<b>7.7</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>18</b>
<b>7.8</b>	<b>Baugrund</b>	<b>19</b>
<b>7.9</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>BRANDSCHUTZ</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE</b>	<b>24</b>

<b>12.1</b>	<b>Aktueller Zustand</b>	<b>24</b>
<b>12.2</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>26</b>
<b>13.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>27</b>
<b>14.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 4. ÄNDERUNG</b>	<b>27</b>
<b>15.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>27</b>
<b>15.1</b>	<b>Allgemeines Vorkaufsrecht</b>	<b>27</b>
<b>15.2</b>	<b>Besonderes Vorkaufsrecht</b>	<b>28</b>
<b>15.3</b>	<b>Kosten</b>	<b>28</b>
<b>15.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>28</b>
<b>15.5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>28</b>
<b>16.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>28</b>
<b>16.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>28</b>
<b>16.2</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils</b>	<b>29</b>
<b>16.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>29</b>
<b>16.4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>29</b>
<b>16.5</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>29</b>
<b>16.6</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>30</b>
<b>16.7</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>30</b>
<b>17.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>30</b>

## 1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" basiert auf der von der Stadt Schönebeck (Elbe) am 14.02.2001 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung. Die Gebäude und baulichen Anlagen stellen sich hierin überwiegend in der historisch überkommenen, zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäudestruktur dar. Die WELTRAD manufactur wurde im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes in diesen bauplanungsrechtlich integriert. Die Nutzung besteht bis heute fort und versteht sich als integrierte gewerbliche Nutzung innerhalb eines in großen Teilen bereits umgenutzten Bebauungsplangebietes mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen am nordöstlichen Rand der Kernstadt Schönebeck (Elbe).

Die positive betriebliche Entwicklung im Bereich der 4. Änderung führt dazu, dass sich geänderte Anforderungen mit Blick auf eine Erweiterung des Vorhabenstandortes zwischenzeitlich ergeben haben. Konkret geht es darum, im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der 4. Änderung entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die WELTRAD manufactur GmbH & Co. KG für einen mittelfristigen Zeithorizont zu offerieren. Hierzu gehört ebenfalls die Fahrraderlebnisgastronomie weiter ausbauen zu können und zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten, wie auch in untergeordneter Form das Wohnen am Standort zu ermöglichen. Damit soll sich die Intensität der Grundstücksnutzung im in Rede stehenden Bereich erhöhen können, die Flexibilität im Hinblick auf die Inanspruchnahme überbaubarer Grundstücksflächen erweitern. Hierzu stehen die gegenwärtigen Bebauungsplaninhalte der 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes teilweise entgegen bzw. geben hinsichtlich der Festsetzungsgegenstände nicht die gewünschte Flexibilität für die Unternehmensentwicklung.

Ein gegenwärtig nicht zulässiger Nutzungsumfang ist das eigenbedarfsorientierte Wohnen im Kontext der betrieblichen Nutzung sowie die Möglichkeit, Ferienwohnungen anbieten zu können. Als wichtiger touristischer Baustein im Elbbereich der Stadt Schönebeck (Elbe) sollten diese aufgezeigten Erfordernisse aus der Lagegunst heraus sowie mit Blick auf die bestehenden Nachbarschaften ausgestaltbar sein. Der Eigentümer der WELTRAD manufactur GmbH & Co. KG steht bereit, die Liegenschaften im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 adäquat zu entwickeln und damit einen weiteren Beitrag zur stadtgestalterischen Aufwertung dieses östlichen Randbereiches der Schönebecker Altstadt zu erreichen.

Für die vorgenannten Änderungserfordernisse wird verbindliches öffentliches Baurecht über einen, wie vorliegend angestrebt, geänderten Bebauungsplan-Kontext benötigt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangeltungsbereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller relevanten Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Angestrebt werden somit touristische und gewerbliche Angebote, welche die Weiterentwicklung der bestehenden Substanz genauso ermöglichen, wie sie in der Lage sind, sich

in die rahmengebenden Planungsvorstellungen zur Altstadtentwicklung einzu-  
fügen.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ist keine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Stadt Schönebeck (Elbe) sieht die vorgenannten Änderungen in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplanes als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an.

### **2.1 Landesentwicklungsplan**

Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) 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 ST 2010 Z 37 und gemäß REP MD Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum. Derzeit stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPG MD) den regionalen Entwicklungsplan neu auf. Der 1. Entwurf wurde im Jahr 2016 öffentlich ausgelegt. Der 2. Entwurf wird gegenwärtig erarbeitet. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung werden vorliegend als sonstige Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt.

Gemäß LEP ST 2010 Z 9, in Verbindung mit Z 36 Nr. 3 gehört die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg. Der Verdichtungsraum Magdeburg ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzspektrum, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Darüber hinaus tragen Mittelzentren in Ergänzung zu Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen, spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP ST 2010 Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58). In gleicher Weise haben Mittelzentren die Aufgabe, die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung zu gewährleisten. Als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend, soll das vielfältige Arbeitsplatzangebot seine Entsprechung in den Zielstellungen für die 4. Änderung im vorliegenden Plangeltungsbereich finden.

Für das Bebauungsplangebiet in der Fassung 4. Änderung ist darüber hinaus folgendes Ziel der Raumordnung relevant:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Teile der Elbtalaue und des Saaletals" gemäß Ziel 119, Nr. II LEP ST 2010

Das Ziel des Vorranggebietes ist unter anderem die Erhaltung einer strukturreichen Flusstalaue mit frei fließender und größtenteils unverbauter Elbe und der Mündungen des Nebenflüsse zum Schutz der vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren und zur Sicherung von störungsarmen Habitaten für Brut-, Rast- und Zugvögel sowie der Erhalt von artenreichen Beständen typischer Wiesengesellschaften als Lebensraum von besonders geschützten und bedrohten Wiesenvögeln (gemäß Begründung zum Ziel 119, Nr. II).

Eine Beeinträchtigung des großflächigen Vorranggebietes ist durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht zu erwarten.

## **2.2 Regionaler Entwicklungsplan**

Der in Aufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg konkretisiert im Ziel 106 REP MD, in der Fassung des 1. Entwurfes, Nr. V "Teile der Elbaue und des Saaletals" das im Landesentwicklungsplan festgelegte Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ziel 119 LEP ST 2010). Ziel ist hierbei ebenfalls die Erhaltung einer strukturreichen Flusstalaue zum Schutz der vielfältigen, typischen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren. Auf Grund der Lage des Plangebietes der 1. Änderung in Randlage der bebauten Altstadt, außerhalb des eigentlichen Auenbereiches, für den das Entwicklungsziel gilt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen aus dem Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) sieht auf Grund der Prüfung der raumordnerischen Erfordernisse und Ziele die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 17.12.2017 neu bekannt gemacht worden. Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, stellt er im vorliegenden Plangeltungsbereich Überwiegend eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Fahrradmanufaktur" dar. Diese Darstellung wird im Ergebnis der 4. Änderung beibehalten. Eine Berichtigung im Ergebnis des Änderungsverfahrens stellt sich damit entbehrlich dar.

## **2.4 Sonstige Planungen**

Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich östlich des festgestellten Sanierungsgebietes Altstadt Schönebeck (Elbe). Hierzu wurden Voruntersuchungen durchgeführt, welche das Gebiet des "Cokturhofes" einschlossen. Bei der Festlegung des Grenzverlaufes der Sanierungssatzung wurde allerdings der Cokturhof ausgespart.

Unmittelbar nördlich des Salinekanals befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 "Touristenpark Salineinsel", rechtskräftig seit 23.10.2002. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Barbyer Straße" mit Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2011 (noch im Verfahren) an den Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof Barbyer Straße" an.

Der Landschaftsplan wurde parallel zum Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) abgeschlossen. Er fungiert als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplankontext.

Die Inhalte der vorliegenden 4. Änderung sind somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen zu sehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig tragfähige und vertretbare funktionale Entwicklung der Gesamtanlage des historischen Teiles des Cokturhofes. Sie berücksichtigen im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den in angrenzenden Planungen enthaltenen Inhalten bzw. den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

## **2.5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der 4. Änderung vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist durch Neubekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 17.12.2017 wirksam geworden. Ergänzt durch Beirichtung vom 10.10.2018 stellt er für das vorliegende Plangebiet der 4. Änderung Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Fahrradmanufaktur" dar.

Unmittelbar östlich benachbart schließt sich eine Sonderbauflächendarstellung im Ergebnis der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" mit der Zweckbestimmung "Beherbergung/Dienstleistung" an. Auf Grund der Kleinteiligkeit der Änderungskonstellation in vorliegender 4. Änderung verzichtet die Stadt Schönebeck (Elbe) darauf, zusätzlich die nunmehr er-

gänzte Zweckbestimmung des Bebauungsplanes in Form der Beherbergungsnutzung mit aufzuführen. Eine Entwicklung der vorliegenden 4. Änderung aus dem Flächennutzungsplan wird dennoch als gegeben angesehen, da mit der Sonderbauflächendarstellung einschließlich der Zweckbestimmung "Fahrradmanufaktur" eine hinreichende Leitvorstellung für die vorliegende Änderung besteht.

Auch in den bislang seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) durchgeführten Recherchen im Hinblick auf die geänderten Planungsziele im vorliegenden Geltungsbereich ergaben sich keine, generell die neu beabsichtigten Nutzungen in Frage stellenden Anregungen. Es kann somit aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 4. Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vorbenannt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung in der Nachnutzung einer ehemaligen Verwaltungskonversionsfläche an einem integrierten Standort. So ist die vorliegende 4. Änderung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Festsetzungen erfolgen, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung durch das nachlaufende Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" und im Zusammenhang mit der Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elbweg – Reederei Süßenbach" durch anteilige Überplanung in ihrem Geltungsbereich modifiziert. Zu den hierbei in Anspruch genommenen Flächenanteilen verweist die Stadt Schönebeck (Elbe) auf die vorgenannten Bebauungsplansatzungen, welche im Stadtplanungsamt eingesehen werden können.

Für die vorliegende Planung sind es unter anderem verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Schönebeck (Elbe) selbst als

auch den am Standort ansässigen grundstücksentwickelnden Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Schönebeck (Elbe) zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse des Antragstellers für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie eingangs zu dieser Begründung bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend überwiegend um einen Bebauungsplan für die "Nachverdichtung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Es geht dabei um die zukünftige Ausgestaltung einer adäquaten, baulich-funktionellen Nutzung für das in Rede stehende Gebiet, einschließlich der Klärung bzw. Erschließung von zukünftigen Entwicklungspotenzialen am Standort.

Da es sich bei vorliegender 4. Änderung um einen Bebauungsplan mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, UVP-pflichtige Vorhaben nicht begründet werden und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Letzteres bezieht sich auch auf das Verbot der Kumulierung im Hinblick auf die Ausführungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof Barbyer Straße" insgesamt § 19 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein muss. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes der 4. Änderung beträgt rd. 1,03 ha.

### **3. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "COKTURHOF - BARBYER STRASSE"**

bisheriger Planungsgegenstand (Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung)	geänderter Planungsgegenstand (4. Änderung)
<u>Planzeichnung</u>	
Sonstiges Sondergebiet SO Fahrradmanufaktur	Sonstiges Sondergebiet SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"
Zahl der Vollgeschosse: I	Zahl der Vollgeschosse: III, Angabe der max. Höhe baulicher Anlagen
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Erweiterung der Baugebietsfläche entsprechend der Bestandssituation

bisheriger Planungsgegenstand (Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung)	geänderter Planungsgegenstand (4. Änderung)
Baugrenzen	in Teilen geänderter Verlauf entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung/Anpassung an Bestandssituation
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgarten"	Teilweise Überplanung durch Allgemeines Wohngebiet
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Grünanlage" und Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Entfall der Umgrenzungssignatur, teilweise Inanspruchnahme durch Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"
Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutz, hier: Überschwemmungsgebiet	Geänderte Abgrenzung in nachrichtlicher Übernahme
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Böschungsrünstzug"	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünanlage" mit Überlagerungssignatur "Gewässerrandstreifen"
<u>Textliche Festsetzungen</u>	
Ziffer 1, 2, 6, 7, 11, 12a, 12b, 12d, 15, 16a	redaktionelle und klarstellenden Anpassungen im Hinblick auf die geänderte städtebauliche Zielstellung
Ziffer 4, 8	Entfall

neue Planungsgegenstände

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziffer 1 im Hinblick auf das Wohnen und Ferienwohnen
- neue textliche Festsetzung zur Gebäudehöhe/Geschossigkeit
- textliche Festsetzung zur Bauweise
- textliche Festsetzungen zu besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Einfügung diverser Hinweise

Der Festsetzungsumfang der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" soll dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf ansässiger Gewerbeunternehmen Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen im Zusammenhang mit den Änderungsgegenständen an.

#### **4. GEBIETSABGRENZUNG**

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" umfasst das gesamte Plangebiet der 1. Änderung mit Ausnahme der privaten Verkehrsflächen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 4. Änderung ersichtlich. Auf Grund der zwischenzeitlich neu erfolgten Katastervermessung wurden Längenmaße, unter Bezugnahme auf die aktualisierte Kartengrundlage (Stand 06/2020), im aktuellen Lagestatus konkretisiert. Die vorgenannten Anpassungen nehmen Bezug auf die örtlichen Verhältnisse und sind durchweg redaktioneller Natur.

Damit sind die Flurstücke 10001, 10020, 10019 sowie 1038 und Teile des Flurstücks 10014, alle Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe), Bestandteil der 4. Änderung.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss angepasst. Die Anpassung erfolgte nach Vorliegen der aktuellen Vermessungsgrundlage wie vor und der hieraus erkannten zusätzlichen Änderungsnotwendigkeiten im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

#### **5. PLANINHALTE**

##### **5.1 Baugebiete**

- Sonstiges Sondergebiet (SO) "Fahrradmanufaktur/Beherbergung"

Wie eingangs zu dieser Begründung ausgeführt, zeigt sich auf Grund der stetig gewachsenen Nachfrage im Bereich Gastronomie und Beherbergung, als wesentliches Element der Gesamtdestination "WELTRAD manufactur" die Notwendigkeit, bauliche Erweiterungsinvestitionen am Standort zu ermöglichen. Hierzu gilt es, die Nutzungsintensität auf den zur Verfügung stehenden Flächen maßvoll zu erweitern, was dazu führt, dass Grünflächenanteile aus dem Bereich der 1. Änderung zukünftig baulich in Anspruch genommen werden sollen. Um den erweiterten Stellenwert der Beherbergungsnutzungen im Kontext der "WELTRAD manufactur" deutlich werden zu lassen, wird das Sonstige Sondergebiet um die Zweckbestimmung "Beherbergung" ergänzt.

In diesem Zuge erfolgt partiell eine Anpassung des Verlaufs der Baugrenzen mit Blick auf eine zusätzliche Inanspruchnahmemöglichkeit überbaubarer Grundstücksflächen. Gleiches erfolgt in Bezug auf die Geschossigkeit. Hier wird seitens

der Stadt Schönebeck (Elbe), im Einvernehmen mit dem Eigentümer der WELT-RAD manufactur GmbH & Co. KG, eine bis zu 3-geschossige Bebauung zugelassen. Damit besteht die Möglichkeit, insbesondere für Beherbergungsnutzungen die gegenwärtig 1-geschossigen Baukörper in Teilen oder vollständig aufzustocken und damit ein Beherbergungsangebot bereitzustellen zu können, welches den Marktanforderungen des Standortes gerecht werden könnte.

Die Lage an einem landesbedeutsamen, touristischen Radwanderweg bringt dieses Erfordernis der Kapazitätserhöhung mit sich. Mit Blick auf die weiteren, insbesondere in östlicher Nachbarschaft sich entwickelnden Angebote, geht die Stadt Schönebeck (Elbe) davon aus, dass die funktionale Erweiterung des Beherbergungsangebotes in guter Weise geeignet ist, die touristische Schwerpunktnutzung in diesem Teil des Stadtgebietes weiter zu befördern.

Mit dem Anheben der Zahl der Vollgeschosse auf drei, ausnahmsweise vier, ist mehr als bislang der denkmalpflegerische Umgebungsschutz des ehemaligen königlichen Salzamtes (außerhalb des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung) in den Blick zu nehmen. Insofern erfolgt eine entsprechende Festsetzung, die die etwaige Höhenentwicklung mit Rücksicht auf das Baudenkmal begrenzt. Die 4. Änderung befindet sich hier im Einklang mit den Höhenfestsetzungen in den benachbarten Bebauungsplänen, respektive bereits erfolgten Änderungen des hiesigen Bebauungsplanes.

Die optional ebenfalls hinzutreten könnende Wohnnutzung in untergeordneter Größenordnung ist ebenso Bestandteil des Betreiberkonzeptes des familiengeführten Unternehmens, was durchaus auch eine generationenübergreifende Wohnnutzung in Teilen des Plangebietes zukünftig hervorbringen kann. Eine enge Verzahnung von Wohnen und Arbeiten soll damit als Entwicklungsziel im Rahmen der 4. Änderung ermöglicht werden.

Mit Blick auf die Festsetzungsinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" wird die Zulässigkeit des Anbaus an die östliche Grundstücksgrenze für das Sonstige Sondergebiet "Fahrradmanufaktur/Beherbergung" neu geregelt. Diese ist ebenso wie auf dem Nachbargrundstück im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig ohne das Entstehen von Abstandsflächen zulässig. Eine entsprechende textliche Festsetzung regelt diesen Sachverhalt.

Schließlich hält es die Stadt Schönebeck (Elbe) für notwendig, mit Blick auf die in der Nachbarschaft in Entwicklung befindlichen bzw. bereits hergestellten Nutzungen, Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in die Planung einzuführen bzw. die bereits über die 1. Änderung geltenden, den städtebaulichen Zielstellungen entsprechend anzupassen. Die hierzu textlich festgesetzten Rahmenvorgaben regeln den Schutzanspruch eines Mischgebietes für das Sonstige Sondergebiet SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung" und die zutreffenden maßgeblichen Immissionsrichtwerte, im Hinblick auf die Schutzansprüche der angrenzenden schützenswerten Nutzungen.

Die bis dato im wirksamen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung festgesetzten privaten Grünflächen, welche über die hiesige Änderung mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) in Anspruch genommen werden, sind im Hinblick auf die Wirksamkeit der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) zu prüfen. Sind unter die Baumschutzsatzung fallende Gehölze von baulichen Erweiterungen betroffen, ist hierfür entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die festgesetzte Grundfläche als Höchstmaßfestsetzung gemäß BauNVO beibehalten. Das festgesetzte Maß erlaubt die Anlage der Erweiterungsoptionen, einschließlich der betriebsbezogenen Erschließungsflächen. Der Großteil der Versiegelung im Sonstigen Sondergebiet SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung" wird durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen absehbar eingenommen werden.

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich in diesem Teilbereich der 1. Änderung ausgestalteten Nutzungserfordernisse wurde eine Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Nebenanlagen offenkundig. Diese wurden in Teilen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" errichtet, so dass eine Anpassung im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung, im Hinblick auf die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes, erforderlich wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen der 4. Änderung ebenfalls geometrisch angepasst. Damit werden vorrangig die sogenannten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Blick auf die bereits erfolgte Bebauung mit Nebenanlagen erweitert. In diesem Zuge entfällt die ehemalige textliche Festsetzung Ziffer 4, welche die Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig vorsah.

Da mit den zusätzlich errichteten Nebenanlagen sowie den Erschließungsanlagen die ehemals als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl überschritten wurde, entscheidet die Stadt Schönebeck (Elbe) bei erkennbar gewährten, gesunden Wohnverhältnissen auf die Höchstmaßfestsetzung zu verzichten und damit die textliche Festsetzung Ziffer 8 aus der 1. Änderung entfallen zu lassen, um die bauplanungsrechtliche Legitimation für die zwischenzeitlich errichteten Baulichkeiten bereitzustellen (sogenannte Auffangplanung). Hiervon unberührt bleibt das ggf. noch bestehende Erfordernis einer Bauantragstellung mit Blick auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der bereits hergestellten baulichen Anlagen.

Für die mit der Umgrenzungssignatur von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung umgrenzten privaten Grünflächen, welche durch die hiesige Änderung mit der

erweiterten Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets in Anspruch genommen wird, ist zu prüfen, inwiefern hier die Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) gegeben ist.

## **5.2 Grünflächen**

Die über textliche Festsetzungen zu den Grünflächen im Rahmen der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes geregelte Ausgestaltung kann in Teilen, im Ergebnis der 4. Änderung, nicht mehr in vollem Umfang erfolgen. Die zukünftige Inanspruchnahme von Teilbereichen dieser Flächen durch gewerbliche bzw. Wohnnutzungen führt dazu, dass der festgesetzte Erhalt vorhandener Gehölzbestände in Folge der baulichen Inanspruchnahme entfällt und somit insgesamt eine Verkleinerung der privaten Grünflächen die Folge ist. Nicht alle privaten Grünflächen sind mit Bäumen bestanden. Sind unter die Baumschutzsatzung fallende Gehölze von baulichen Erweiterungen betroffen, ist hierfür entsprechender Ausgleich zu schaffen. Für die im bisherigen Bebauungsplan durch Einzelsignatur festgesetzten, zu erhaltenden Altbäume trifft dies wahrscheinlich nicht zu, die diesbezüglichen Festsetzungen werden aufrechterhalten. Durch die 4. Änderung fortgeführt werden die öffentlichen Grünflächen im nördlichen Teil des Plangebietes.

## **6. VERKEHRERSCHLIESSUNG/GEH- UND FAHRRECHTE**

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" grundsätzlich nicht. Die bestehenden Erschließungsanlagen können in ihrer gegenwärtigen Form die gegenwärtig wie zukünftig zu erwartenden Verkehrsanforderungen als leistungsgerecht angesehen werden.

Im Hinblick auf die Erschließung zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes unter der textlichen Festsetzung Ziffer 11 ein 3,00 m breites Fuß- und Radwege Geh- bzw. Fahrrecht gesichert. Ergänzt wurde dieses über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes. Letzteres wird ebenfalls Bestandteil der 4. Änderung und für Fußgänger und Radfahrer als Begünstigte weiterentwickelt.

Soweit die Vermessung nach Lage und Höhe es ermöglicht, wird der hergestellte Fuß- und Radweg, einlaufend in die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" ebenfalls als Geh- und Fahrrecht gesichert. Zwischen den beiden letztgenannten Geh- und Fahrrechten verbleibt die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" zur Zulässigkeit der Anlage eines 3,00 m breiten Fuß- und Radweges ebenfalls im Rahmen der 4. Änderung zur Regelung des Sachverhaltes.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### 7.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden ist. Versorgungsträger ist hier die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Mit dieser sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Vor Baubeginn sind Aufgrabegenehmigungen einzuholen und mit den zuständigen Versorgungsbereichen der Stadtwerke Schönebeck GmbH Vorortbegehungen durchzuführen.

Entsprechend § 13 Abs. 1 bis 2 und § 14 Abs. 1 und 2 Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und dem § 37 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) obliegt dem Landkreis die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung bzw. Fertigstellung der Leitungssysteme das Gesundheitsamt zwecks Probeentnahme und Abnahme zu informieren ist.

Die Erfordernisse laut Trinkwasserverordnung 2001, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probenahmen durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernutzers (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

#### 7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über in den angrenzenden Straßenräumen vorhandene bzw. zu ergänzende Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten der Trinkwasserrohrleitung muss eine entsprechend dem jeweiligen Vorhaben notwendige Ergiebigkeit besitzen. In Abhängigkeit von der künftigen Art und Nutzung ist festzulegen, welcher Löschwasserbedarf für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss. Dies richtet sich insbesondere nach der Bauweise baulicher Anlagen im Bestand und zukünftiger Bauvorhaben, dem Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuellen Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird.

Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr

mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA). Ausgehend von der Art und Weise der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie deren Nutzung sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach Maßgabe der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA i. d. F. vom Februar 2007 (MBI. LSA S. 281/323) zu planen und herzustellen.

Im Übrigen wird auf die Rahmenbedingungen des vorbeugenden Brandschutzes verwiesen:

- Neue Gebäude sind so zu errichten bzw. bauliche Veränderungen in den Bestandsbauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung jederzeit gewährleistet sind.
- Ausgehend von der Art und Weise der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie deren Nutzung sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach Maßgabe der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA i. d. F. v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 /323) zu planen und herzustellen.
- In Abhängigkeit von der künftigen Art und Nutzung ist festzulegen, welcher Löschwasserbedarf für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss. Dies richtet sich insbesondere nach der Bauweise baulicher Anlagen im Bestand und zukünftiger Bauvorhaben, dem Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuellen Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes.

## **7.2 Entwässerung**

### 7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in Mischwasserkanäle der AbS GmbH im Bereich der Baderstraße und der Burgstraße erfolgen. Leitungsverläufe der Schmutzwasserentsorgung befinden sich auch innerhalb der Baugebiete der 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, sind aber auf Grund des nicht gesicherten Verlaufs kein Darstellungsgegenstand. Eine ggf. neu erforderliche abwassertechnische Erschließung von Baugrundstücken ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgungsträgers, der Stadt Schönebeck (Elbe), vorzunehmen. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreiches durch Abwässer zu verhindern, sind die Bauausführungen gemäß der DIN EN 476 zu beachten. Künftig erforderliche Anschlüsse sind nach den satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Schönebeck (Elbe) zu beantragen, genehmigen und errichten zu lassen.

Das Grundstück der WELTRAD manufactur verfügt bereits über einen Grundstücksanschluss für Schmutzwasser bzw. Mischwasser an die öffentliche zentrale Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe) im Bereich Steinstraße/Burgstraße.

### 7.2.2 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser kann derzeit z. T. auf Grund des hohen Versiegelungsgrades nicht vollständig vor Ort versickert werden. Hierzu müssten durch den Grundstückseigentümer Entsiegelungen bzw. spezielle Versickerungsanlagen errichtet werden. Ein Anschluss an die städtische (öffentlich zentrale) Niederschlagswasserentsorgungsanlage wäre für das Bebauungsplangebiet gegeben. Auf dem Areal der 4. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bereits anteilig Anlagen zur Abführung des Oberflächenwassers. Diese sind betriebsbereit und leiten das unverschmutzte, unbelastete Oberflächenwasser über entsprechende Rohrleitungen anteilig in den Mischwasserkanal ab.

Hinweis:

Für ergänzende Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplangebietes ist ein Vertrag zwischen privaten Grundstückseigentümern, der Stadt Schönebeck (Elbe) und der ABS GmbH notwendig. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen (Erschließungslast nach § 123 BauGB).

### 7.3 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus den angrenzenden Straßenzügen abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden. Ggf. benötigte Erweiterungen des vorhandenen Anschlussumfanges sind mit der Stadtwerke Schönebeck GmbH abzustimmen.

### 7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes der 4. Änderung kann über die in den angrenzenden Straßenzügen vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Schönebeck GmbH erforderlich. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf zu erneuern.

### 7.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Sie zweigen hiervon ab und erschließen die Gebäudeinfrastruktur im Plangebiet. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien sind gegenwärtig nicht erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien sollen weiterhin gewährleistet bleiben.

Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege geführt. Eine Veränderung der Lage der TK-Anlagen darf nur mit Zustimmung der Deutschen Telekom Technik GmbH, Magdeburg erfolgen. Für Umverlegungen ist die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen muss. Einzelne Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 oder unter [www.telekom.de](http://www.telekom.de) beauftragen.

## **7.6 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Die Baugebiete des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2020, BGBl. I S. 2232 und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610), einschließlich der auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.
2. Sollte anfallendes Aushubmaterial im Straßenbereich nicht wieder eingebaut werden, ist sicherzustellen, dass das Material ordnungsgemäß entsorgt wird. 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.

## **7.7 Altlasten/Ablagerungen**

Altlasten bzw. Ablagerungen wurden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" für den Bereich der 4. Änderung nicht benannt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass auch gegenwärtig sich an dieser Situation nichts geändert hat und schädliche Verunreinigungen, Bodenverände-

rungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gemäß § 9 BodSchAG LSA sich im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" nicht befinden. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Salzlandkreises verwiesen.

## **7.8 Baugrund**

Bisher wurden für den Bereich der 4. Änderung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Anhand der vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch zu erkennen, dass der Baugrund bedingt Stabilität besitzt und in Abhängigkeit von neu zu errichtenden baulichen Anlagen Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für diese geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Nach Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt befinden sich im Plangebiet mehrere Meter mächtige Auffüllungsschichten anthropogenen Ursprungs. Es wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

## **7.9 Kampfmittel**

Hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittelverdachtsflächen wurde die Planunterlage mit den zur Verfügung stehenden Kampfmittelverdachtskarten des Salzlandkreises (Stand 2009) geprüft. Hiernach liegt derzeit kein Verdacht vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher Widererwartungen Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass auf Grund der Lage des Änderungsbereiches und gegenwärtiger Bedeutung der angrenzenden Straßenverkehrsflächen keine störende Nachbarschaft vorhanden sind. Weder aus den derzeitigen, noch aus prognostizierten Verkehrsaufkommen heraus ergeben sich Belegungsstärken, die negativ wirkende Immissionen im Sinne einschlägiger Richtlinien erwarten lassen, die eine Überschreitung der DIN 18005 - Schallschutz im

Städtebau, Beiblatt 1, genannten Orientierungswerte für Wohn- bzw. Mischgebiete von 55/40 dB (A) bzw. 60/45 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

Sollte sich im Zuge einer funktionalen Neuordnung der einzelnen Teilbereiche der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen abzeichnen, so ist in dieser Hinsicht seitens des Vorhabenträgers entsprechend Vorsorge zu tragen, dass für schützenswerte Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auftreten. Der Zu- und Abfahrtsverkehr für das Sonstige Sondergebiet lässt aus gegenwärtiger Beurteilung für die Stadt Schönebeck (Elbe) ebenfalls keine zusätzliche Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßenräumen erwarten.

Unter Beachtung der vorgesehenen Zweckbestimmung und mit Blick auf die hierzu erfolgten Festsetzungen, werden im vorliegenden Fall nachfolgende Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte textlich festgesetzt:

- tags (6.00 – 22.00 Uhr)                      60 dB (A)
- nachts (22.00 – 6.00 Uhr)                    45 dB (A).

Diese Pegelwerte sind aus den o. g. Gründen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die festgesetzten Sondergebiete. Die Nachbarschaft zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Sonstigen Sondergebieten SO "Beherbergung/Dienstleistung" präjudiziert aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) ebenfalls keine, gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigenden Störwirkungen, da die bestehenden Nachbarschaften im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" sowie weiteren, westlich bzw. südlich angrenzenden Wohnnutzungen ebenfalls immissionsschutzrechtlich im Sinne von bzw. als Allgemeine(n) Wohngebiete(n) zu betrachten sind.

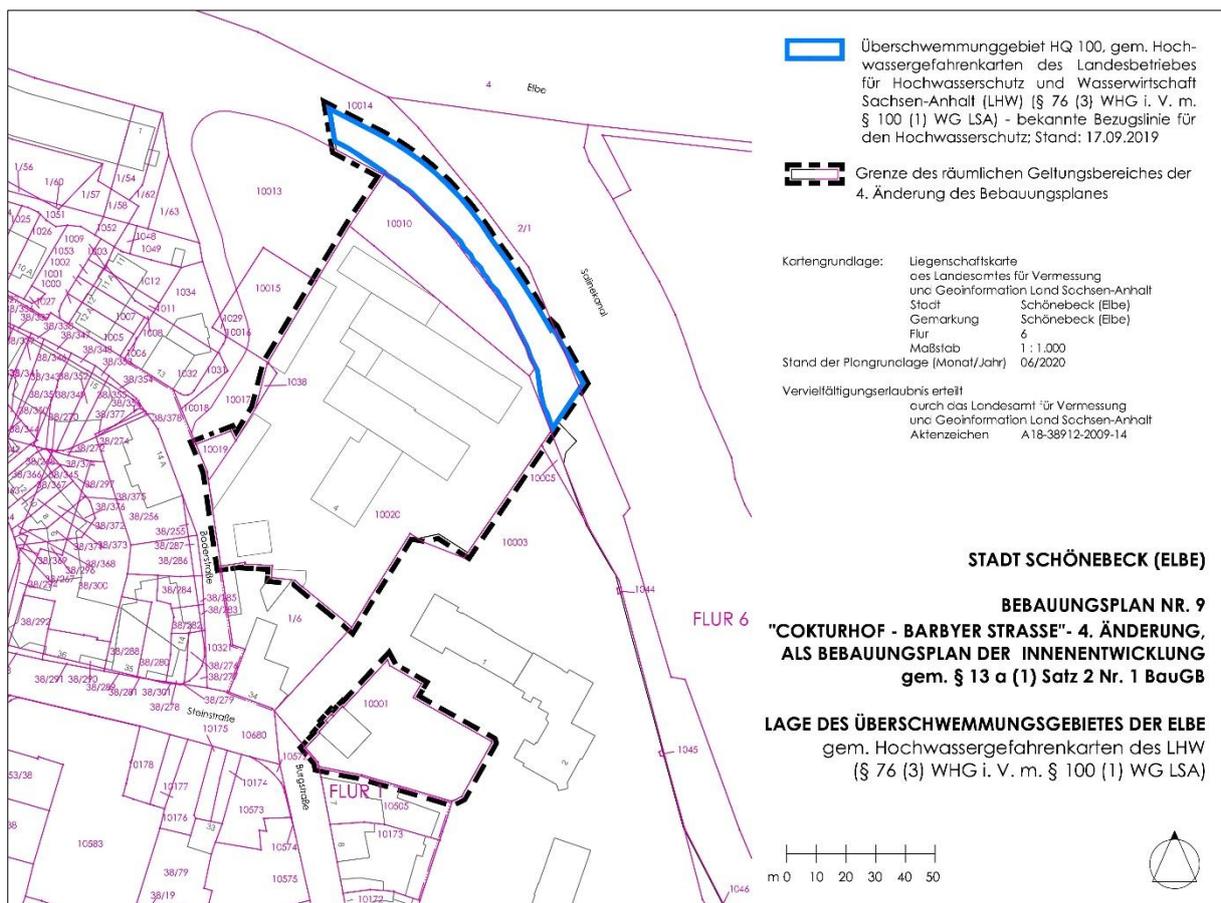
## **9. HOCHWASSERSCHUTZ**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt anteilig in dem nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe sowie anteilig in dem nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bekannten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe wird in nachrichtlicher Übernahme Bestandteil der Planzeichnung der 1. Änderung. Das bekannte, jedoch nicht verordnete Überschwemmungsgebiet der Elbe gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird allerdings nicht übernommen.

Für die Bauleitplanung maßgebend ist das durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt verordnete Überschwemmungsgebiet der Elbe einschlägig unter <https://lwva.Sachsen-Anhalt.de/Service/Ueberschwemmungsgebiete/>.

Dieses berührt den Plangeltungsbereich allerdings nur partiell in seinem nördlichen Teil. Aus diesem Grund ist hier für Bauvorhaben keine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich (Privatgrünflächenfestsetzung).

Im Hinblick auf das bekannte Überschwemmungsgebiet der Elbe liegen die Werte für das anzusetzende Bemessungshochwasser HQ 100 im Plangeltungsbereich bei 50,33 m NHN (HS 160). Durch die geplanten Maßnahmen des Hochwasserschutzes entsteht eine Freibordhöhe von 51,33 m NHN (HS 160). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Abschluss der Teilmaßnahmen zur Hochwasserschadensbeseitigung, im Rahmen des Deichlückenschlusses Schönebeck, in einem Gebiet mit signifikanten Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) befindet. Demzufolge sind in Abhängigkeit von der Nutzung des Grundstücks innerhalb und außerhalb von Gebäuden geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen.



Das Plangebiet befindet sich zukünftig<sup>1</sup> nahezu vollständig in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Über den angrenzenden Salinekanal erfolgt die Entwässerung des Buschhauspolders durch das Röthesiel bzw. die Ent-

<sup>1</sup> wenn ein neues Überschwemmungsgebiet verordnet wurde

wässerung der deichgeschützten Flächen des Raumes Pömmelte – Zackmünde über Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des UHV "Elbaue". Mit Überströmen des Sommerdeiches Schönebeck-Glinde und Volllaufen des Buschhauspolders erfolgen während eines Hochwassers die Öffnung des Buschhausdammes und ein Durchströmen des Salinekanals als Hochwasserabflussgebiet.

Durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt wurde im Zuge des geplanten Schutzes der Stadt Schönebeck (Elbe) vor Hochwässern mit dem Bau einer Hochwasserschutzvorrichtung, bestehend aus Fest- und Mobilelementen, begonnen. Geplant sind die Vervollständigung der Hochwasserschutzanlage zwischen der Salinekanalbrücke, dem Cokturhof, der K&S Spedition und der Anbindung an den Winterdeich Schönebeck-Barby. Erst nach Fertigstellung der gesamten Hochwasserschutzanlage kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt nach menschlichem Ermessen gegen Hochwässer vollständig gesichert ist, sofern nicht Anlagen aus unbekanntem Gründen versagen.

Neben dem oberflächigen Eindringen von Wasser kann es weiterhin zum Rückstau und Einströmen von Elbewasser in das Regenwasserkanalnetz, aus dem es über Schachtdeckel oder Regenwassereinläufe dann hinter der Schutzanlage austritt und den Bereich ebenfalls überfluten kann, kommen, wie auch 2013 geschehen. Hier sind noch Rückstausicherungen an den Regenwasserausläufen in den Salinekanal einzubauen (außerhalb des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung).

Für das Flurstück 10014, welches unmittelbar an den Salinekanal grenzt, gilt, dass Eingriffe in den Bewuchs des Ufers und den Gewässerrandstreifen zwischen Hochwasserschutzanlage und Gewässerböschung nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen vorgenommen werden dürfen.

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. Auch für diese Tätigkeiten steht der Gewässerrandstreifen zur Verfügung.

In v. g. Sinne sollte neue Gebäudesubstanz als Massivbau errichtet werden, so dass die Bausubstanz selbst im Hochwasserfall nach Rückgang des Hochwasserereignisses in konventioneller Weise sanierungsfähig sein wird. Weitergehende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden auch im Hinblick auf die bereits weit vorangeschrittenen Planungen der Hochwasserschutzmaßnahmen und der sodann eintretenden Lage der Fläche im Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko zur Vermeidung von Schäden im Überschwemmungsfall nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Somit setzt die Stadt Schönebeck (Elbe) vorliegend überwiegend auf die nachfolgend genannten

betrieblichen, respektive nutzungsbezogen angemessenen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe 4 sämtliche möblierten Einbauten, transportable Technik und Ausrüstungen aus dem Erdgeschoss auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können. Weitergehende Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden auf Grund der Diversität der zukünftigen Nutzungen nicht als sinnvoll angesehen.

Es ist anzumerken, dass mit vorliegendem Bebauungsplan konkret anlagenbezogen erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht vorgegriffen werden soll und darf. Damit bleiben jedwede Inhalte wasserrechtlicher Genehmigungen für die Umsetzung einer plankonformen Grundstücksnutzung von den vorstehend getroffenen, planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Hinweis:

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

## **10. DENKMALSCHUTZ**

Durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" werden Belange des Denkmalschutzes über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen des Kapitels 6.6.1 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 30.10.2011 verwiesen werden.

## **11. BRANDSCHUTZ**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz beim Vollzug desselben. Insofern kann an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Kapitel 7.1.2 des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 30.10.2011 verwiesen werden.

## **12. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE**

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffstatbestände, wie im § 18 ff. NatSchG LSA dargestellt, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden. Unberührt bleibt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe).

Die bauliche Entwicklung des Geländes und die damit einhergehenden Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt waren bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig und deren Kompensation dort entsprechend geregelt. Mit der 4. Änderung kommt es nur in drei räumlich gering bemessenen Teilbereichen von 240 m<sup>2</sup>, 260 m<sup>2</sup> und 290 m<sup>2</sup> zu geänderten Festsetzungen und Nutzungsmöglichkeiten. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gilt weiterhin im Wesentlichen das, was in der Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Zulassungsverfahren für die Ursprungsbebauungsplanung zu konstatieren und zu berücksichtigen war. Auf eine neuerliche umfangreiche Darstellung zu den einzelnen Umweltschutzgütern wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung der 4. Änderung und weil es bei der bisherigen Nutzung bleibt, ist mit erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes oder die menschliche Gesundheit nicht zu rechnen. Es kommt erkennbar nicht zu signifikanten Zunahmen von Verkehren, Lärm oder stofflichen Emissionen. Es kann daher angenommen werden, dass keine Zusatzbelastungen für Schutzgebiete, Schutzobjekte oder Biotope in der Umgebung auftreten werden. Gleiches gilt für Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes.

### **12.1 Aktueller Zustand**

Die beiden Teilflächen, die von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" erfasst werden, sind bebaut und werden vollständig genutzt. Bereits bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes waren Gebäude und befestigte Flächen vorhanden. In jüngerer Zeit wurden für die WELTRAD manufactur bauliche Erweiterungen und Umbauten vorgenommen, für die der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage geschaffen hatte. Das ehemalige Pförtnerhaus dient der Wohnnutzung. In dem Zusammenhang wurden bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt, die bisher nicht vollständig durch die Bauleitplanung abgebildet sind.

Die Freiflächen auf dem Gelände werden überwiegend als Rasen gepflegt, im Gebäudeumfeld der WELTRAD manufactur sind Beete mit Sträuchern und Stauden angelegt worden, am Pförtnerhaus besteht ein Hausgarten. Rings um den Gebäudekomplex befinden sich mehrere große alte Laubbäume, deren Erhaltung durch den geltenden Bebauungsplan mit Einzelsignatur festgesetzt



## 12.2 Auswirkungen

Im nördlichen Plangeltungsbereich der 4. Änderung wird das Sondergebiet um rd. 240 m<sup>2</sup> nach Norden über eine bisher private Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie südöstlich davon um 250 m<sup>2</sup> nach Nordosten über eine bisher private Grünfläche mit Erhaltungsgebot erweitert. Für das Sondergebiet "Fahrradmanufaktur/Beherbergung" bleibt es aber bei der bisherigen Festsetzung der Grundfläche von 4.500 m<sup>2</sup>, so dass hier keine zusätzliche flächenhaft wirksame Bebauung entsteht.

Die Erweiterungsflächen sind bisher als private Grünflächen festgesetzt und auf der westlichen Teilfläche befinden sich Robinien (s. o.). Für die östliche Teilfläche besteht ein Erhaltungsgebot, das zukünftig nicht mehr ausgeführt werden kann; gegenwärtig befinden sich dort keine Bäume oder Sträucher.

Im südlichen Plangeltungsbereich der 4. Änderung wird das bisherige Allgemeine Wohngebiet um 290 m<sup>2</sup> nach Osten erweitert, wodurch ein Teil der privaten Grünfläche "Hausgarten" mit Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten entfällt. Die bisherige GRZ von 0,4 wird beibehalten, neu wird die Option zur Überschreitung im zulässigen Maß – hier auf 0,6 – eröffnet. Damit kann hier zusätzliche bebaubare Fläche von max. rd. 175 m<sup>2</sup> zustande kommen.

Wesentlicher Inhalt der 4. Änderung ist die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Sondergebiet. Damit soll im SO "Fahrradmanufaktur/Beherbergung" die bauliche Erweiterung auf 3 Geschosse (im Ausnahmefall 4 Geschosse) ermöglicht werden. Es kommt nicht zu einer wesentlichen zusätzlichen Inanspruchnahme von Grundflächen, da die festgesetzte Grundfläche beibehalten wird (s. o.). Es kommt nicht zu einer landschaftsbildwirksamen Ausdehnung der Gebäude über bisherige Freiflächen, da die Baugrenze, insbesondere im Norden und Osten, wie bisher eng an den bestehenden Baukörpern entlanggeführt wird. Das städtebauliche Raumgefüge am Standort bleibt bestehen. Die größere Höhe neuer Gebäude wird wahrnehmbar, entfaltet aber keine Fernwirkung, weil es bezüglich der erlaubten Höhenentwicklung beim Maß der baulichen Umgebung bleibt und durch den Baumbestand – je nach Blickwinkel – anteilig verdeckt wird. Für neue Baukörper wird festgesetzt, dass diese nicht höher sein dürfen als das historische Salzamt, damit es nicht zu visuellen Beeinträchtigungen der örtlichen Situation mit dem Baudenkmal kommt.

Die bisherigen Einzelsignaturen zum Erhalt von Bäumen werden mit der 4. Änderung fortgeführt, so dass hier kein zusätzlicher Eingriff in den Baumbestand vorbereitet wird. Im Innenbereich sowie Geltungsbereich von (rechtskräftigen) Bebauungsplänen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe), darunter fallen auch die meisten sonst vorhandenen, nicht explizit festgesetzten Bäume. Ob im Zuge der Bauausführung einzelne Gehölze betroffen sein werden, kann hier noch nicht abschließend beurteilt werden. Da keine größeren Flächenzugriffe erfolgen werden, ist nicht mit Baumverlusten in höherer Anzahl zu rechnen. Wahrscheinlich ist aber der Verlust eines Teils der Robinien im nördlichen Bereich infolge der dortigen Erweiterung der Sondergebietsfläche.

Während der Bauphase wird es vermehrt zu Störungen kommen, so dass die Habitataignung temporär eingeschränkt sein wird. Da im Umfeld ähnliche Strukturen vorhanden sind, bestehen Ausweichmöglichkeiten. Mit geeigneten Bauzeitenregelungen und der Berücksichtigung der Brut- und Nistzeiten können Beeinträchtigungen vermieden werden. Mit der Erhaltung der alten Laubbäume werden (potenzielle) Nist- und Brutstätten erhalten. Für Gebäudebrüter ist eine Wiederkehr nach der Bauphase möglich, wenn geeignete Strukturen an den Gebäuden erhalten oder neue geschaffen werden.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist besonders im Rahmen der Baugenehmigung noch einmal beachtlich. Falls geschützte Arten, Brut- oder Niststätten betroffen sein sollten, sind vor Baubeginn im Bedarfsfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen abzustimmen.

### 13. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

### 14. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 4. ÄNDERUNG

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße", Schönebeck (Elbe)	<b>1,03 ha</b>	<b>100%</b>
<u>- Baugebiete</u>		
Sonstiges Sondergebiet SO	0,77 ha	74,76%
Allgemeines Wohngebiet WA	0,10 ha	9,71%
<u>- Grünflächen</u>		
Private Grünfläche als Grünanlage/Retentionsbereich	0,02 ha	1,94%
Private Grünfläche als Hausgarten	0,03 ha	2,91%
Öffentliche Grünfläche als Grünanlage	0,11 ha	10,68%

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

#### 15.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das Bebauungsplangebiet in der Fassung der 4. Änderung nicht vorgesehen.

## **15.2 Besonderes Vorkaufsrecht**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist für das Plangebiet der 4. Änderung nicht beabsichtigt.

## **15.3 Kosten**

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Diese werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Einvernehmen mit der Stadt Schönebeck (Elbe) übernommen. Somit resultieren für die Stadt Schönebeck (Elbe) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten.

## **15.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>2</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

## **15.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Besondere soziale Härten, die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Schönebeck (Elbe) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

# **16. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **16.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist zwar gering, jedoch einzelner Baumbestand in dominanter Weise vertreten. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung keine signifikante Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter hervor. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Für einzelne vorhandene Bäume kann Betroffenheit aber nicht

---

<sup>2</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

gänzlich ausgeschlossen werden. Hierzu sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung anzuwenden.

Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen sicher, dass die verbleibenden Grünstrukturen im Gebiet erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

## **16.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Die Nachverdichtung als Erweiterung und Fortentwicklung der vorhandenen Gebäudesubstanz im Sinne der städtebaulichen Gesamtanlage bedeutet für die Stadt Schönebeck (Elbe) insgesamt eine zukunftsfähige Option für die Entwicklung des Standortes. Für den östlichen Abschluss der Schönebecker Altstadt bedeutet der Vollzug des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Entwicklung attraktiver Gewerbestrukturen mit anteiligem Wohnen im Nahbereich von Elbe und Salinekanal, respektive der Salineinsel und somit einen positiven Baustein zur Verbesserung des Stadtteilimages in diesem Bereich.

## **16.3 Ortsbild**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es zu keiner fremdartigen Nutzung gegenüber dem östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Denkmalensemble kommen. Der gegenwärtig gültig ausgestaltete Übergang zwischen Landschafts- und Siedlungsraum wird sich weiterhin positiv und maßstäblich entwickeln. Die Weiterentwicklung dieses Teilbereiches des Cokturhofes ist von der Stadt Schönebeck (Elbe) im festgesetzten Umfang gewollt und kann mit Blick auf den Gesamtnutzungsumfang im Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" als städtebaulich geordnete und sich in guter Weise einfügende Gestaltungslösung angesehen werden.

## **16.4 Verkehr**

Verkehrliche Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da die dem Festsetzungsumfang zu Grunde liegenden Straßen- und Wegeabschnitte im Wesentlichen bereits heute so vorhanden sind. Insbesondere hervorzuheben ist die auch zukünftig beibehaltene Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer.

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

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Unternehmensstandortes WELTRAD manufactur GmbH & Co. KG wird dessen Erscheinungsbild weiter aufgewertet und es können hier neue Arbeitsplätze entstehen. Der bei den Schönebeckern beliebte gastronomische Ausflugsort und von Radtouristen geschätzte Manufakturbereich kann in der Wahrnehmung weiter aufgewertet

werden und so einen Beitrag leisten, einen zukünftig zeitgemäßen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnstandort am östlichen Altstadtstandort mit ausprägen und so zu einer Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts in diesem Teil des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe) beitragen.

### **16.6 Wirtschaft**

Mit der Option der Erweiterung der Übernachtungskapazitäten am Standort können zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Der touristische Stellenwert der Destination "WELTRAD manufactur" kann mittelfristig gesichert und damit der wirtschaftliche Betrieb auf ansehbare Zeit, in Folge der geplanten Investitionen, als gesichert angesehen werden. In diesem Sinne ist die bauplanungsrechtliche Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Betriebsstandort eine wesentliche Grundvoraussetzung, eines der touristischen "Leuchtturmprojekte" im Stadtgebiet erhalten zu können.

### **16.7 Städtischer Haushalt**

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanänderung resultieren nicht. Da ggf. erforderliche verkehrliche und stadtechnische Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Plangebietes der 4. Änderung erfordert im Hinblick auf die Leitungsinfrastruktur derzeit keinen weiteren Ausbau.

## **17. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis \_\_.\_\_.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am \_\_.\_\_.2021 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den .....

.....  
(Oberbürgermeister)