

Begründung

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung
Markt/Steinstraße" gemäß § 13a BauGB der Stadt Schönebeck (Elbe)**

Stand: 09.09.2021

**STADT SCHÖNEBECK (ELBE)
RATHAUSERWEITERUNG
MARKT/STEINSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN DER
INNENENTWICKLUNG NR. 77
ENTWURF**

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

09.09.2021

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich/Eigentumsverhältnisse	7
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN/PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION	7
3.1	Landesentwicklungsplan	7
3.2	Regionaler Entwicklungsplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Sonstige Planungen	11
3.5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Ziele	12
3.5.1	Aufstellungsverfahren	13
4.	BESTANDSAUFNAHME	17
4.1	Aktuelle Nutzung und Gestalt	17
4.2	Umwelt- und Naturschutzbelange	18
4.3	Verkehrerschließung	19
4.4	Stadttechnische Erschließung	20
5.	PLANUNGSKONZEPT	20
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	20
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	21
5.3	Verkehrskonzept	21
5.4	Planungsalternativen	21
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	22
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
6.1.1	Fläche für Gemeinbedarf	22
6.1.2	Urbane Gebiete	24
6.2	Bauweise	25
6.2.1	Flächen für Gemeinbedarf	25
6.2.2	Urbane Gebiete	25
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	26
6.3.1	Fläche für Gemeinbedarf	26
6.3.2	Urbane Gebiete	26
6.3.3	Hinweise zu Kapitel 6.3	27
6.4	Stellplätze und Nebenanlagen	27

6.5	Grünordnung	29
6.6	Verkehrerschließung	29
6.6.1	Öffentliche Straßen, Wege und Plätze	29
6.6.2	Geh- und Fahrrechte	30
6.7	Immissionsschutz	30
6.8	Brandschutz	32
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	33
7.1	Ver- und Entsorgung	33
7.2	Altlasten/Bodenschutz	35
7.3	Abfallentsorgung	35
7.4	Baugrund/Hydrologie	36
7.5	Denkmalschutz	36
7.6	Kampfmittel	37
8.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	37
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUS DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN gem. § 4 Abs. 2 BauGB	43
10.	FLÄCHENÜBERSICHT	43
11.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	43
11.1	Dachformen	44
11.2	Gestaltung der Dachdeckung	45
11.3	Anforderungen an das Fassadenmaterial	45
11.4	Anforderungen an die Farbgebung von Fassaden	46
11.5	Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	46
12.	PLANVERWIRKLICHUNG	46
12.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	46
12.2	Besonderes Vorkaufsrecht	46
12.3	Kosten	47
12.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	47
12.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	47
13.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	47
13.1	Natur und Landschaft	47
13.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	48
13.3	Ortsbild	48

13.4	Verkehr	48
13.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	49
13.6	Wirtschaft	49
13.7	Städtischer Haushalt	49
14.	VERFAHRENSVERMERK	50

1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 14.05.2020 beschlossen, zur Nachnutzung des brachliegenden Grundstückes Markt 2 durch ein das Rathaus ergänzendes Verwaltungsgebäude einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen und dabei die materiellen Voraussetzungen zur Behebung der städtebaulichen Missstände zwischen dem Grundstück Markt 2 und der Steinstraße entstehen zu lassen. Hierbei sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Stadtsanierung genauso Beachtung finden wie zusätzlich wünschenswerte, zukünftige Investitionsvorhaben auf den in diesem Bereich brachliegenden Grundstücken. D. h., mit Überplanung des Standortes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in dem vom Bebauungsplan erfassten Teilbereich der Altstadt östlich des Marktes in geordneter städtebaulicher Entwicklung möglich werden. Brachflächen sollen verschwinden und Erschließungsdefizite im Sinne der städtebaulichen Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Altstadt Schönebeck (Elbe) umgesetzt werden.

Sowohl die Stadt Schönebeck (Elbe) als auch die Eigentümer im Plangebiet befindlicher Grundstücke hatten in der Vergangenheit unterschiedliche Ansätze zur Neubelebung dieses Teilbereiches des Stadtzentrums Schönebeck (Elbe). Bis heute ist das Areal jedoch immer noch eine wahrnehmbare städtebauliche Fehlstelle innerhalb eines stadsgeschichtlich sehr wichtigen Teilbereiches der Schönebecker Innenstadt.

Mit dem Anspruch der Stadt, mit einem Neubauvorhaben im Bereich Markt 2 die Verwaltung weiter zu zentralisieren und damit Kosten aus bislang genutzten Mietobjekten im Stadtgebiet zu reduzieren, soll gleichzeitig eine verbesserte barrierefreie Erschließung des historischen Rathauses ermöglicht und ein Vorhaben in zeitgemäßer energetischer Bauweise realisiert werden. Die Zentralisierung der Verwaltung ist gleichzeitig Leitprojekt des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 der Stadt Schönebeck (Elbe). In diesem Zusammenhang soll auch der zentrale Versorgungsbereich rund um den Marktplatz Schönebeck (Elbe) aufgewertet werden, des Weiteren mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein hohes Maß an Planungssicherheit für zukünftige Investitionsvorhaben einschließlich des neuen Verwaltungsareals entstehen.

Zum geplanten erweiterten Verwaltungsstandort liegt bereits ein Bauvorbescheid vor, den es im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes aufzugreifen und in nachbarschaftsverträglicher Form bauplanungsrechtlich nachzuvollziehen gilt. Ziel ist es, unter Einbeziehung der Gebietskulisse des Plangeltungsbereiches für die Art und insbesondere für die bestehenden Nachbarschaften des erweiterten Verwaltungsstandortes das bauliche Maß der Nutzung rahmensetzend vorzugeben und die Randbedingungen für die an das Verwaltungsareal angrenzenden Grundstücke in einem öffentlichen Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu behandeln und so ein hohes Maß an Transparenz und Planungssicherheit zu erreichen.

Nach alledem sowie im Hinblick auf die im § 1 des BauGB¹ verankerten Grundsätze zur vorrangigen Innenentwicklung, zur Berücksichtigung mannigfaltiger Wohnbedürfnisse, der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Belange von Baukultur und Denkmalschutz und Denkmalpflege, einschließlich der Gestaltung des Ortsbildes sowie der Belange der Wirtschaft erweist sich der Bebauungsplan für eine umfassende städtebaulich-stadtgestalterische Neuordnung als erforderlich. Bauplanungsrechtlich ist es das Ziel, eine durchaus im historischen Kontext stehende Nachnutzung im Plangebiet umsetzbar werden zu lassen. Hierzu setzt der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" für das vorliegende Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO² für die beabsichtigte Art und Intensität der Nutzung fest.

Aufgrund der zentralen Lage mit den vielfältigen Nachbarschaften und den demgemäß zu beachtenden Rahmenbedingungen legt die Stadt den Bebauungsplan mit begleitenden Untersuchungen zum Immissionsschutz vor. Im Rahmen der Umsetzung werden der Natur- und Artenschutz, verkehrliche Belange und Belange der Denkmalpflege einen entsprechenden Stellenwert erlangen. In vorgenannter Weise wird ein verantwortungsvoller Umgang mit der Geschichte des Ortes sichergestellt. Baukulturelle, gestalterische, funktionale, technische, ökologische und ökonomische Bezüge und Anforderungen kommen in ein gutes Verhältnis.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt den Anspruch finanzielle, ökologische und ökonomische Werte gegenseitig angemessen auszutarieren und den Standort als würdigen Beitrag zur Innenstadtentwicklung nachhaltig zu nutzen. Aus diesem Grund gehört es zu den Aufgaben der Planung sowohl die bereits geraume Zeit bestehende städtebauliche Fehlstelle im östlichen Randbereich des Marktes im Sinne eines "Stücks Stadtreparatur" zu beseitigen als auch das Vorhaben "Markt 2" mit all seinen Nutzungsansprüchen in die stadträumliche Situation verträglich einzufügen.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Schönebecker Innenstadt, im östlichen Randbereich des Marktes. Es schließt das historische Rathaus und die östliche Marktrandbebauung sowie Teile der nördlich den Straßenzug Breite Weg begrenzenden Bebauung mit ein. Darüber hinaus werden Grundstücke im südlichen Teilbereich der Steinstraße in die städtebauliche Planung einbezogen.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Stadtstrukturell zählt das Areal zur historischen Altstadt. Im Plangebiet selbst, aber auch dessen Umfeld befinden sich immer noch zahlreiche Gebäude mit historischer Bausubstanz.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich/Eigentumsverhältnisse

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" beträgt ca. 0,71 ha. Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Grundstück der Steinstraße im Bereich des Flurstücks 10680;
- *im Osten* durch zum Wohnen und gewerblich genutzte Grundstücke im Bereich der Flurstücke 38/307 und 38/141;
- *im Süden* durch den Straßenzug Breite Weg mit dem Flurstück 10198 und
- *im Westen* durch das dem Markt Schönebeck (Elbe) zugehörige Flurstück 10200.

Sämtliche Flurstücke sind Bestandteil der Flur 1, Gemarkung Schönebeck. Bestandteil des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" sind die der Stadt Schönebeck (Elbe) gehörenden Flurstücke 10141, 2554/38, 10679, 10209 und 10210.

Die des Weiteren im Plangeltungsbereich gelegenen Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Die genaue flurstückbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu sehen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde im M 1:500 auf Basis der Liegenschaftskarte im M 1:1.000 mit Blick auf eine durchgängig gute Lesbarkeit der Planinhalte erstellt.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN/PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Landesentwicklungsplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) in Kraft getreten am 01.07.2006. Gemäß LEP 2010 Z 37 und REP MD Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum. Gemäß LEP 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 Ver-

sorgung und Betreuung und eine gegenseitig beeinträchtigende Ausbreitung 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 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 des hiesigen Plangeltungsbereiches finden.

Darüber hinaus sind im LEP 2010 für den Standort des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" die nachfolgend benannten Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten bedeutsam.

In rund 300 m Entfernung in nördlicher Richtung beginnt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. II "Teile der Elbtalau und des Saaletals" (Z 119 LEP 2010). Südlich des Bebauungsplanes in ca. 450 m Entfernung verläuft eine überregionale Schienenverbindung sowie nördlich des Plangebietes die Elbe als überregionale Wasserstraßenverbindung. Nordöstlich der Altstadt Schönebeck (Elbe) sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (Z 121 bis 123 LEP 2010) festgesetzt. Hieraus lassen sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" keine signifikanten Einschränkungen erkennen.

Darüber hinaus ergeben sich für den Standort des Bebauungsplanes aus dem LEP 2010 keine freiraumstrukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung der Innenentwicklung als vollständig mit den Plänen der Raumordnung in Einklang stehend.

Aufgrund der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen im Zusammenhang mit der Konzentration der Verwaltung, aber auch der innerstädtischen Wohn- und Gewerbenutzungen in unterschiedlichen Marktsegmenten schafft der vorliegende Bebauungsplan verbindliches Baurecht. Dabei sollen Erschließungsaufwendungen möglichst sparsam gehalten werden, was im vorliegenden Plangeltungsbereich auch den Rückgriff auf die vorhandenen Anlagen bedeutet. Dies wiederum korrespondiert mit dem Ziel Z 142, nach dem historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihre denkmalwürdigen oder das Bild prägende Substanz dauerhaft zu sichern sind.

Insofern werden entsprechend den landespolitischen Entwicklungszielen öffentliche Mittel auf Flächen, die schwerpunktmäßig für die Wiedernutzung von Brachen zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten in Verbindung mit kosten- und flächensparendem Bauen etc. entwickelt werden sollen, gelenkt. Damit wird vorrangig der Daseinsvorsorge der Bevölkerung in zentralen Orten Rechnung getragen.

Ergänzend hierzu verweist die Stadt Schönebeck (Elbe) darauf, dass sie sich auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung hinsichtlich des Grundsatzes G 13 des LEP 2010 und des Ziels Z 23 des LEP 2010 zu eigen macht. Ersteres zielt ab auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, vorrangig durch die Nutzung vorhandener Potenziale in Siedlungsgebieten und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation. Dieser Kontext wird im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung einer bebauten, in der Nachwendezeit sukzessive abgebrochenen und nur in Teilen wieder aufgebauten Liegenschaft, für die nunmehr der richtige Zeitpunkt für die Entwicklung mit einer der Zentrumslage angemessenen Nutzung gekommen ist, mit den Optionen für eine Neubebauung aufgegriffen.

In Bezug auf das Ziel Z 23 des LEP 2010 wird auf die gute Anbindung dieser innerstädtischen Immobilie hinsichtlich der Verkehrserschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel verwiesen. Durch die im Marktumfeld im weiteren vorgesehenen Investitionsmaßnahmen zu dessen Umgestaltung werden diese Rahmenzielsetzungen im Kontext des Bebauungsplanes vollständig erfüllt.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Darüber hinaus wurden durch die Regionalplanungsebene die Ziele der Landesplanung konkretisiert. Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg zugeordnet. Demnach gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft getreten am 01.07.2006. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Der erste Entwurf wurde im Jahr 2016 öffentlich ausgelegt. Der 2. Entwurf befindet sich gegenwärtig in der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung werden vorliegend als sonstige Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt.

Zusätzlich zu den oben genannten Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan weitere Erfordernisse der Raumordnung. Im rechtswirksamen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg treten nachfolgend genannte Ziele der Raumordnung zusätzlich hinzu:

- westlich des Plangebietes verläuft eine Straße mit regionaler Bedeutung (Bestand), konkret handelt es sich um die Geschwister-Scholl-Straße (5.9.3.7 Z, REP MD);
- ca. 500 m südlich des Plangebietes wurde der Bahnhof der Stadt Schönebeck (Elbe) als Schnittstelle des ÖPNV festgelegt (5.9.1.9 Z REP MD);
- im Umfeld verläuft der überregional bedeutsame Fernwanderweg "Jakobsweg" (5.9.4.5 Z REP MD);
- nördlich im Bereich der Elbe befindet sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr. 9 Auenniederung, 5.7.3.5 Z REP MD).

Aus den vorgenannten regionalplanerischen Festlegungen können keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Planverfahrens durch die Stadt Schönebeck (Elbe) erkannt werden. Es bestehen für das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld entsprechend dem REP MD keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Durch die Stadt Schönebeck (Elbe) wird daher festgestellt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" nicht als beeinträchtigend für die Belange von raumordnerischen und freiräumlichen Festlegungen erkannt werden kann.

Die Ziele des sich in Neuauflistung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg wurden berücksichtigt. Widersprüche resultieren hieraus nicht. Die Stadt Schönebeck (Elbe) sieht aufgrund der Prüfung der raumordnerischen Erfordernisse und Ziele die vorgelegte Bebauungsplanung als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 17.12.2017 neu bekannt gemacht worden. Er stellt eine Zusammenfassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) 2020 mit den Flächennutzungsplänen der Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies dar. Die vorgenannten Teilflächennutzungspläne gemäß § 204 Abs. 2 BauGB im Bereich des Stadtgebietes Schönebeck (Elbe) bewirken eine flächendeckende Überplanung des Gemeindegebietes in den aktuellen Grenzen. Sie sind jeweils selbstständig in abgeschlossenen Planverfahren zur Rechtswirksamkeit gelangt. Für die Rechtslage maßgeblich bleiben die Planstände der vormaligen Teilflächennutzungspläne. Damit besitzt die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) vom 17.12.2017 keine konstitutive, sondern lediglich deklaratorische Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Für den Bereich des Plangebietes vorliegenden Bebauungsplanes sind gemischte Bauflächendarstellungen Gegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Somit bedarf es im Ergebnis des Planverfahrens der Anpassung

des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Anhaltspunkte dafür, dass durch die vorliegende Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt werden könnte, sind für die Stadt Schönebeck (Elbe) nicht ersichtlich.

3.4 Sonstige Planungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" befindet sich im festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt Schönebeck (Elbe)". Hierzu wurden Voruntersuchungen durchgeführt, welche das Plangebiet des Bebauungsplanes einschlossen. Mit der Überplanung des Standortes sollen die Nutzungs- und Erschließungsdefizite im Sinne der städtebaulichen Sanierungsziele des Sanierungsgebietes bewältigt werden. Am 15.12.2005 wurde die Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Schönebeck (Elbe)" im Stadtrat beschlossen. Die Festlegungen zur Abgrenzung des Sanierungssatzungsgebietes entsprechend den Bestimmungen des § 136 ff. BauGB.

Ende 2007 wurde der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet erarbeitet. Dieser stellt eine kleinräumige Bestandsaufnahme dar. Es wurden Handlungsfelder identifiziert und Handlungsräume abgegrenzt. Darauf bezogen wurden Szenarien und Gestaltungsvorschläge für die Teilräume mit einer Funktionszuordnung entwickelt. Hierbei handelt es sich allerdings um "unverbindliche Gestaltungsvorschläge", die vorwiegend einen städtebaulich gestalterischen Charakter haben, während ein wohnungswirtschaftlicher Handlungsansatz nicht vertreten ist.

Im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 wurde für Schönebeck (Elbe) ein Konzept entwickelt, das insbesondere die Stärkung der Stadtkerne zum Schwerpunkt hat. Für die Altstadt Schönebeck (Elbe) und damit das vorliegende Plangebiet gehört neben den Zielen der Aufwertung und Stärkung der Wohn- und Handelsfunktionen auch die Imagebildung dazu. Der dadurch initiierte Beteiligungsprozess der Öffentlichkeit hat wesentlich zu einer positiveren Wahrnehmung der Altstadt beigetragen. Darüber hinaus wurden konkrete Maßnahmen sowie eine Zeitschiene für deren Umsetzung bis 2016 festgelegt.

Mit dem Quartierskonzept "Altstadt Stadt Schönebeck (Elbe)" aus dem Jahr 2011 wurde zusätzlich die strategische Bedeutung der Altstadt im gesamtstädtischen Kontext herausgearbeitet. Hier bestand die Zielstellung, die bislang formulierten Ziele und Strategien stärker aufeinander abzustimmen, auf ihre Gültigkeit hin zu überprüfen und zu möglichst umsetzbaren Maßnahmen weiter zu entwickeln.

Das Quartierskonzept "Altstadt Schönebeck (Elbe)" versteht sich als Bestandteil der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Schönebeck (Elbe) aus dem Jahr 2003. Hier wurde die erweiterte Altstadt Schönebeck (Elbe) als Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität eingestuft. Der dringende

Handlungsbedarf ergab sich dabei insbesondere durch hohen Leerstand im vorwiegend unsanierten Altbau. Als Entwicklungsziele, die fernerhin auch in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030) Eingang fanden, wurden für die Altstadt insbesondere die Sanierung und marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes, Schließung von Baulücken, Entkernung und Neuordnung von Blockinnenbereichen sowie die Stärkung des Einzelhandels und die Reduzierung der Verkehrsemissionen festgelegt.

Über das Stadtentwicklungskonzept als integriertes strategisches Planwerk wird die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) zu einer sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geworden, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen bspw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind. Widersprüche zu den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes resultieren nicht.

Mit der Umgestaltung des Marktplatzes und Teilen der hieran unmittelbar anschließenden Bausubstanz wurde ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung der historischen Altstadt von Schönebeck (Elbe) erbracht. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen im Marktumfeld der Altstadt zu sehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig wirtschaftlich tragfähige und vertretbar funktionale Entwicklung dieses Teilstadtgebietes der Schönebecker Innenstadt.

3.5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Ziele

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" überplant einen Teilbereich des sogenannten Rathausquartiers im Bereich der Altstadt von Schönebeck (Elbe). Aufgrund der Spezifik der Inhalte des Bebauungsplanes hat sich die Stadt trotz Vorliegen eines positiven Bauvorbescheides dafür entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das liegt auch darin begründet, dass unter Bezugnahme auf den Bauvorbescheid 2019 Abstimmungen mit angrenzenden Grundstückseigentümern geführt wurden und Projektinhalte aus nachbarschaftlicher Sicht hinterfragt worden sind, welche mit Blick auf ein bestmögliches nachbarschaftliches Einvernehmen ein Bebauungsplanverfahren als Konfliktlösungsinstrument sinnvoll erscheinen lassen. Denn neben der positiven Resonanz mit Blick auf die städtebauliche Aufwertung und die Verbesserung der Bürgernähe durch die Standortkonzentration von Verwaltungsaufgaben gab es auch Hinweise und Bedenken zu möglichen Beeinflussungen angrenzender Grundstücke.

Hiermit geht die Stadt Schönebeck (Elbe) offensiv um und setzt innerhalb des Bebauungsplangebietes neben Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung; Rathaus" "Urbane Gebiete" fest. Durch die im Jahr 2017 erfolgte Einführung des neuen Baugebietstyps der "Urbanen

Gebiete", wird eine erleichterte Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen und eine bessere Nutzungsdurchmischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Arbeit und Freizeit bezweckt. Der hierdurch ermöglichte kleinräumige Nutzungsmix kann innerstädtische Projektentwicklungen durchaus fördern. Nach der Zweckbestimmung dienen "Urbane Gebiete" dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichwertig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Dagegen bleibt das Abstandsflächenrecht des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der Festsetzung "Urbaner Gebiete" unberührt. Das bedeutet, dass allein dadurch, dass im "Urbanen Gebiet" eine höhere Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als in einem Mischgebiet zulässig sind, nicht zugleich auch eine dichtere Bebauung der einzelnen Grundstücke ermöglicht wird. Vielmehr gelten auch bei der Entwicklung "Urbaner Gebiete" die landesspezifischen Vorgaben zur Einhaltung von Abstandsflächen.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) geht davon aus, dass im Ergebnis der im Vorfeld im Rahmen der Erteilung des Bauvorbescheides ergangenen Anregungen und Hinweise Konsens zur beabsichtigten baulichen Entwicklung besteht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden.

3.5.1 Aufstellungsverfahren

- Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aufgrund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planverfahren die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

Das Plangebiet liegt in der Schönebecker Innenstadt und ist an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Bebauung umgeben. Es liegt damit im Siedlungsgebiet der Stadt Schönebeck (Elbe). Es handelt sich in Teilen um eine Brachfläche, die allseitig vom Innenbereich gemäß § 34 BauGB umschlossen ist und eindeutig zum besiedelten Bereich zugeordnet werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne der § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG³ oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass beide Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht vorliegen. So setzt der Bebauungsplan "Flächen für Gemeinbedarf" und "Urbane Gebiete" fest, aus deren Nutzungscharakteristik hervorgeht, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Anlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA⁴) unterliegen.

Bei den im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die "Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (NATURA2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG⁵)". In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Die nächstgelegenen FFH-Vogelschutzgebiete befinden sich in ca. 350 m Entfernung, entlang des Flusslaufs der Elbe. Zwischen dem Plangebiet und dem zuvor genannten Gebiet befinden sich zahlreiche mehrgeschossige Baukörper.

Darüber hinaus liegt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB für die Anwendung des § 13a BauGB vor (Nichtbeeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter). Für den Bebauungsplan ist im Rahmen seiner Aufstellung die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz zu bewerten und den unterschiedlichen Verkehrsarten gerecht werdend auszugestalten. Hierzu wurde eine schalltechnische Bewertung für den Standort erstellt, um schädliche Umwelteinwirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen, aber auch für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst zu vermeiden, um Kostensicherheit im Hinblick auf Baukörper und Infrastrukturentwicklungen am Standort zu erlangen.

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540)

⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

⁵ Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG⁶ zu beachten sind. In § 50 Satz 1 BImSchG heißt es:

"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."

Darüber hinaus sind schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, in Anbetracht der geplanten Art der baulichen Nutzung nach menschlichem Ermessen auszuschließen. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebietes keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind. Damit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen nach alledem vollständig vor; der vorliegende Bebauungsplan darf daher als Plan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Infolgedessen ist die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange – wie zuvor beschreiben – in die Planung einzustellen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sprechen zudem verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für die bevorstehende Investition des Rathausenerweiterungsbaus und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Kontext der aktuellen Stadtentwicklung.

- Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zu vorliegendem Bebauungsplan vom 14.05.2020 wurde im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 24.05.2020 bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB insbesondere von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 24.05.2020 eingeleitet. Ab diesem Tag konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt auf Wunsch der Öffentlichkeit erörtert werden. Es wurde dazu angeregt von dem Angebot grundlegende Informationen zu Ausgangslage und Planungserfordernis, zum Geltungsbereich, zu den Zielen und Zwecken der Planung sowie dem Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltbelange Gebrauch zu machen.

- Nachbargemeindliche Abstimmung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" erfolgt die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur vorliegenden Planung beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem 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 städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte werden im Hinblick auf den Immissions-, Natur- und Artenschutz durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich sowie die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Die weiteren verfahrensrechtlichen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden im laufenden Planverfahren erfüllt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Aktuelle Nutzung und Gestalt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Bestandteil der historischen Altstadt von Schönebeck (Elbe). Es ist Bestandteil des westlichen Teils des mittelalterlichen Stadtkerns und der hier gelegenen Handels-, Dienstleistungs-, gastronomischen und Verwaltungsnutzungen. Die Erdgeschosszonen sind hier im Wesentlichen frei von Wohnnutzungen. Sie dienen, wie zum Teil auch die Obergeschosse, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie freien Berufen. Darüber hinaus sind in den oberen Geschossen von Steinstraße, Breite Weg und Markt durchaus ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzungen vorhanden.

Die Gebäudesubstanz hat ihren Ursprung im Mittelalter bis zum Anfang des 18. Jahrhunderts, wobei das alte Rathaus ausgenommen, Überformungen bis zum 20. Jahrhundert deutlich erkennbar sind. Die Gebäude entlang der Straßenfluchten von Breite Weg, Markt und Steinstraße bilden eine einheitliche Bauflucht. Sie wurden ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet. Die Hautgebäude, angrenzend an die vorgeannten Straßenräume, haben unterschiedlich steil geneigte Dächer, wobei nahezu aller Formen anzutreffen sind. Überwiegend sind die Dachgeschosse ausgebaut.

Insgesamt kann auch für das Umfeld des Bebauungsplanes auf eine kleinteilige Struktur und einen umfangreichen, auch schon vor dem 2. Weltkrieg errichteten Gebäudebestand verwiesen werden. Teile der westlichen Marktrandbebauung stellen Baukörper aus der Anfangszeit des 21. Jahrhunderts dar, auf der Nordseite der Steinstraße dagegen finden sich u. a. Baustrukturen aus den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Die Geländetopografie fällt ausgehend vom Breite Weg in Richtung Steinstraße. Die Baukörper, mit Ausnahme des die städtebauliche Szenerie dominierenden Rathauses, stellen sich 2-3-geschossig dar, wobei häufig das 2. bzw. 3. Geschoss bereits als ausgebautes Dachgeschoss daherkommt. Das Rathaus hingegen erreicht in seiner dominanten Stellung die Höhenentwicklung eines vergleichbar 4-geschossigen Wohnhauses, was dazu führte, dass auch auf der Westseite des Marktplatzes in Teilen 4- und akzentuiert sogar 5-geschossige Bauungen anzutreffen sind.

Ungeachtet dessen besteht der harmonische Gesamteindruck einer über die Jahrhunderte kontinuierlich weiter gebauten Altstadtkulisse mit größeren städtebaulichen Fehlstellen im inneren Quartiersbereich. Die Gebäude entlang von Breite Weg und Markt weisen ebenso wie das Rathaus klassizistische bzw. neoklassizistische Gestaltungsmerkmale auf. Darüber hinaus finden sich auch Jugendstilelemente im Bereich des Rathauses.

Als Material dominieren an den Fassaden innerhalb des Plangebietes Putzflächen, aber auch Klinkermauerwerk ist im Umfeld des Bebauungsplangebietes

nicht untypisch. In den Baulücken werden jeweils die Randgiebel sichtbar. Das betrifft auch die "Baulücke Markt 2" im Hinblick auf die nach Abbruch des Vorgängerbaus sichtbaren Giebel von Rathaus und heutigem Sparkassengebäude. Der Blick durch die Baulücke fällt auf ein rückwärtiges, eingeschossiges Nebengebäude, welches ebenfalls im Zuge der Neubebauung Markt 2 abgebrochen werden soll. Die Brachflächen im inneren Quartiersbereich werden als Parkflächen in unterschiedlicher Eigentümerzuordnung genutzt. Darüber hinaus gibt es punktuell gärtnerische Nutzungen sowie (zum Teil sehr introvertiert gelegene) Hofflächen, Nebengebäude sowie vereinzelt Garagen. Letztere sind über Gebäudedurchfahrten vom Breite Weg aus zu erreichen.

4.2 Umwelt- und Naturschutzbelange

Gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist vorliegend der Fall. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von lediglich rd. 7.100 m².

Die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, für das Verhältnis zum Baurecht (§ 18 BNatSchG) kommen hier die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, wonach der Eingriff bereits vor Durchführung der hiesigen Bauleitplanung als zulässig gilt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird damit obsolet. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Dies entbindet die Stadt jedoch nicht von der Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft, die sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand wie folgt beschreiben lassen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

Im Plangebiet wie in der Umgebung ist eine intensive anthropogene Überprägung im Kontext innerstädtischer Verdichtungsstrukturen und hoher Nutzungsintensitäten zu konstatieren. Dementsprechend ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter auf ein Minimum reduziert und der Landschaftsplan weist dem Bereich keine besondere Bedeutung zu. Die starke Überprägung und die baulich verdichtete Umgebungssituation wirken zudem und auch dauerhaft einschränkend auf die Regenerationsfähigkeit des Standortes.

Schutzgebiete / Biotopverbund / Landes- und Regionalplanerische Vorgaben

FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse sind nicht gegeben, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Die landesweit erstellte Planung für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems – ÖVS – weist für den Innenstadtbereich keine Erhaltungs- oder Entwicklungsflächen auf.

In rund 300 m Entfernung in nördlicher Richtung beginnt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. II "Teile der Elbtalau und des Saaletals" (Z 119 LEP 2010). Nordöstlich der Altstadt Schönebeck (Elbe) sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (Z 121 bis 123 LEP 2010) festgesetzt. Der Plangeltungsbereich ist von diesen Festlegungen direkt nicht betroffen und die geplanten Vorhaben lösen keine Konflikte mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben aus.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar zwischen Breite Weg und Steinstraße östlich angrenzend an den Markt der Stadt Schönebeck (Elbe). Damit ist das Plangebiet innerhalb der Stadt verkehrlich gut eingebunden. Sämtliche öffentlichen Straßen im Umfeld des Bebauungsplanstandortes sind verkehrsberuhigt gestaltet. Entlang des Breite Weg befinden sich Stellplätze für Kurzzeitparker bzw. Anlieferbereiche und im Einmündungsbereich zum Markt eine Bushaltestelle. Damit grenzt der Plangeltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes auf 3 Seiten an öffentliche Verkehrsflächen an.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und einer weiter südlich anschließenden Fußgängerzone kommt dem Fußverkehr im Umfeld des Plangebietes eine erhebliche Bedeutung zu. Sowohl die Steinstraße als auch der Breite Weg verfügen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet über gesonderte Gehwege. Der Marktplatz ist als Shared Space-Anlage gestaltet.

Aufgrund der Bebauungsdichte und durch besucherintensive innerstädtische Nutzungen besteht ein hoher Parkraumbedarf, welcher gegenwärtig auf den innerquartierlichen Brachflächen, welche sowohl öffentliche als auch private Grundstücksflächen darstellen, gedeckt wird. Die darüber hinaus bestehenden Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind unabhängig von der Bewirtschaftungsform sehr gut ausgelastet. Gemäß den Vorstellungen zur Verkehrsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes ist eine Förderung der zeitlichen und räumlichen Mehrfachnutzung von Parkraum ein Ziel für den ruhenden Verkehr. Die Möglichkeit des Abstellens von Fahrrädern besteht in Verbindung mit den Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen jeweils auf den Gehwegbereichen vor den Geschäften.

Der Bebauungsplanstandort ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Das betrifft mehrere Stadtbus- und Regionalbuslinien, welche im Umfeld des Marktplatzes entsprechende Haltestellen anfahren.

4.4 Stadttechnische Erschließung

An das Plangebiet angrenzend befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlicher Versorgungsträger, die der Versorgung des Plangebietes dienen können. Leitungen "sonstiger Nutzer" sind nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Netze über eine ausreichende Kapazität für die im Plangebiet vorgesehene Nutzungsergänzungen verfügen. In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen in nachrichtlicher Übernahme bzw. informell dargestellt. Zur Frage, ob und in welchem Umfang sich im Plangebiet selbst ggf. Altleitungen befinden, liegen keine Angaben vor.

Fazit:

In der Gesamtheit betrachtet ist das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" verkehrs- und medientechnisch vollständig erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in Breite Weg, Markt und Steinstraße erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien wie auch notwendigen Verkehre für die innere Erschließung des Plangebietes im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Neben dem allgemein als innenentwicklungsorientiert zu bezeichnenden Ansatz des Bebauungsplanes geht es der Stadt Schönebeck (Elbe) zu Vordringst um die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes ersten Ranges innerhalb eines überwiegend sanierten und für das Zentrum von Schönebeck (Elbe) aus Sicht der Stadtentwicklung besonders hochwertigen Bereiches. Mit der funktionellen Neuordnung geht die Sicherung hochwertiger Denkmalsubstanz einher. Es besteht die Zielstellung, Altes mit Neuem funktionell wie gestalterisch zu verbinden und damit ein hochwertiges Bauensemble auf gegenwärtig rund zur Hälfte der Liegenschaften im Plangeltungsbereich von Verfall und Verödung gekennzeichneten Flächen zu ermöglichen.

Damit einhergehend ist es das Ziel, auf dem Grundstück Markt 2, direkt anschließend an das denkmalgeschützte Rathaus, den Neubau eines 3-geschos-

sigen, barrierefreien Verwaltungsgebäudes zu realisieren. Für die weiteren Liegenschaften besteht das Ziel darin, ein hohes Maß an Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, welches bauplanungsrechtlich gesteuert sich in guter Weise nachbarschaftsverträglich einzufügen vermag. Damit kann es gelingen, durch einen Nutzungsmix unterschiedlicher Wohnformen, Kleingewerbe, Verwaltung und Dienstleistungen eine innerstädtische Brachensituation neu zu beleben und dabei gleichzeitig die Grundsätze flächensparender Siedlungsentwicklung einzuhalten.

Das gewünschte Vorhaben, gegebenenfalls auch in Verbindung mit Festsetzungen zum Lärmschutz (nach entsprechender gutachterlicher Prüfung), soll ebenfalls zu einer innenstadtdäquaten, möglichst konfliktfreien Nachbarschaftssituation beitragen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Auf Grund der innerstädtischen Lage und des hohen Überbauungsgrades sollen Elemente der Grüngestaltung im Rahmen der zukünftigen Grundstücksnutzung angemessen hinzutreten. Ziel der grundstücksbezogenen Grüngestaltung ist die Schaffung einer für die innerstädtische Lage und Funktion adäquat repräsentativ wahrnehmbaren Grünstruktur mit guter Aufenthaltsqualität. Dafür sollen möglichst alle nicht zwingend zu befestigenden Flächen begrünt werden und Anpflanzungen stattfinden, die auch auf den Bestand der Freiflächen in der Umgebung Bezug nehmen.

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort des Bebauungsplanes bietet aufgrund seines Potenzials intensiver baulicher Grundstücksnutzungen nicht die Voraussetzung, den ruhenden Verkehr vollständig auf den Privatgrundstücken abdecken zu können. Damit ist es Ziel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes herauszuarbeiten, in welchem Umfang Stellplätze auf Drittgrundstücken untergebracht werden können. Hierzu ist in Abhängigkeit von der jeweils konkreten Nutzung unter anderem der bestehende Stellplatzbedarf zu ermitteln und zuzuordnen.

Die nutzungsbezogene Erschließung für Lieferverkehre und Fahrzeuge der Daseinsvorsorge hat über die angrenzenden öffentlichen Straßenräume zu erfolgen. Hierbei kann davon ausgegangen werden, dass Behinderungen des fließenden Verkehrs nicht stattfinden werden.

5.4 Planungsalternativen

Aufgrund der Spezifik des Vorhabens der Verwaltungskonzentration und der damit einhergehenden baulichen Notwendigkeiten zur Erweiterung der Verwaltungsnutzungen, anschließend an das historische Rathaus, bestehen keine Alternativen zur Aufstellung des Bebauungsplanes, da die aufgrund der in diesem Zusammenhang zu lösenden grundstücksbezogenen Rahmenbedingun-

gen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung (einschließlich damit einhergehender Nachbarschaftsverhältnisse) ohne die Bebauungsplanung nicht abgeleitet werden können. Eine Solitärentwicklung des Rathausenerweiterungsbaus im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB wäre im Hinblick auf die Konfliktbewältigung, insbesondere im nachbarschaftlichen Kontext, gegebenenfalls als problematisch anzusehen und im Hinblick auf die Verwirklichung der Sanierungsziele in diesem Teil der Schönebecker Altstadt Stückwerk.

Auch haben sich im Innenbereich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das bedeutet, dass Bauvorhaben bspw. die Geschossanzahl sowie die überbaubare Grundstücksfläche der benachbarten Umgebung zu beachten haben. Da diese mit maximal 3 bis 4 Geschossen daher kommen, wäre das Bauvorhaben für die städtische Verwaltung zwar nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, jedoch in seinen städtebaulichen Verflechtungen, gerade auch mit Blick auf die rückwärtige Erschließung, gegebenenfalls noch nicht zu Ende gedacht. Ähnlich verhält es sich mit den überbaubaren Grundstücksflächen, bspw. bezogen auf Bebauungstiefen.

Die Planung folgt dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dient der Stärkung eines bereits vorhandenen Standortes im Bereich des Schönebecker Stadtzentrums mit Verwaltungs-, Wohn- und gewerblichen Angeboten, Optionen für Gastronomie und Einzelhandel. Darüber hinaus kann die vorhandene technische Infrastruktur genutzt werden. Die Entscheidung der Stadt Schönebeck (Elbe) für die beabsichtigte Verwaltungsnutzung am Standort in Verbindung mit der Klarstellung der perspektivischen Entwicklungsoptionen in dessen Umfeld steht auch nicht im Gegensatz zu sonstigen entwicklungspolitischen Leitvorstellungen der Stadt für den in Rede stehenden Bereich.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Der Anstoß zur vorliegenden Bebauungsplanung sowie eines deren Kernanliegen ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbau des Rathauses Schönebeck (Elbe) im Bereich Markt 2 entstehen zu lassen. In diesem Sinne soll der Neubaustandort eine langfristig nutzbare, das Stadtbild zusätzlich im Bereich des Marktes prägende und in hohem Maße öffentlichkeitsaffine Nutzung begründen. Die konkrete bauliche Ausformung soll im Rahmen eines Wettbewerbs erfolgen, zu welchem der Bebauungsplan die städtebaulichen Vorgaben entwickelt, um die Einordnung des Verwaltungsgebäudes im Rahmen der Flächenkulisse der Fläche für Gemeinbedarf mit der konkreten Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung; Rathaus" zeichnerisch und textlich festzusetzen. Mit dieser konkreten Festsetzung bringt die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Ausdruck, dass sie beabsichtigt, nicht irgendeinen Verwaltungsneubau an

diesem Standort errichten zu wollen, sondern einen zur Konzentration der Verwaltung in Verbindung mit dem bestehenden historischen Rathaus zu sehenden Neubau, welcher eine entsprechend neue Qualität für die die städtischen Ämter besuchende Öffentlichkeit mit sich bringt. Hierin eingeschlossen ist die angedachte Integration der Stadtinformation zu sehen, eine Ergänzung gastronomischer Angebote soll, bspw. mit Blick auf den seit längerer Zeit leer stehenden Ratskeller, nicht ausgeschlossen werden.

Mit der Festsetzung selbst mit ihrer lagebezogenen Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Baugebieten und den Verkehrsanlagen von Steinstraße, Breite Weg und Markt ist der Stadt Schönebeck (Elbe) bewusst, dass es in diesem Bereich einen wettbewerbsadäquaten Gestaltungsspielraum für die baukörperliche Einordnung und die Etablierung zuordenbarer Funktionen und Anlagen bedarf. Hieraus resultiert eine größere Flächenfestsetzung für die Fläche für Gemeinbedarf als für den eigentlichen Hauptbaukörper der Rathausenerweiterung selbst benötigt wird. Dies ist auch erforderlich, um entsprechende bauliche Veränderungen bzw. Anpassungen fernerhin zu ermöglichen, ohne den Bebauungsplan selbst erneut anpassen zu müssen. Dabei sind die für die Nutzung des erweiterten Rathausstandortes untergeordneten Anlagenteile, wie z. B. ein Wirtschaftshof oder Bereiche für Stellplätze, Nebenanlagen usw. auf der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gemäß den entsprechenden textlichen Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Anlagen ist die Vereinbarkeit mit der festgesetzten Zweckbestimmung der Fläche.

Mit der nicht separat erfolgten Abgrenzung von zugeordneten Stellplatzanlagen kommt zum Ausdruck, dass die Stadt sich hier eine möglichst hohe Flexibilität vorbehalten möchte und fernerhin darüber zu entscheiden beabsichtigt, ob bspw. im Randbereich der Steinstraße perspektivisch nicht auch eine hochbauliche Anlage zu Verwaltungszwecken einmal errichtet werden soll.

Die Anordnung von Ladestationen in Reaktion auf die zunehmende E-Mobilität im Individualverkehr (PKW und Rad) ist ebenfalls nicht ausgeschlossen und im Übrigen genauso wie Fahrradstellboxen oder Hinweisschilder im Sinne von Nebenanlagen der Basisfestsetzung "Fläche für Gemeinbedarf" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugeordnet worden.

Die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) auch insofern gerechtfertigt, da die Nutzungskulisse für die beabsichtigten Verwaltungszwecke eine erhebliche Flächengröße beansprucht und die von ihr ausgehenden Wirkungen innerhalb ihrer Umgebung andersartig als bei einer Regelnutzung eines Urbanen Gebietes anzunehmen sind. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzung, die wegen ihres geringen Umfangs und/oder der baulichen Einpassung in die Umgebung in den Urbanen Gebieten an jeder Stelle errichtet werden könnte, ohne dass damit der Gebietscharakter verändert wird.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um die Verträglichkeit der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf im Hinblick auf Immissionsschutzanforderungen in Bezug zu den bestehenden Nachbarschaftssituationen, aber auch der Nutzungen auf der Fläche selbst (für den ruhenden Verkehr) verträglich auszugestalten. Die Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass das Wohnen auf den angrenzenden Grundstücken der festgesetzten Urbanen Gebiete in den entsprechenden Rahmenbedingungen unbeeinträchtigt vollzogen werden kann.

Bei Flächen für Gemeinbedarf bedarf es im vorliegenden Fall Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Stadt Schönebeck (Elbe) sieht hierzu aufgrund der ablesbaren Parameter zur Gebäudeentwicklung des Rathausenerweiterungsbaus in Verbindung mit den Denkmalschutzanforderungen ein klar stellendes Erfordernis. Die Wettbewerbsergebnisse werden in diesem Rahmen für den baulich-räumlichen Kontext eine gültige Lösung hervorbringen, welche sich sodann in den grundsätzlich über den Bebauungsplan festgesetzten Rahmenvorgaben vereinbar zeigen wird.

6.1.2 Urbane Gebiete

Die Einführung der Gebietskategorie "Urbanes Gebiet" in die Baugesetzgebung war eine Reaktion auf die zunehmende Wertschätzung vielfältiger städtischer Mischungen und auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in vielen Städten, insbesondere in zentralen Lagen. Die Baugebietskategorie erweitert den kommunalen Handlungsspielraum hinsichtlich der Mischung von Wohnen mit anderen "urbanen" Nutzungen. Die städtebauliche Zielstellung im vorliegenden Bebauungsplan orientiert auf die Erhaltung und Entwicklung einer solchen Nutzungsmischung in Verbindung mit einer in Teilen hohen baulichen Dichte, wie sie in anderen Gebietskategorien, insbesondere dem besonderen Wohngebiet und dem Mischgebiet, nicht vorgesehen ist.

Aufgrund der vorgefundenen Gemengelage und der Planungsziele im Umfeld der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sieht die Stadt mit der Festsetzung Urbaner Gebiete erweiterte Optionen zur Steuerung der Nutzungsmischung und zur Bestimmung des Nutzungsmaßes, welche sich von den anderen Baugebietskategorien (z. B. Mischgebiet, Kerngebiet oder besonderes Wohngebiet) unterscheiden. Das bedeutet, dass die Stadt im vorliegenden Fall darauf orientiert, den gemischten Charakter zu erhalten, jedoch Wohn- und Gewerbenutzungen der städtebaulichen Lage entsprechend funktional zu gliedern.

Somit erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete eine Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO, welche Schwerpunktsetzungen für Wohnen und gewerbliche Nutzungen hervorbringt. Hinzu treten die Inanspruchnahme vertikaler Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 7 BauNVO und damit geschossbezogener Festsetzungen. Damit gelingt es, das Vorhandensein öffentlichkeitswirksamer Nutzungen, wie Läden

oder Dienstleistungsbetriebe im straßenseitigen Erdgeschossbereich für die urbane Qualität des Innenstadtbereichs mit ihrer erheblichen Bedeutung zu stärken und gegebenenfalls durch weitere gewerbliche Nutzungen dieser oder anderer Art zu ergänzen, um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zielgerichtet weiter aufwerten zu können.

Dabei wechseln sich bestandswahrende Festsetzungen in den einzelnen Urbanen Gebieten mit Festsetzungen für Bebauungsofferten auf bislang unbebauten Grundstücksteilen des Bebauungsplangebietes ab. Dabei bleibt stets die denkmalpflegerisch herausgehobene Stellung des Plangebietes im Blick; es werden aber auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzungen Möglichkeiten der Höhenentwicklung gebäudebezogen aufgezeigt, die eine kreative Ausgestaltung, hier insbesondere entlang des Straßenzuges Steinstraße, mit sich bringen können. In dieser Weise erfolgen Festsetzungen zur Geschossigkeit, in Teilen auch in Verbindung mit der Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen.

6.2 Bauweise

6.2.1 Flächen für Gemeinbedarf

Das Festsetzen einer Bauweise erfolgt seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) lediglich für das Heranbauen an benachbarte Grundstücksgrenzen, um mit Blick auf entsprechende Grundstücksbebauungen die Nachbarschaftsverträglichkeit sicherzustellen. Da die Stadt selbst als Bauherrin die Einordnung zukünftiger Verwaltungsbaukörper unter den Aspekten des Gemeinwohls vornehmen wird, sind ihr die getroffenen klarstellenden Regelungen wesentlich. Darüber hinaus ist wie im vorstehenden Kapitel benannt, die Baukörperlösung im Rahmen eines (städtebaulichen) Wettbewerbs mit entsprechendem Jurybescheid die zukünftige Vorgabe zur baulichen Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen.

6.2.2 Urbane Gebiete

Aus der historischen Stadtstruktur wird die überkommene Bauweise in Form der geschlossenen Bauweise im hiesigen Bebauungsplan konsequent fortgeführt. Das heißt, entlang der Straßenzüge von Steinstraße, Markt und Breite Weg wird durchgängig die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist auf die nachbarlichen Grundstücksgrenzen zu bauen und hierdurch zu bewirken, dass die historische Quartiersstruktur erhalten bleibt und in dieser Weise auch für die Zukunft Bestand haben soll. Im rückwärtigen Grundstücksbereich können im Bereich der festgesetzten urbanen Gebiete auch abweichend hiervon Gebäudeanordnungen in offener Bauweise erfolgen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf hält es die Stadt Schönebeck (Elbe) wegen des über den beabsichtigten Wettbewerb herauszuarbeitenden Entwurfs für die Realisierung des Rathausenerweiterungsstandortes städtebaulich nicht für erforderlich, über entsprechende Baugrenzen oder Baulinien ein Baufeld vorzugeben. Das Wettbewerbsergebnis wird klar erkennbar die Baukörperordnung in den städtischen Kontext hervorbringen. Unter Bezugnahme auf die vorhandenen Baustrukturen soll ausreichend Spielraum für die Entwicklung der baulichen Anlagen gegeben werden. Somit stellen sich weitere Vorgaben diesbezüglich als entbehrlich dar.

Hinweis:

Die für den Plangeltungsbereich als Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bestehenden Lasten sind im Rahmen der baulichen Entwicklung des Plangebietes gegebenenfalls im Einzelfall zu berücksichtigen.

6.3.2 Urbane Gebiete

In Bezug auf die Entwicklungsvorstellungen zu den Urbanen Gebieten im Bebauungsplankontext werden in Abhängigkeit der städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit sind es städtebauliche Zielstellungen, die insbesondere entlang von Steinstraße, Markt und Breite Weg die Baulinienfestsetzung im Sinne der Ausbildung geschlossener Quartiersstrukturen rechtfertigen. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Beibehaltung der überkommenen Straßenfluchten im Bereich von Steinstraße, Markt und Breite Weg. Dies geschieht in dem Umfang, wie es städtebaulich als zwingend notwendig erachtet wird.

Es ist der Stadt Schönebeck (Elbe) mit Blick auf die historische Stadtentwicklung ein besonderes Anliegen, im Zentrum ihrer Stadt eine klare stadträumliche Fassung im Straßenverlauf auszuprägen und damit stadträumlich wirksam werden zu lassen. Die darüber hinaus festgesetzten Größen der Baufelder stellen aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) eine flexibel nutzbare Vorgabe für den Vollzug des Bebauungsplanes dar. Die Stadt sieht in den Festsetzungen seitlicher und rückwärtiger Baugrenzen ebenso keinen beeinträchtigenden Tatbestand, bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung etc., mit Blick auf die jeweils angrenzenden Nutzungen.

Mit der Größe der Baufelder und dem Verlauf der Baugrenzen gelingt eine im städtischen Maßstab angemessene Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen. Sichergestellt wird somit, dass unter Bezugnahme auf die hier gewollte Baukörperstruktur der notwendige Spielraum für die Baukörpergestaltung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes gewahrt bleibt.

6.3.3 Hinweise zu Kapitel 6.3

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295), eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dies bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis, welche die untere Wasserbehörde erteilt. Die Antragsunterlagen zur Versickerung sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (für Versickerung) bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erfolgten textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes eine möglichst hohe Flexibilität für die Einordnung derartiger Anlagen zu ermöglichen. Nach § 48 BauO LSA⁷ sind für Verwaltungsbauten wie im vorliegenden Fall mit der Stadtverwaltung gegeben, grundsätzlich Stellplätze nachzuweisen. Vorliegend erfolgt der Nachweis in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, welches heute bereits von Stellplatzanlagen erfasst wird. Dieses befindet sich in südlicher Randlage zum Breite Weg und verfügt über eine Kapazität von 20

⁷ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

öffentlichen PKW-Stellplätzen (inklusive 2 Behindertenstellplätze). Darüber hinaus bestehen im Breite Weg öffentliche Stellplätze mit Zeitbegrenzung, welche ebenfalls für Besucher der Verwaltung zur Verfügung stehen.

Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung wie die Eigentümer der Privatgrundstücke in den Urbanen Gebieten haben die jeweils erforderlichen Stellplätze jeweils auf ihren Grundstücken nachzuweisen. Zulässig ist in diesem Zusammenhang auch die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen. Grundsätzlich geht die Stadt jedoch davon aus, dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgend, dass Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen ausschließlich dem Nutzungszweck der Baugrundstücke zugeordnet zulässig sind und damit im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der Nachweis erforderlicher Stellplätze in Verbindung mit deren räumlicher Einordnung erbracht werden kann. Für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung bestehen Parkmöglichkeiten auf Flächen südlich des Breite Weg.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist es somit möglich, für die Fahrzeuge betriebsnotwendiger Verkehre Stellflächen auf den überbaubaren sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird geregelt, dass die Ausführung von Stellplätzen nur in ungebundener Bauweise zulässig ist (Bodenschutz).

Eine ähnliche Haltung wie vorstehend im Hinblick auf den Bodenschutz ausgeführt, vertritt der Bebauungsplan mit Blick auf Nebenanlagen im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energien. Hierzu wird festgesetzt, in welchem Bereich Fotovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung. Hierdurch soll der städtebaulich gewünschten Anordnung derartiger Anlagen entsprochen und ein Errichten auf Grundstücksflächen bzw. auf hierfür städtebaulich nicht gewünschten Bereichen ausgeschlossen werden. Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich auch mit Blick auf die exponierte städtebauliche Situation lediglich die Dachflächen als optionale Aufnahmeflächen für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit liegt die räumliche Zuordnung zum Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes.

Allgemein gilt für alle vorstehend genannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Formen und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Durchführung der Bauarbeiten ist so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

6.5 Grünordnung

Die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG ist bei der vorliegenden Planungskonstellation nicht anzuwenden, Festsetzungen zur Grüngestaltung werden am Standort aber allein schon aus städtebaulichen Gründen als triftig erachtet. Der zukünftige Verwaltungsneubau soll von einer der öffentlichen Funktion angemessenen hochwertigen Freiraumgestaltung begleitet werden, was neben dem ästhetischen Eindruck auch eine gute Aufenthaltsqualität beinhaltet. Dafür sollen möglichst alle nicht zwingend zu befestigenden Flächen begrünt werden und Anpflanzungen stattfinden, die auch auf den Bestand und die Gestaltung der Freiflächen in der Umgebung Bezug nehmen. Letzteres gilt vor allem für das Umfeld des Verwaltungsneubaus im Rahmen der Rathausenerweiterung. Ebenerdige Stellplätze, Nebenanlagen wie Fahrradständer oder E-Ladestationen, Zufahrten, Tiefgarageneinfahrten usw. werden in die Gesamtgestaltung und Begrünung des Außenraumes eingebunden.

Die gemäß GRZ verbleibenden/nicht bebaubaren Grundstückflächen in den Urbanen Gebieten sollten mindestens mit Landschaftsrasen oder ähnlich bodendeckender Vegetation begrünt werden. Bei privaten Nutzungen ist davon auszugehen, dass hier weitere, vornehmlich repräsentative Grüngestaltungen mit Beeten und Rabatten, Gehölzanpflanzungen etc. stattfinden werden.

Im Plangeltungsbereich derzeit vorhandene Strukturen wie berankte Mauern und Wände sollten soweit als möglich erhalten oder durch Neugestaltungen ersetzt und weiter gefördert werden. Fassadenbegrünung wirkt sich mikroklimatisch positiv im Sinne des Temperatenausgleichs (Abmilderung von Hitze- und Kälteeinwirkungen) aus. Neue Bäume sollen in Qualitäten verwendet werden, die hinreichend groß sind, um bereits kurzfristig ästhetische und räumliche Wirkung zu entfalten. Im Sinne des Artenschutzes können vorhandene Potenziale für Quartiersstrukturen durch Nisthilfen und Einflugmöglichkeiten verbessert werden sowie durch eine insektenfreundliche Art der Beleuchtung.

Weiterhin besteht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Option zur Dachbegrünung, womit ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers aufgefangen werden kann und positive mikroklimatische Effekte verbunden sind.

6.6 Verkehrserschließung

6.6.1 Öffentliche Straßen, Wege und Plätze

Für die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes werden keine Anpassungen der Verkehrsführungen von Steinstraße, Markt oder Breite Weg erforderlich. Insofern erfolgte auch keine Einbeziehung dieser Verkehrsräume in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die gegenwärtig im Planverfahren befindliche Umgestaltung des Straßenzuges Breite Weg wird nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes mit sich bringen.

Neu hergestellte Zu- bzw. Abfahrten zu entsprechenden Grundstücken einschließlich der im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind entsprechend den Nutzungsbedürfnissen auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Gesonderte Festsetzungen hierfür bezüglich Lage und Dimensionierung können aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) unterbleiben.

Eine spürbar zusätzliche verkehrliche Belastung der nördlich, östlich und südlich befindlichen Wohnlagen im Bereich der Schönebecker Altstadt ist nicht zu erwarten.

Hinweis:

Werden durch die baulichen Maßnahmen Veränderungen bezüglich der angrenzenden öffentlichen Straßen erforderlich, hat der Bauherr gemäß § 17 Abs. 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 4 und § 48 Abs. 1 Nr. 2 und 7 sowie § 48 Abs. 2 StrG LSA⁸ einen Antrag auf Erlaubnis beim Dezernat III, Sachgebiet Tiefbau der Stadt Schönebeck (Elbe) zu stellen.

6.6.2 Geh- und Fahrrechte

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich, wie im vorstehenden Kapitel ausgeführt, durch die vorliegende Bebauungsplanung zwar grundsätzlich nicht, jedoch sind die bestehenden Erschließungsrelationen im Hinblick auf die rückwärtige Erreichbarkeit von Grundstücken im Plangebiet entsprechend leistungsgerecht aufrecht zu erhalten. Somit wurde im Hinblick auf die rückwärtige Erschließung von Grundstücken im Plangebiet eine Festsetzung zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten getroffen, welche die Bestandssituation aufgreift.

Geh- und Fahrrechte werden bewusst nicht zeichnerisch im Bebauungsplan gesichert, um insbesondere innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf eine möglichst hohe Flexibilität für die Anlage zu ermöglichen. Auf diese Weise kann dennoch sichergestellt werden, dass bei Planvollzug die verkehrliche Erreichbarkeit in mindestens gleicher Qualität wie im Rahmen des Bestandes gewährleistet wird. Über die vorgenannte Festsetzung hinausgehende Vereinbarungen zur inneren Quartiers-/Grundstückerschließung im Plangebiet sind möglich und werden über privatrechtliche Vereinbarungen bei Bedarf sichergestellt.

6.7 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.

⁸ Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 06.07.1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2019 (GVBl. LSA S. 187)

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung⁹ unterzogen.

Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden sowohl Aussagen zum Straßenverkehrs- als auch Stellplatz- und Schienenverkehrslärm getroffen. In der Gesamtbeurteilung der Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche) stellen sich die (nicht nur) durch den Bebauungsplan durch zusätzlichen Verkehr begründeten Erhöhungen der Immissionspegel schutzanspruchsbegründend dar. Insbesondere nachts ist es der aufgrund der Verkehrsprognose der Deutschen Bahn AG zu erwartende Schienenverkehrslärm, welcher besondere Beachtung verdient. Dabei ist zur Kenntnis zu nehmen, dass sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanung in einer historisch gewachsenen, innerstädtischen Lage von Schönebeck (Elbe) befindet, welche mit ihrer Quartiersbebauung einen durch die Entstehungszeit geprägten Zustand besitzt. Dieser soll in Form der Quartiersrandbebauungen mit der vorliegenden Bebauungsplanung nicht grundsätzlich aufgegeben werden. Das bedeutet für die Stadt Schönebeck (Elbe) in letzter Konsequenz, dass übereinstimmend mit der Bewertung des Gutachtens aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen an den angrenzenden Straßen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht infrage kommen. Aus diesen Gründen wird für zukünftige Bauvorhaben entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen passiver Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Es werden in den MU-Gebieten die nach der TA Lärm¹⁰ zu beachtenden Orientierungswerte zugrunde gelegt, welche lt. Gutachten sowohl in der Tag- als auch Nachtzeit um bis zu 2 dB (A) überschritten werden könnten. Die so berechneten Lärmpegelbereiche als maßgebliche Orientierung für die erfolgten Festsetzungen im Bebauungsplan, werden unter Anrechnung der Bestandsbebauung und deren abschirmender Wirkung aufgenommen und von der Stadt Schönebeck (Elbe) als maßgebend im Rahmen der Fortentwicklung baulicher Nutzungen im Plangebiet angesehen. Damit gelingt es, die tatsächliche Ist-Situation weitestgehend wiederzugeben, wobei aufgrund des durch den Bebauungsplan zeitlich unbefristet vorgegebenen Baurechts es aber nicht ausgeschlossen werden soll, dass die Berücksichtigung der abschirmenden Effekte auch bei neu zu errichtenden Baukörpern jederzeit möglich ist. Es soll somit, um Härten im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, die Möglichkeit bestehen, die durch weitere neu errichtete Baukörper zu verzeichnenden wirksamen Pegelminderungen bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigen zu können und so bei unveränderter städtebaulicher (Umgebungs-) Situation den immissionsschutzrechtlichen Rahmen für die Einordnung neuer Bauvorhaben einschließlich der Anordnung entsprechender innerquartierlicher Stellplatzanlagen vorgeben zu können.

⁹ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Stand 08.09.2021

¹⁰ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Entsprechend der unterschiedlich schutzbedürftigen Raumnutzungen werden zur Vorsorge hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse auf Basis der durch das Gutachten vorgegebenen Lärmpegelbereiche Festsetzungen getroffen, welche die resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile gemäß der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 – "Schallschutz im Hochbau" berücksichtigen. Ergänzt werden diese Festsetzungen zum passiven Schallschutz um solche zu Lüftungsöffnungen, insbesondere bei Schlafräumen und Kinderzimmern, bei welchen die erforderliche Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein muss. Hier wird der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen im Einzelfall erforderlich sein. Bei Wohn- und Arbeitsräumen sowie bei anderen Aufenthaltsräumen, die nicht dem Schlafen dienen, kann die erforderliche Raumlüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Ein Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen ist hier aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

In der Gesamtheit zeigen die Berechnungen der immissionspegelbezogenen Mehrbelastungen aus den vorhandenen Straßen- und Schienenwegen, dass nicht nur die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden, sondern am Tage ebenso die in der städtebaulichen Planung zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 – "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete, welche unterhalb der Orientierungswerte nach TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) liegen, eingehalten werden. Damit stellen sich keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung der Verkehrslärmemissionen des Straßenverkehrs als notwendig dar.

Zur im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf führt das Schalltechnische Gutachten aus, dass eine Nutzung der Fläche mit der ausgewiesenen Zweckbestimmung und der in ihr zulässigen Nutzungen möglich sein wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) überschritten werden. Hierbei wurde die von der Stadt Schönebeck (Elbe) unterstellte Nutzungszeit von 06:00 – 22:00 Uhr einschließlich aller Park- und Anliefergänge in der schalltechnischen Berechnung erfasst.

Im Ergebnis stellen sich mit den über den Bebauungsplan festgesetzten Rahmenvorgaben zur städtebaulichen Neuordnung des Standortes "Rathausquartier" erwartbare Immissionsituationen ein, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen und bei Vollzug der Festsetzung zum passiven Schallschutz dazu führen, dass die Sanierungsziele der Stadt Schönebeck (Elbe) im vorliegenden Plangebiet verwirklicht werden können.

Das Schalltechnische Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

6.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405,

ergibt sich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Schönebeck (Elbe) bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Brandschutzstelle des Salzlandkreises und der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Schönebeck (Elbe) abzustimmen. Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Freiwilligen Feuerwehr Schönebeck (Elbe) abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 3 Abs. 1, § 14 Abs. 1 BauNVO LSA).

Hinweis:

Zufahrten für die Feuerwehr sind entsprechend befahrbar/belastbar auszubilden. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten (§ 3 Abs. 3 BauO LSA).

7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze von Wasser, Gasversorgung und elektrischer Energie gegeben. Die Systeme der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind für das vorhandene Baugebiet in ausreichendem Zustand vorhanden. Für die Telekommunikation sind ebenfalls entsprechende Leitungstrassen in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet verfügt über entsprechende Hausanschlüsse. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist somit nicht erforderlich.

Das in dem Baugebiet anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darüber hinaus soll das auf den vollversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser, wie bislang auch, über das bereits hergestellte Entsorgungssystem mit Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation in den umgebenden Straßenräumen abgeleitet werden. Das Plangebiet verfügt über separate Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche zentrale Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe).

Sofern sich durch Neubebauungen im Plangebiet eine erhöhte Einleitmenge ergibt, ist die Funktionsfähigkeit und Aufnahmekapazität der bestehenden Anlagen sicherzustellen. Bezüglich der zukünftig auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassermengen sind im Rahmen des Vollzuges Maßnahmen zur Zwischenspeicherung/Versickerung mit einzuplanen, um die vorhandenen Hauptsammler im Falle von Extremereignissen nicht zu überlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB). Änderungen der Niederschlagswasserableitungen in die öffentliche Kanalisation sind mit der für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständigen Stadt Schönebeck (Elbe) bzw. mit dem Betreiber der Anlagen (OEWA Wasser und Abwasser GmbH) abzustimmen. Eine Festsetzung auf bestehender Rechtsgrundlage stellt sich aus der konkreten Situation vor Ort heraus für die Stadt Schönebeck (Elbe) entbehrlich dar.

Der Grundstückseigentümer ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend § 79b WG LSA verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu verhüten. Den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen obliegt die Entwässerung ihrer Anlagen.

Hinweise:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG-LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist eine Einleitungserlaubnis des Kanalnetzbetreibers erforderlich.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangebiet ist bei Arbeiten im Näherungsbereich zu beachten, dass exakte Leitungsverläufe nicht eindeutig dokumentiert sind. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und -messungen zu ermitteln.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Veränderungen der Lage dieser Leitung bedürfen der Zustimmung des Versorgers. Die bauausführende Firma ist dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit dem Versorger in Verbindung setzen muss.

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der

dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

7.2 Altlasten/Bodenschutz

Der Salzlandkreis, Fachdienst Natur und Umwelt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Salzlandkreis. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA¹¹ ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§§ 2, 3 BodSchAG LSA).

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

7.3 Abfallentsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Salzlandkreis wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Salzlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

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

¹¹ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.07.2021, BGBl. I S. 3146 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. Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Salzlandkreises, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.
3. 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.

7.4 Baugrund/Hydrologie

Bisher wurden für den vorliegenden Plangeltungsbereich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Anhand der vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch zu erkennen, dass der Baugrund Stabilität besitzt und in Abhängigkeit von neu zu errichtenden baulichen Anlagen allenfalls Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für die konkret 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 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.

7.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" befindet sich nach Kenntnisstand der Stadt Schönebeck (Elbe) mit dem Rathaus ein Baudenkmal. Darüber hinaus ist das Plangebiet Bestandteil des Denkmalsbereiches "Altstadt Schönebeck" und somit von hoher archäologischer Relevanz, d. h. als archäologisches Flächendenkmal festgelegt. Insofern bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen einer

denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, die mit Auflagen oder Bedingungen zur Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation verbunden sein kann. Hierunter fallen auch hochbauliche Maßnahmen im Plangebiet. Es erfolgt die Denkmalkennzeichnung in nachrichtlicher Übernahme auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA¹² im Falle unerwartet frei gelegter Funde oder Befunde hingewiesen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

7.6 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht daher nicht. Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und eine Beurteilung der Flächen bei zukünftigen Anfragen von den bisher getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Somit sind bei den Erdarbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörper zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Die Vorschriften der KampfM-GAVO (Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20.04.2015, GVBl. LSA 2015, S. 164) sind zu beachten.

8. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Gemäß § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von lediglich rd. 7.100 m².

FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhan-

¹² Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 610)

den. Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse (s. o.) sind nicht gegeben, sodass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls sind keine Biotopverbund-Flächen (Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Schönebeck – Januar 2000) betroffen. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG¹³ findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, hier kommen die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, wonach der Eingriff bereits vor Durchführung der hiesigen Bauleitplanung als zulässig gilt. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird damit obsolet. Trotzdem fühlt sich die Stadt Schönebeck (Elbe) aus ökologischen und insbesondere städtebaulich gliedernden Gründen verpflichtet, Festsetzungen im Plangebiet zu erlassen und Naturhaushaltsfunktionen im Sinne des Vermeidungsgebotes des Naturschutzrechtes in die neue Planung mit einzubeziehen. Am Standort kommen diesbezüglich auch insbesondere Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser und zur Begrünung zum Tragen.

Der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ordnet das Plangebiet dem Ortsinnenbereich zu. Im Plangebiet - wie in der Umgebung - ist eine intensive anthropogene Überprägung im Kontext innerstädtischer Verdichtungsstrukturen und hoher Nutzungsintensitäten zu konstatieren. Dementsprechend ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter auf ein Minimum reduziert und der Landschaftsplan weist dem Bereich keine besondere Bedeutung zu. Die starke Überprägung und die baulich verdichtete Umgebungssituation wirken auch einschränkend auf die Regenerationsfähigkeit des Standortes.

Ortsbild / Landschaft / Naturraum

Während mit dem Rathaus und den weiteren vorhandenen Bebauungen am Markt und an der Steinstraße der Plangeltungsbereich nach Süden als geschlossene gewachsene Stadtstruktur wirkt, ist er von der Steinstraße im Norden frei einsehbar. Von dort aus betrachtet, stellt sich das Areal besonders als städtebauliche Fehlstelle mit nachteiliger Wirkung auf das Ortsbild dar. Ebenso wirkt die die in jüngster Zeit entstandene westliche Lücke auf dem Grundstück Markt 2. Inzwischen abgerissene Gebäudeflächen werden hauptsächlich zum Abstellen von Pkw genutzt, es ist der Eindruck einer Brache mit einem "Behelfsparkplatz" entstanden.

Wegen der zentralen innerstädtischen Lage und der dafür typischen hohen Baudichte bestehen keine landschaftlichen Bezüge oder Biotopverbindungen zu den Naturräumen an der Elbe.

¹³ Bundes-Naturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

Mensch

Der Plangeltungsbereich hat keine Erholungsfunktion, lediglich die rückwärtigen Freibereiche der Bebauung am Breiteweg können von den dortigen Anwohnern genutzt werden. Die zentrale innerstädtische Lage besitzt eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln; Pkw-Stellplätze sind auch in den anliegenden Straßen sowie in der Nähe derzeit ausreichend vorhanden.

Für die vorhanden wie auch die zukünftigen öffentlichen und privaten Nutzungen müssen immissionsschutzrechtliche Vorgaben zum Schutz im Sinne der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse berücksichtigt werden. Die vorhandenen Nutzungen sind lange etabliert und es herrscht eine gewisse "Störungstoleranz". Es handelt sich um gewachsene Strukturen mit Handel und Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss, aber auch Gewerbe und/oder Wohnen in Hofgebäuden.

Durch das Schalltechnische Gutachten¹⁴ werden für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV in Abhängigkeit von tag- bzw. nachtgenutzten schutzbedürftigen Räumen als maßgebend vorgegeben. Das bedeutet, dass bei Neubauvorhaben die Außenbauteile eine entsprechende Abschirmwirkung besitzen müssen, wenngleich es zulässig ist, im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 – "Schallschutz im Hochbau" abweichende maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Baukörper zu ermitteln (z. B. aufgrund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper) und diesen alternativ für die Bestimmungen der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Darüber hinaus ist bei der Errichtung von Wohngebäuden bzw. geschossweisem Wohnen darauf hinzuweisen, dass in Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, eine ausreichende Raumbelüftung grundsätzlich durch zeitweises Öffnen der Fenster möglich ist und für Zeiträume erhöhten Ruhebedürfnisses die Fenster geschlossen gehalten werden können.

Anders verhält es sich bei Schlafräumen, bei welchen bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist (siehe auch Beiblatt 1 zur DIN 18005 – "Schallschutz im Städtebau"). Hier ist eine vom manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungslösung vorzusehen. Bei Beachtung der schalltechnischen Anforderungen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch als zukünftig gewahrt angesehen werden.

Zu weitergehenden Ausführungen wird auf das Kapitel 6.7 dieser Begründung verwiesen. Das Schalltechnische Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

¹⁴ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Stand 08.09.2021

Aufschluss zu dieser Thematik wird das für die Objektplanung zu erstellende Baugrundgutachten bringen.

Klima/Luft

Das Plangebiet weist wegen der Lage im verdichteten, zentralen Innenstadtbereich die typischen Überwärmungstendenzen und eine verminderte, zeitverzögerte nächtliche Abkühlung auf. Klimatisch ausgleichend für die Innenstadt von Schönebeck (Elbe) weist sich die Lage im Nahbereich der Elbe aus, die als überregionale Kalt- und Frischluftbahn wirkt.

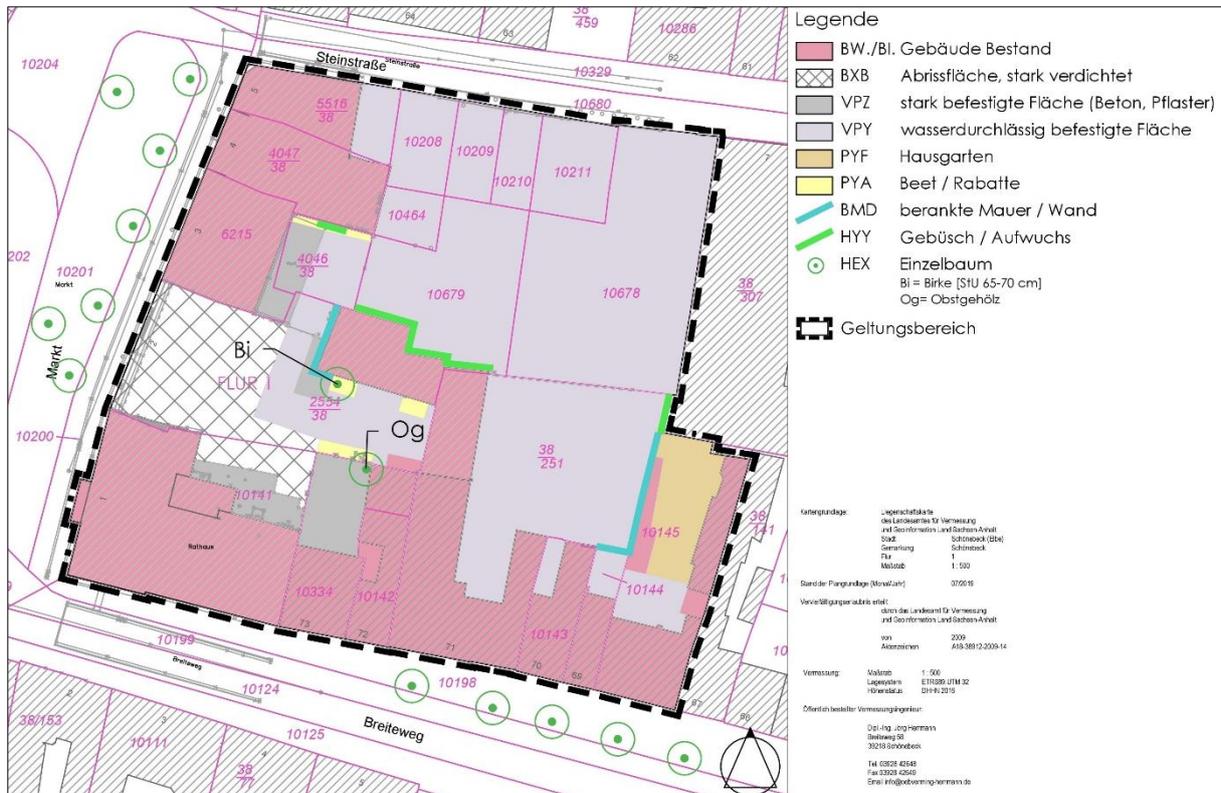
Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Der Plangeltungsbereich weist nur geringfügig Vegetationsstrukturen auf, dabei handelt es sich um häufige, leicht ersetzbare Biotoptypen. Es dominieren mit Schotter und Kies (u. a. Bauschutt-Reste) befestigte Oberflächen, im Gebäudeumfeld sind Betonplatten und Verbundpflaster eingebracht, die Fußwege von Breiteweg und Steinstraße sind gepflastert bzw. mit Wegeplatten befestigt, Zufahrten und Wege ziehen sich in den Plangeltungsbereich hinein. Lediglich in Randbereichen der hauptsächlich zum Abstellen von Pkws genutzten Flächen und im Umfeld der mitten im Plangeltungsbereich befindlichen Bauten (Nebengebäude, Schuppen) ist kleinflächig Spontanaufwuchs aufgekommen, Großbäume oder andere unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallende Gehölze sind nicht vorhanden. Einige Fassaden und Mauern sind mit Efeu bewachsen, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen am Breiteweg sind teilweise begrünte, gärtnerisch gestaltete Freiflächen zu finden. Der Breiteweg selbst wird von einer Baumreihe begleitet (außerhalb der Plangebietsgrenzen), zwischen den Bäumen wurden Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung angelegt.

Das Lebensraumpotenzial für heimische Arten kann für den Plangeltungsbereich bedingt durch die intensive und naturferne Nutzung als gering eingeschätzt werden. Geeignete Strukturen sind am ehesten an den berankten Fassaden und Mauern gegeben und für Gebäudebrüter besteht Potenzial. Für Fledermäuse geeignete Einflugmöglichkeiten oder Quartiersstrukturen wurden nicht festgestellt. Bisher liegen keine Angaben über Vorkommen geschützter Arten oder Funden aus der Vergangenheit vor. Im weiteren Planungsverfahren werden diesbezüglich Hinweise erwartet. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz gelten unmittelbar. Daher sind vor Baubeginn Begehungen zur Kontrolle auf Brutvogelbesatz durchzuführen, bei Befunden sind im Bedarfsfall geeignete Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu ergreifen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz sind die Bauverbote während der Brutzeit sowie der Zeitraum, in dem keine Bäume gefällt oder Gehölzbestände gerodet werden dürfen, einzuhalten. Alternative Bauzeitenregelungen bedürfen der Prüfung und Zustimmung der zuständigen Naturschutzbe-

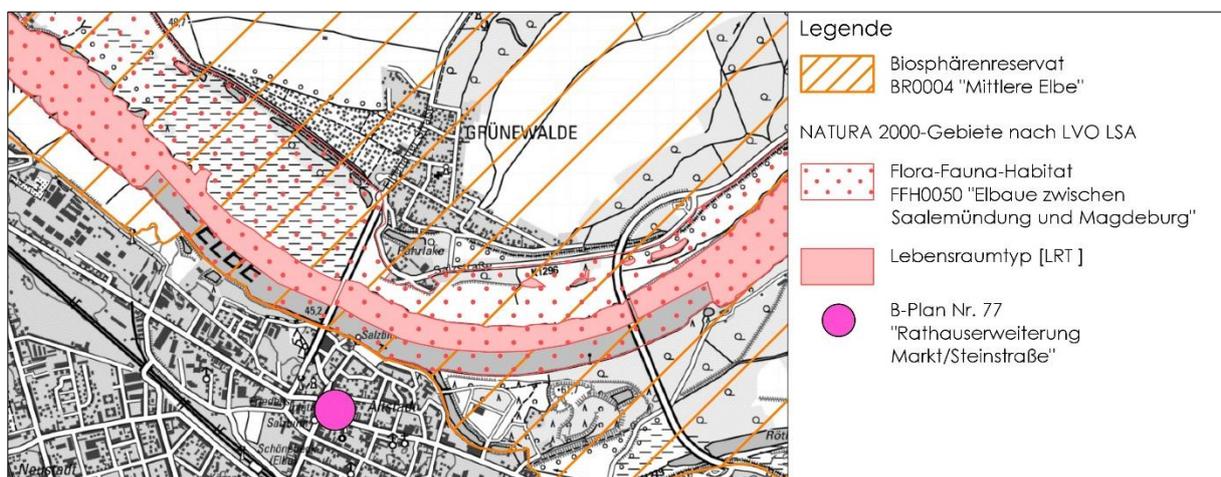
hörde. Die Nachweispflicht, dass keine Beeinträchtigung von Brut- und Niststätten erfolgt, obliegt dem Vorhabenträger. Dazu bedarf es in der Regel einer gutachterlichen Untersuchung und späteren Begleitung des Baugeschehens.



Biotop- und Nutzungstypen

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete von nationalem oder europäischem Rang vorhanden, ebenfalls keine Schutzobjekte, wie Naturdenkmale o. ä. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in 300 m nördlicher Richtung an der Elbe. Das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben hat keine diesbezüglich relevante Fernwirkung.



Schutzgebiete

Kultur- und Sachgüter

Im Plangeltungsbereich befinden sich mit der historischen Bausubstanz sowohl Kulturgüter als auch Sachwerte. Der vorhandene Gebäudebestand im Plangeltungsbereich hat seinen Ursprung hauptsächlich zwischen 1600 und 1900. Das historische Rathaus ist mit Denkmalstatus belegt. Das Plangebiet ist auch hinsichtlich der Stadtarchäologie bedeutend, da es bereits im Mittelalter zum Kernbereich der Stadt gehörte.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUS DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

10. FLÄCHENÜBERSICHT

Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße", Schönebeck (Elbe)	0,71 ha	100 %
- Flächen für Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung; Rathaus	0,25 ha	35,21 %
- Urbane Gebiete	0,46 ha	64,79 %

11. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Grundsätzlich besteht für den Bebauungsplan der Innenentwicklung der Wunsch nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept, einer maßstäblichen Ergänzung der Baustrukturen im Rathausumfeld und damit der Stadtreparatur des bestehenden Siedlungsgebietes im Altstadtbereich. Eine für große Teile des Plangebietes klar gestalterisch strukturierte Bebauung trägt dieser gewollten Zielstellung Rechnung. Gewollt ist, dass die stadtteilbezogene Bautradition in diesem Bereich von Schönebeck fortgesetzt wird, wengleich heutige Vorhaben eine zeitgenössisch moderne Interpretation siedlungsstrukturbildender Bauweisen für sich in Anspruch nehmen werden.

Die hohe Lagequalität soll sich auch innerhalb der maßstäblichen, baulichen Gestaltung widerspiegeln, sodass es die Stadt Schönebeck (Elbe) als erforderlich ansieht, mit dem Instrument bauordnungsrechtlicher Festsetzungen Verunstaltungen zu vermeiden und damit dem vorhandenen städtebaulich hohen Rang Rechnung zu tragen. Die baugestalterischen Festsetzungen regeln somit

Fragen der Zulässigkeit von Vorhaben und setzen sich in Form von gestalterischer Bestimmungen zum Ziel, die zukünftige Entwicklung der zu den öffentlichen Straßen- und Platzräumen hin wirksamen Baukubaturen im Hinblick auf die äußere Erscheinung der Gebäudehülle zu sichern. Dabei beruhen die Festsetzungen baugestalterischer Art auf der Analyse des die das Plangebiet umgebenden Straßenräume prägenden Bestandes sowie dem durch die Stadt Schönebeck (Elbe) gewollten städtebaulichen Konzept. Es sollen so in Teilen des Plangebietes charakteristische, ortsbezogene Gestaltungsmerkmale gesichert werden, Flexibilität ermöglicht und Uniformität vermieden werden.

11.1 Dachformen

Die Festsetzung unterschiedlicher Dachformen beruht auf einem gesamtstrukturellen Konzept zu Gebäudetypologien. Um diesem gerecht werden zu können und Verunstaltungen zu unterbinden, sind Flachdächer und Satteldächer auszubilden und in ihrer Stellung zu den öffentlichen Verkehrsanlagen entsprechend auszurichten. Ziel dieser Festsetzungen zu den Dachformen ist in Verbindung mit der Stellung baulicher Anlagen die besondere Gestaltung der Baukörper hinsichtlich ihrer Dachformen und Materialien mit Blick auf die Lage im Denkmalbereich Altstadt der Stadt Schönebeck (Elbe) zu bedingen.

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen mit der entsprechenden Dachneigung eröffnet ein hohes Maß an individueller Freiheit zur Gebäudegestaltung. Gleichzeitig nimmt die Dachneigung auch Bezug auf die in der Umgebung anzutreffenden Dachformen, wenngleich so viel Spielraum gelassen wurde, dass Dachneigungen ebenso einer zeitgemäßen Architektursprache entgegenkommen können. Damit ist die Fortführung und Ergänzung gleicher Dachformen zur Erzeugung eines gesamtharmonischen Erscheinungsbildes angezeigt.

Die Zulässigkeit von Walm- oder Krüppelwalmdächern oder anderer Spielarten dachkonstruktiver Gestaltung muss ausgeschlossen werden, um eine klar ablesbare, sich einfügende Struktur modernen Bauens in den historischen Kontext entstehen lassen zu können. Der Ausschluss der vorgenannten Dachformen resultiert des Weiteren aus der Konsequenz, Beliebigkeit im Rahmen der Stadtreparatur einer wichtigen städtebaulichen Fehlstelle im Altstadtgebiet von Schönebeck (Elbe) zu vermeiden und dem Anspruch an die Erkennbarkeit der zusammengehörigen Typologie gewährleisten zu können.

Das Zusammenspiel von Pult-/Flachdach- und geneigtem Satteldach lässt eine harmonische Gesamtwirkung entlang der Erschließungsstraßen des Bebauungsplanes erwarten und im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Gedanken der Adressbildung, wie bereits vorstehend in der Begründung intendiert, umsetzbar werden.

11.2 Gestaltung der Dachdeckung

Die Festsetzung der Materialien und Farbtöne zur Ausbildung der Dachdeckung ermöglicht ein hohes Maß an individueller Gestaltungsvielfalt. Die moderate, nicht dominante Farbgebung der Dachdeckung bewahrt vor Verunstaltung und stärkt den Grundsatz des ganzheitlichen Gebäudeentwurfs mit Berücksichtigung der Wechselwirkungen sowohl einzelner Bauteile zueinander als auch zu dem gesamten Gebäude. Die Bestimmung der zulässigen Dachdeckung wird stets mit der jeweils zulässigen Dachform korrespondieren. Durch die konsequente Beachtung der gestalterischen Festsetzungen zur Dachdeckung wird künftig Disharmonie im Siedlungsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines stimmigen Gesamtbildes Rechnung getragen.

In Anbetracht des gesamtgestalterischen Anspruchs sind Dachdeckungen mit Eigenschaften im Sinne der Langlebigkeit und Nachhaltigkeit auszuwählen, so dass die Dachdeckung durch bituminöse Dach- und Kunststoffbahnen für geneigte Dachflächen genauso unzulässig ist, wie glänzende, hochglänzende oder glasierte Dachziegel als Deckdeckung, da diese als dominante Bauteile als einzeln herausgestelltes Gestaltungselement wirken würden, was auszuschließen ist, da sonst keine baugestalterische Entwicklung im Sinne eines ganzheitlichen Ordnungsprinzips möglich ist.

11.3 Anforderungen an das Fassadenmaterial

Die Festsetzung erfolgt unter Bezugnahme auf traditionell in Schönebeck (Elbe) vorhandene Putzstrukturen an den die Altstadt prägenden Bauten. Ziel ist die Erzeugung einer möglichst homogenen Struktur der Alt- und Neubebauung. Dieses Ziel muss durch die Festsetzung zur einheitlichen Behandlung der jeweiligen Baukörper im Sinne der Erzeugung einer "ruhenden Basis" gestärkt werden. Auszuschließen sind daher alle von der Festsetzung abweichenden Materialitäten, wengleich die einheitlich homogene Fassadenstruktur im Erdgeschoss alternativ durch festgesetzte Materialwechsel individualisiert werden darf.

Dem Wunsch zukünftiger Bauherren hierzu soll entsprechend entgegengekommen werden. Der Wechsel des Materials darf durchaus als erkennbare Gestaltungsmethodik fungieren, um die bauliche Masse der jeweiligen Gebäude bei Bedarf akzentuieren zu können. Durch konsequente Umsetzung der Festsetzung wird dennoch ein Erscheinungsbild in gesamtharmonischer Weise sichergestellt. Unter Beachtung des potenziellen Bauvolumens wird ein vertretbares Maß zur individuellen Gestaltung festgesetzt, dagegen ausufernde Vielfalt vermieden. Der optionale Wechsel vom festgesetzten zum wählbaren Material wird geschossbezogen somit zu einer typologischen Eigenschaft, wengleich ein Verzicht auf die Abgrenzungen nicht unbedingt zu einer strukturellen Schwächung führen würde.

11.4 Anforderungen an die Farbgebung von Fassaden

Hierzu wird lediglich festgesetzt, dass die denkmalrechtlichen Anforderungen bezüglich des Umgebungsschutzes der bestehenden Denkmalsubstanz für die Farbgebung der Fassaden maßgebend sind. Die Stadt Schönebeck (Elbe) vertraut in diesem Sinne darauf, dass im Rahmen von Nebenbestimmungen zu erteilender Baugenehmigungen die denkmalrechtlichen Anforderungen an die Fassadenfarbgebung Eingang finden, sofern dies nicht bereits aus dem Gebäudeentwurf heraus hinreichend Beachtung gefunden hat.

Die Einhaltung der denkmalrechtlichen Vorgaben im Rahmen der Umsetzung durch die Bauherren ohne Abweichung ist prinzipielle Voraussetzung zur Absicherung der zugrunde liegenden Ordnungsstruktur im Sinne der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

11.5 Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen dieser baugestalterischen Festsetzungen durchführt oder wer einer aufgrund dieser baugestalterischen Festsetzungen ergangenen, vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten stellen einen Verstoß gegen die verordnungsrechtlichen Festsetzungen und damit gegen die sachsen-anhaltische Bauordnung dar und werden gemäß § 83 BauO LSA geahndet. Abweichungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafürsprechen, städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht dagegenstehen und die Genehmigung nicht durch andere geltenden Vorschriften ausgeschlossen ist. Anträge auf Abweichungen sind schriftlich bei der Gemeinde zu stellen und zu begründen.

12. PLANVERWIRKLICHUNG

12.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht vorgesehen. Die im Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke der Flächen für Gemeinbedarf befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Schönebeck (Elbe). Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

12.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

12.3 Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens wie auch die Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sowie die Baufeldfreimachung für den beabsichtigten Rathausenerweiterungsbau einschließlich aller erforderlicher Stellplatz- und Nebenanlagen werden durch die Stadt Schönebeck (Elbe) getragen. Hierfür finden sich entsprechende Finanzmittel im städtischen Haushalt bereitgestellt. Es sollen darüber hinaus öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden.

12.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹⁵

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

12.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

13. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

13.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist bereits im Bestand sehr gering, Strukturbildende Gehölze sind nicht vorhanden. Lediglich der vorhandene Fassaden- und Mauerbewuchs hat eine eingrünende Wirkung. Mit der Planung kommt es in erster Linie zu einer erneuten Bebauung von Abrissflächen, die nach der Beräumung weiterhin befestigt blieben und einer kontinuierlichen Nutzung unterlagen.

Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Gemäß der städtischen Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind für das Vorhaben nicht relevant, die im direkten Umfeld vorhandenen Bäume sind

¹⁵ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

nicht betroffen. Artenschutzbelange werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" keine signifikante Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter hervor.

13.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Die Nachverdichtung und Fortentwicklung der bestehenden Gebäudesubstanz im Sinne der städtebaulichen Gesamtanlage der Altstadt bedeutet für die Stadt Schönebeck (Elbe) insgesamt eine zukunftsfähige Option für die Entwicklung des Standortes. Für die Entwicklung der Schönebecker Altstadt bedeutet der Vollzug des Bebauungsplanes der Innenentwicklung einen Beitrag zur Entwicklung attraktiver Wohn- und Gewerbestrukturen und damit eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Es besteht die Chance, einen positiv wirkenden Baustein zur Verbesserung des Altstadtimages in diesem Bereich entstehen zu lassen.

13.3 Ortsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es zu keiner fremdartigen Nutzung innerhalb des Denkmalensembles Altstadt Schönebeck kommen. Mit dem im Anschluss an die Rechtswirksamkeit des hiesigen Bebauungsplanes geplanten Wettbewerbs wird sich die Marktrandbebauung im Bereich der Baulücke Markt 2 in überzeugender Weise in die bestehenden denkmalgeschützten Baustrukturen einfügen. Gleiches ist im Hinblick auf den städtebaulichen Maßstab entlang des Straßenzuges Steinstraße für die Optionen ergänzender Bauungen zu erwarten.¹⁶

Die Weiterentwicklung der Altstadt im unmittelbaren Umfeld von Markt, Steinstraße und Breite Weg ist von der Stadt Schönebeck (Elbe) im festgesetzten Umfang gewollt und kann mit Blick auf den Gesamteindruck der Altstadt Schönebeck als städtebaulich geordnete und sich in guter Weise einfügende Gestaltungslösung angesehen werden.

13.4 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. Hervorzuheben ist die auch zukünftig beibehaltene Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer zur Erreichbarkeit der Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches.

¹⁶ Anmerkung: Gute Ansätze einer Neubebauung wurden hier im Zuge des Wettbewerbs "Mut zur Lücke" bereits 2011 entwickelt.

13.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Umsetzung des hiesigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung besteht die Chance zur Aufwertung des zum Teil brachliegend und devastiert daher kommenden Erscheinungsbildes in diesem Kernbereich der Schönebecker Altstadt. Damit besteht die Chance der Belebung von Orten latenten Unbehagens und unter Wert genutzter Grundstücke. Das Plangebiet des Plangeltungsbereiches kann in der Wahrnehmung insgesamt weiter aufgewertet werden und so einen Beitrag leisten, einen zukünftig attraktiven Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnstandort im Kernbereich der westlichen Altstadt mit ausprägen und so zu einer weiteren Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts in diesem Teil des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe) beitragen.

13.6 Wirtschaft

Mit der Festsetzung der Urbanen Gebiete besteht für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Option das Entstehen zusätzlicher Arbeitsplätze im Altstadtkontext zu befördern. Gleichzeitig besteht die Chance, die touristische Anziehungskraft der Altstadt weiter aufzuwerten und damit einhergehend für bauliche Maßnahmen die bauplanungsrechtliche Absicherung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten vorzugeben. Die Konzentration des Verwaltungsstandortes ist ein weiterer Beitrag zur Herausbildung effizienter Verwaltungsstrukturen und einer bürgerfreundlichen Verwaltungsstruktur mit Erreichbarkeiten auf kurzen Wegen.

13.7 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf. Alle weiteren, ggf. erforderlichen verkehrlichen oder stadtechnischen Erschließungsmaßnahmen sind ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Plangebietes erfordert im Hinblick auf die Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur derzeit keinen weiteren Ausbau.

14. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" 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 _____.2022 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den

.....
(Oberbürgermeister)

Anlage:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 77 "Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, Stand 08.09.2021