

Insbesondere soll aber auch der Alleecharakter (Linden) der Anbindung des Sondergebietes Fahrradmanufaktur an die Burgstraße/Steinstraße unbedingt erhalten bleiben. Die Straßenbegrenzungen sind bei eventuell vorgesehenem Ausbau daher so auszuführen, dass so wenig wie möglich in den Wurzelbereich eingegriffen wird.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich auf der als Sonstiges Sondergebiet "Fahrradmanufaktur" festgesetzten Fläche. Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die entsprechende Anzahl der PKW-Stellplätze für die festgesetzten Baugebiete wird sich entsprechend der Betriebs- und Nutzungsnotwendigkeiten ergeben. Eine Lagedefinition erfolgt mit Blick auf eine möglichst hohe Flexibilität in der Anordnung derartiger Anlagen im Kontext der Festsetzungen der 1. Änderung vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Die Option eines Busstellplatzes ist für den Bedarfsfall mit Blick auf Besucher der Fahrradmanufaktur in diesem Zusammenhang Festsetzungsgegenstand. Eine etwaige Vorstellung für eine mögliche Anordnung gibt das der Begründung anliegende Nutzungsbeispiel.

#### 6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" nicht.

#### 6.4.3 Geh- und Fahrrechte

Um dem Prinzip der Erschließung mit kurzen Wegen zu entsprechen, wird im nordöstlichen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Geh- und Fahrrecht für die entsprechende Nutzergruppe gesichert. Dies wird den voraussichtlichen Nutzungsansprüchen gerecht und stellt eine flexible Option zur Ausbildung entsprechender Zu- und Abfahrtsgeometrien dar. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen bedarfsweise überfahrbaren Bereich, mit Anbindungsmöglichkeit an den hier perspektivisch verlaufenden Elberadweg und den Bootsanleger im Salinekanal, der in Abhängigkeit von den betrieblichen Rahmenbedingungen auch nur zu begrenzten Zeiträumen genutzt werden kann.

### 6.5 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 soweit wie möglich vermieden werden.

In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass auf Grund der Lage des Änderungsbereiches nach gegenwärtiger Bedeutung der angrenzenden Straßenverkehrsflächen keine störende Nachbarschaft vorhanden ist.

Weder aus den derzeitigen, noch aus prognostizierten Verkehrsaufkommen heraus ergeben sich Belegungstärken, die negativ wirkende Immissionen im Sinne einschlägiger Richtlinien erwarten lassen, die eine Überschreitung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1, genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

Sollte sich im Zuge einer funktionellen Neuordnung der gegenwärtig noch durch den Landkreis beanspruchten, benachbarten Bereiche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen abzeichnen, so ist in dieser Hinsicht seitens des Vorhabenträgers entsprechend Vorsorge zu tragen, dass für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auftreten.

Der An- und Abfahrtsverkehr für das Sonstige Sondergebiet "Fahrradmanufaktur" stellt sich im Vergleich zum derzeitigen Verkehrsaufkommen in der noch etablierten Verwaltungsnutzung als untergeordnet dar.

## **6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.6.1 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme**

Denkmale nach Landesrecht werden durch den vorliegenden Geltungsbereich in Form eines Wohnhauses (ehem. Torwächterhaus) an der Zufahrt von der Burgstraße in den Cokturhof hinein berührt. Hinzu tritt die bauzeitliche Einfriedung des Cokturhofes in diesem Bereich der Zufahrt mit Torbogen und Ziegelmauer, welche auch die Ansicht des ehemaligen Torwächterhäuschens prägen. Die Änderung des Festsetzungsgegenstandes vom Sonstigen Sondergebiet "Verwaltung" zum Allgemeinen Wohngebiet führt das Gebäude des ehemaligen Torwächterhäuschens wieder seiner ursprünglichen Nutzung (Wohnen) zu, so dass grundsätzliche Konflikte mit denkmalpflegerischen Zielstellungen in diesem Bereich nicht erwartet werden. Im Bebauungsplan ist das Gebäude mit dem entsprechenden Planzeichen entsprechend gekennzeichnet.

Darüber hinaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die ehemalige Burganlage Schönebeck. Es ist davon auszugehen, dass sich Reste derselben im Boden erhalten haben. Daher bedürfen Erdarbeiten im vorliegenden Geltungsbereich gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **7.1.1 Trinkwasserversorgung**

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

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

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

#### **7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über in den angrenzenden Straßenräumen vorhandene bzw. zu ergänzende Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten der Trinkwasserrohrleitung muss einer Ergiebigkeit von mindestens 45 m<sup>3</sup>/h entsprechen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird.

Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

### **7.2 Entwässerung**

#### **7.2.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung kann in Mischwasserkanäle der OEWA GmbH im Bereich der angrenzenden Straßenzüge erfolgen. Eine ggf. neue erforderliche abwassertechnische Erschließung von Baugrundstücken ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgungsträgers, der ABS GmbH bzw. OEWA GmbH vorzunehmen.

Die Einleitung von Abwasser in den Salinekanal ist nicht zulässig. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet der 1. Änderung ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

### 7.2.2 Niederschlagswasser

Das auf den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Es wird daher bei der Neuinanspruchnahme von Grundstücken/Grundstücksteilen empfohlen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Eine zusätzliche Herstellung einer Regenwasserkanalisation zur Entwässerung des Baugebietes ist von der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht beabsichtigt. Eine Einleitmöglichkeit in den Salinekanal ist nur nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde im Rahmen von Einzelfallentscheidungen in sehr restriktiver Form gegeben. Resultierend bedarf die Einleitung von Niederschlagswasser in den Salinekanal der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde und kann mit Auflagen versehen werden.

Hinweis:

Für ergänzende Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplangebietes ist ein Vertrag zwischen privaten Grundstückseigentümern und der ABS GmbH notwendig. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen.

## 7.3 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus den angrenzenden Straßenzügen abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden. Ggf. benötigte Erweiterungen des vorhandenen Anschlussumfanges sind mit den Stadtwerken Schönebeck abzustimmen. Weitere Elektroleitungen befinden sich im vorliegenden Plangebiet der 1. Änderung nicht.

## 7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes der 1. Änderung kann über die in den angrenzenden Straßenzügen vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der EMS GmbH erforderlich. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf zu erneuern.

## 7.5 Telekommunikation

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

Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien sind gegenwärtig nicht erforderlich. Bei Erforderlichkeit wird die Erschließung vom Straßenzug Cokturhof aus erfolgen.

Hinsichtlich ggf. geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege geführt.

## 7.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch den Salzlandkreis veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dazu zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Die Baugebiete des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

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

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (KrW – AbfG, BGBL. I S. 2705) in seiner jetzt gültigen Fassung und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10.03.1998 in seiner jetzt gültigen Fassung, einschließlich der auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises, zu erfolgen.
2. Sollte anfallendes Aushubmaterial im Straßenbereich nicht wiedereingebaut werden, ist sicherzustellen, dass das Material ordnungsgemäß entsorgt wird. Zunächst ist zu prüfen, ob der Aushub verwertet werden kann. Ist eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist der Abfall gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

## 7.7 Altlasten/Ablagerungen

Altlasten bzw. Ablagerungen wurden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" für den Bereich der 1. Änderung nicht benannt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass auch gegenwärtig sich an dieser Situation nichts geändert hat und schädliche Verunreinigungen, Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gemäß § 9 BodSchAG LSA im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" nicht befinden. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Salzlandkreises verwiesen.

## 7.8 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich der 1. Änderung keine Baugrunduntersuchungen angestellt. Anhand der vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch zu erkennen, dass auf Grund von Rissbildungen Bewegungen im Boden auch weiterhin nicht auszuschließen sind bzw. geeignete Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für die entsprechenden Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen zukünftigen 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.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Fassung der 1. Änderung/Erweiterung	<b>1,16 ha</b>	<b>100,00%</b>
Sonstiges Sondergebiet (SO) Fahrradmanufaktur:	0,73 ha	62,93 %
Allgemeines Wohngebiet (WA):	0,08 ha	6,90 %
Straßenverkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,09 ha	7,76 %
Grünflächen: - öffentliche Grünflächen: - private Grünflächen:	0,11 ha 0,15 ha	9,48 % 12,93 %

## **9. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht**

Der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangelungsbereich ist gegenwärtig seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **9.2. Kostenschätzung**

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Schönebeck (Elbe) ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

## **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **10.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen durch die Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

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

Die Umnutzung, Erweiterung und Fortentwicklung der vorhandenen Gebäudesubstanz im Sinne der städtebaulichen Gesamtanlage bedeutet für die Stadt Schönebeck (Elbe) insgesamt die zukunftsfähige Lösung für die Standorticherung der Fahrradmanufaktur mit ihren peripheren Ergänzungsnutzungen. Im Ergebnis des Suchens nach einem geeigneten Standort, welcher die Unternehmensanforderungen in sehr guter Weise in der Lage ist zu erfüllen, ist vorliegend ein guter Ort für eine zeitgemäße Unternehmensentwicklung gefunden worden.

Für die Altstadt bedeutet der Vollzug des Bebauungsplanes ein Beitrag gegen den Verfall in den Randbereichen und damit für die Entwicklung des "Standortes Altstadt" einen weiteren positiven Baustein zur Verbesserung des Stadtteilimages insgesamt.

### **10.3 Ortsbild**

Durch die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Standorte der Fahrradmanufaktur und des Allgemeinen Wohngebietes keine offensiv wirkende, neubauliche Erscheinung in Konkurrenz zum gegenüberliegenden Denkmalensemble prägen. Der Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum bleibt damit in punkto maßstäblicher Wahrnehmbarkeit nahezu unverändert, in punkto Geordnetheit in aufgewerteter Form erkennbar. Dies ist durch die Stadt Schönebeck (Elbe) so gewollt und kann mit Blick auf den Umfang der Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" als eine städtebaulich geordnete und sich einfügende Lösung mit Blick auf die Revitalisierung des Landkreisländstandortes insgesamt angesehen werden.

### **10.4 Verkehr**

Verkehrliche Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erkennen. Das Straßen- und Wegenetz der Stadt Schönebeck (Elbe) erhält durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche keine Erweiterung. Von den Festsetzungen profitieren Fußgänger und Radfahrer mit kurzen Wegen, wodurch im Hinblick auf den im nördlichen Geltungsbereich zukünftig verlaufenden Radweg (alternative Streckenführung zum Elberadwanderweg) eine noch bessere städtische Netzstruktur hinsichtlich dieser überregionalen Wegeführung erreicht wird.

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

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des sukzessive aufgegebenen Landkreisländstandortes Cokturhof werden dessen Erscheinungsbild und die hier neu entstehen könnenden Arbeitsplätze gesichert.

Über die Weiterentwicklung im vorliegenden städtebaulichen Kontext werden Brachflächen und erste Devastierungserscheinungen als Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens verschwinden. Das Niveau und damit das Umfeld in diesem Bereich des Cokturhofes kann weiter aufgewertet werden.

Alle diese Faktoren sind Standortfaktoren für eine zukunftsfähige Wohn- und Dienstleistungs- bzw. Gewerbesituation am nordöstlichen Altstadtrand und damit ein Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts im Hinblick auf das Erscheinungsbild in diesem Teil des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe).

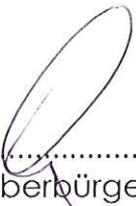
### **10.6 Städtischer Haushalt**

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau.

## 11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" in der Fassung der 1. Änderung, zugleich Erweiterung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2010 bis 30.11.2010 öffentlich ausgelegen. Desweiteren hat der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" in der Fassung der 1. Änderung, zugleich Erweiterung mit verkürzter Frist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.04.2011 bis 29.04.2011 erneut ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 29.09.2011 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den 30.10.2011

  
.....  
Oberbürgermeister

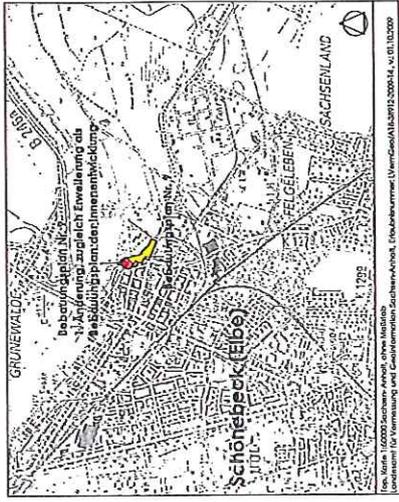
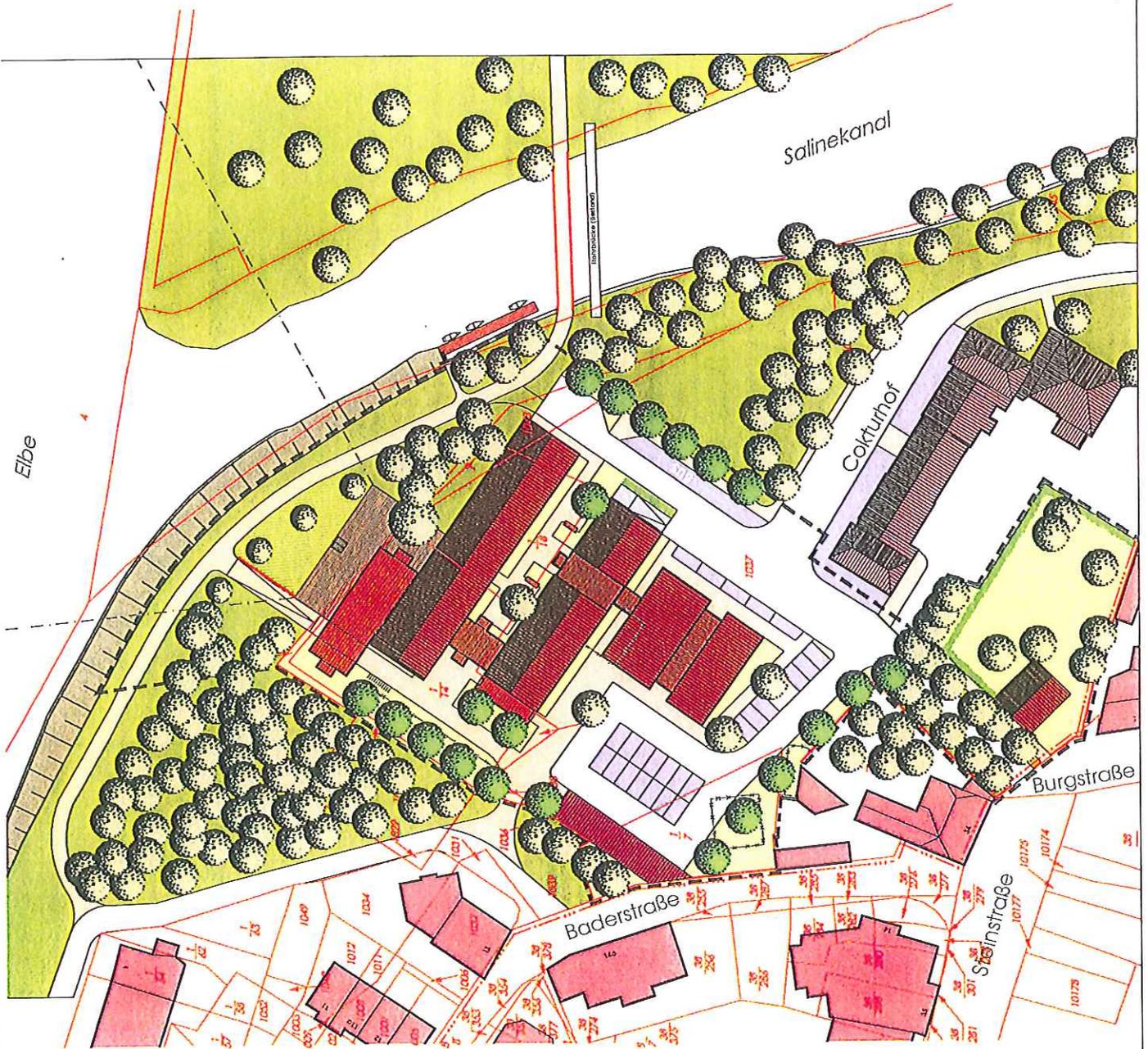
---

Anlage: Nutzungsbeispiel  
Biotop- und Nutzungstypen



Legende

- Bestandsdarstellung**
- Geltungsbereich
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Bezeichnungen vorhandener Flurstücke
  - Gebäude - Bestand
  - Abbruch
- Planung**
- Gebäude - Neubau / Umbau
  - Fahrbahn
  - Stellplätze
  - Fuß- / Radweg
  - Hof- / Grünflächen privat
  - Grünflächen öffentlich
  - "Sichtkorridor" Freibereich
  - Bäume - Neupflanzung
  - Hecken - Neupflanzung
  - Bäume - Bestand
  - Freigastromie



**STADT SCHÖNEBECK (ELBE)**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 9**  
**"COKTURHOF - BARBYER STRASSE"**  
**1. ÄNDERUNG - ZUGLEICH ERWEITERUNG**  
**ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**  
**gem. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB**



**Nutzungsbeispiel**

ohne Maßstab

31.08.2010

Büro für Stadtplanung, Dr.-Ing. W. Schwandt, Humpferstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau  
 Tel. 0340/613707 Fax 0340/617421 E-Mail: btk@wvz.1@stf-architektur.de

