

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße", 2. Änderung, zugleich  
Erweiterung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1  
Nr. 1 BauGB der Stadt Schönebeck (Elbe)  
Stand: 25.05.2014

---

**COKTURHOF – BARBYER STRASSE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 9**  
**2. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG**  
Verfahren gem. § 10 (3) BauGB  
**BEKANNTMACHUNG**

---

**25.05.2014**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHT- LICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Sonstige Planungen	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>10</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	10
4.3	Natur und Landschaft	10
4.4	Verkehrerschließung	11
4.4.1	Straßen	11
4.4.2	Fußwege/Radwege	11
4.4.3	Ruhender Verkehr	11
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	11
4.5	Stadttechnische Erschließung	11
4.5.1	Be-/Entwässerung	11
4.5.2	Löschwasser	12
4.5.3	Elektroenergieversorgung	12
4.5.4	Erdgasversorgung	12
4.5.5	Telekommunikation	12
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>12</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	12
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	13
5.3	Verkehrskonzept	13
5.4	Planungsalternativen	13
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>14</b>
6.1	Änderungs- und Erweiterungsgegenstände	14
6.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	15
6.3	Grünordnung	17
6.3.1	Private Grünflächen	17

6.3.2	Gestaltung von Grünflächen, Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.3.3	Umweltauswirkungen	18
<b>6.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>21</b>
6.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	21
<b>6.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG</b>	<b>22</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>22</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	22
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	23
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>23</b>
7.2.1	Schmutzwasser	23
7.2.2	Niederschlagswasser	24
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>24</b>
<b>7.4</b>	<b>Gasversorgung</b>	<b>24</b>
<b>7.5</b>	<b>Telekommunikation</b>	<b>25</b>
<b>7.6</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>25</b>
<b>7.7</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>25</b>
<b>7.8</b>	<b>Baugrund</b>	<b>26</b>
<b>7.9</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>27</b>
9.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	27
9.2.	Kostenschätzung	27
9.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	27
<b>10.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>27</b>
11.1	Natur und Landschaft	27
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	28
11.3	Ortsbild	28
11.4	Verkehr	28
11.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	28
11.6	Städtischer Haushalt	29
<b>12.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>29</b>

## **1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

Das Gelände des Landratsamtes, welches Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ist, befindet sich in einem Gebiet der Stadt Schönebeck (Elbe), welches seit Jahrhunderten der Salzgewinnung in Salinen diene und teilweise historische, denkmalgeschützte bzw. erhaltenswerte Bausubstanz aufweist. In diesem Sinne hatte bereits der Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" die städtebauliche Intention, dass sich Neubauten auf die gestalterischen Vorgaben der historischen Bebauung beziehen sollten und in ihrem Maßstab dieselben berücksichtigen sollten.

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ist am 14.02.2001 in Kraft getreten. Die Gebäude und baulichen Anlagen des Landkreises befinden sich hierin überwiegend in der historisch überkommenen, z. T. unter Denkmalschutz stehenden Gebäudestruktur. Auf Grund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, welche die Verwaltungsnutzungen im Blick hatten und hierfür Sondergebiete festlegten, sind die mit der beabsichtigten Änderung/Erweiterung neu im Plangebiet hinzutretenden Nutzungen unzulässig. Vorliegend handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welche als Wirtschaftshof, Parkflächen, Grünflächen und Erweiterungsfläche für eventuelle Neubauten der Verwaltung (im Südosten) vorgesehen waren.

Ungeachtet des Sachverhaltes, dass die Stadt Schönebeck (Elbe) weiterhin im Geltungsbereich ihres Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne standortadäquater Nutzungen anstrebt (der Landkreis zieht das Areal nach und nach frei), ist es der Stadt Schönebeck (Elbe) ein Anliegen, einer teilbereichsbezogenen Neuentwicklung am östlichen Ende des Standortes Cokturhof zu entsprechen, um einer Standortentwicklung eines gewerblich im Bootsbau tätigen Unternehmens Raum zu geben. Das Unternehmen hat diesen Standort für sich auf Grund der bereits vorhandenen Baukubaturen ausgewählt und beabsichtigt neben der Verbesserung seiner Standortbedingungen das Erscheinungsbild in diesem Bereich entlang der Barbyer Straße zu verbessern. Diese Zielstellung benötigt verbindliches, öffentliches Baurecht über einen, wie vorliegend angestrebt, geänderten Bebauungsplan, um sich nachbarschaftsverträglich in die bisherige Entwicklung einfügen zu können.

Die "Erweiterung" vorliegenden Bebauungsplanes hängt mit der Klarstellung der Erschließungsrahmenbedingungen des Änderungsteiles zusammen. Die Verkehrserschließung soll hiernach ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche "Salineinsel" aus erfolgen. In diesem Sinne werden in der vorliegenden 2. Änderung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Im Rahmen der gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Realisierung des angestrebten Vorhabens unzulässig. Die Änderung/ Erweiterung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorlie-

genden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller relevanten Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang, festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, die im Änderungsbereich vorhandene Altsubstanz nicht aufzugeben, sondern diese im Zusammenhang mit baulichen Ergänzungen/Erweiterungen für die neue Nutzung zu verarbeiten und so für das zukünftig in Anspruch zu nehmende Areal ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen.

Damit läuft das vorliegende Planverfahren auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) hierzu im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 26.09.2013. Änderung und Erweiterung werden unter dem Begriff "2. Änderung, zugleich Erweiterung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in ein und demselben Planverfahren vorgenommen. Damit beinhaltet die im Folgenden verwendete Sprachregelung "2. Änderung" in der Regel beide Gegenstände, sofern für den Einzelfall nicht anders bezeichnet.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich am östlichen Ende des sog. Cokturhofes, angrenzend zur Altstadt von Schönebeck (Elbe), außerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt, nördlich angrenzend an die Barbyer Straße (L 51) und westlich an den Straßenzug "Salineinsel", im Norden begrenzt durch den Böschungsverlauf des Salinekanals.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt ca. 0,69 ha. Die Größe des Erweiterungsbereiches beträgt ca. 0,04 ha.

Das Plangebiet der 2. Änderung wird begrenzt:

- *im Norden* durch den Böschungsverlauf des Salinekanals im Bereich der Flurstücke 1/37, 1/35, Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe);
- *im Osten* durch das Flurstück 5/1, Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe);
- *im Süden* durch das Flurstück 10539, Flur 1, Gemarkung Schönebeck (Elbe) (Barbyer Straße) und
- *im Westen* durch Teile der Flurstücke 1/37 und 1/49, beide Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe), (Salzlandkreis).

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011 S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, in Kraft seit 18.06.2006. Gemäß LEP 2010 Z 37 und gemäß REP MD Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum.

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 Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Das vorstehend benannte, vielfältige Arbeitsplatzangebot findet seine Entsprechung ebenso in den Zielstellungen für die 2. Änderung, im Hinblick auf den vorliegenden Plangeltungsbereich. Der neue Unternehmensstandort ist sowohl für das avisierte Unternehmen selbst, aber genauso für die Stadt Schönebeck (Elbe), in ihren Anstrengungen zur Stärkung der Diversität der gewerblichen Nutzungen im Randbereich der Altstadt, die Ergänzung eines wichtigen Bausteines mit Alleinstellungsmerkmal. Die Bootsherstellung im Nahbereich zur Elbe kann für die Stadt ein weiterer wichtiger Identifikationsfaktor in zukünftig exponierter Lage im Schönebecker Stadtgebiet werden. Für die in Nachbarschaft befindliche Salineinsel, welche in jüngster Vergangenheit aufwendig landschaftsgestalterisch fortentwickelt und so zu einem wichtigen freiräumlichen Anziehungspunkt im Stadtgebiet Schönebeck (Elbe) geworden ist, sind noch längst nicht alle Nutzungsoptionen ausgeschöpft. In diesem Sinne wird der Salinekanal perspektivisch eine noch wesentlich höhere Bedeutung in punkto Wassersport und drgl. erhalten als dies gegenwärtig erkennbar ist.

Mittelzentren, wie Schönebeck (Elbe), sind ebenso als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. In dieser Lesart versteht sich die vorliegende Ansiedlung im Plangeltungsbereich für die Stadt Schönebeck (Elbe) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Nach Auffassung der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Inhalte vorliegenden Bebauungsplanes, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Fachbehörden, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan "Cokturhof - Barbyer

Straße" stellt er im vorliegenden Plangeltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dar. Anstelle der Sonderbauflächendarstellung erfolgt im überwiegenden Teil des vorliegenden Plangeltungsbereiches die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Für den Änderungsbereich ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des Änderungsverfahrens entsprechend zu berichtigen.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich östlich des festgestellten Sanierungsgebietes Altstadt Schönebeck (Elbe). Hierzu wurden Voruntersuchungen durchgeführt, welche das Gebiet des "Cokturhofes" einschlossen. Bei der Festlegung des Grenzverlaufes der Sanierungssatzung wurde allerdings der Cokturhof ausgespart. Unmittelbar nördlich des Salinekanals befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 "Touristenpark Salineinsel", rechtskräftig seit 23.10.2002. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Barbyer Straße" mit Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2011 (noch im Verfahren) an.

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

Die Inhalte der vorliegenden 2. Änderung/Erweiterung sind somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen im Übergang zum Salinekanal zu sehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig tragfähige und vertretbare funktionale Entwicklung der Gesamtanlage des westlich benachbarten, historischen Teiles des Cokturhofes. Sie berücksichtigen im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den in angrenzenden Planungen enthaltenen Inhalten bzw. den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

Der Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" wird mit den in ihm festgelegten und in den Bebauungsplan übernommenen Gegenständen nicht beeinträchtigt, da hier festgesetzte Maßnahmen im Änderungsbereich bisher nicht vollzogen wurden. Die neuen Festsetzungsgegenstände ersetzen vorliegend den geplanten Maßnahmenumfang für den Änderungsbereich der Planung. Die Gültigkeit der weiteren grünordnerischen Festsetzungen im verbleibenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" bleibt hiervon unberührt.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der vorliegenden 2. Änderung nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Er stellt für das vorliegende Plangebiet der 2. Änderung Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dar. Bisher bestand für Schönebeck (Elbe) auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes und der Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" eine hinreichende Leitvorstellung und Beurteilungsgrundlage im Rahmen der vorgenommenen Entwicklungen.

Auch in den bislang seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) durchgeführten Recherchen, im Hinblick auf das geänderte Planungsziel im vorliegenden Geltungsbereich, ergaben sich keine generell die neu beabsichtigte Nutzung in Frage stellenden Anregungen. Es kann aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 2. Änderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vorbenannt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung in der Nachnutzung einer Verwaltungskonversionsfläche an einem integrierten Standort. So ist die vorliegende 2. Änderung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die vorliegende Planung sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostensparnisgründe sowohl für die Stadt Schönebeck (Elbe) selbst als auch die grundstücksentwickelnden Investoren. Hierdurch kommt auch die investoren-



freundliche Haltung der Stadt Schönebeck (Elbe) zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen. Für das Plangebiet steht ein Investor bereit, unter Nachnutzung der bestehenden Immobilien einen Betrieb für den gewerblichen Bootsbau anzusiedeln.

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich vorliegend überwiegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1 1. Halbsatz BauGB. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden und an deren Stelle keine Neunutzungen getreten sind. Solche Konversionsflächen, wie vorstehend als verwaltungsbezogene Vornutzung benannt, können nach einem entsprechenden Zeitraum der Aufgabe der vormals ausgeübten Nutzung noch sehr eindeutig den Konversionsflächencharakter tragen. Dies ist vorliegend unzweifelhaft der Fall. Die Fläche vermittelt den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereiches, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Es geht dabei um die zukünftige Ausgestaltung einer adäquaten, baulich-funktionellen Nachnutzung für das in Rede stehende Gebiet, einschließlich der Klärung der Erschließung von zukünftigen Entwicklungspotenzialen am Standort.

Da es sich bei vorliegender 2. Änderung um einen Bebauungsplan mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, UVP-pflichtige Vorhaben nicht begründet werden und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB nicht bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen.

Der Erweiterungsteil stellt sich flächenbezogen im Verhältnis zum Gesamtbebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" untergeordnet und mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung als sinnvoll und erforderlich dar und wird somit ebenfalls unter den Rahmenregelungen des § 13 a BauGB im planerischen Kontext mitbetrachtet. Der Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Gesamtgröße des Plangebietes der 2. Änderung/Erweiterung beträgt rd. 0,73 ha.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" befinden sich, mit Ausnahme des Erweiterungsteils, im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit des Salzlandkreises bzw. seiner nachgeordneten Einrichtungen. Die Erschließungsstraße im Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, im Eigentum der Stadt Schönebeck (Elbe).

### **4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

Das Plangebiet der 2. Änderung besitzt neben einem eingeschossigen, massiv ausgeführten Hallengebäude, welches den überwiegenden Teil des Plangebietes der 2. Änderung einnimmt, die diesen Baukörper umgebenden Freiflächen, in nahezu vollständiger Versiegelung. Hier fanden Beton- und Bitumenoberflächen Verwendung. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich darüber hinaus eine bauliche Nebenanlage, ebenso in massiver Bauweise ausgeführt. Die Substanz der Gebäude zeigt sich insgesamt in einem nachnutzungswerten Zustand. In Teilen werden die Gebäude und baulichen Anlagen allerdings auch nicht mehr zeitgemäßen Anforderung mit ihrem baulichen Zustand gerecht. Es kann hier grundsätzlich von reinen Zweckbauten ohne besondere gestaltprägende Elemente gesprochen werden.

Die Gesamtanlage ist, insbesondere zur Barbyer Straße, durch eine nahezu 3,00 m hohe Mauer hin abgegrenzt, welche gleichzeitig eine Stützwand darstellt und einen deutlich wahrnehmbaren Geländesprung zwischen der Barbyer Straße und dem Normalgelände im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes markiert.

### **4.3 Natur und Landschaft**

Das Projektgebiet befindet sich östlich der Altstadt und südlich der Salineinsel. Im Plangebiet selbst ist nur sporadisch Grünbestand vorhanden. Dieser stellt sich als Rasenfläche mit einigen Ziergehölzen, bzw. an der Nordgrenze - im Übergang zum Böschungsbereich - teilweise auch als mit Rasenwaben für Fahrverkehre temporär zu nutzende versickerungsfähig befestigte Fläche dar. Weiterhin sind nur wenige jüngere Gehölze (desolate Hecke, Aufwuchs) sowie je nach aktuellem Nutzungsgrad, Spontanbewuchs im Randbereich des Grundstücks (bei wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung) vorhanden.

Die nördlich anschließende Böschung des Salinekanals ist durchgängig mit Gehölzen bestockt. Es handelt sich vorwiegend um standortheimische Arten, bzgl. der Altbäume sind noch Anklänge an die natürlichen Auenwald-Gesellschaften zu erkennen.

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre für die nicht mehr regelmäßig vom Hochwasser beeinflussten Standorte an der Elbe Eschen-Stiel-Eichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Aue zu nennen.

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

#### **4.4 Verkehrserschließung**

##### 4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den öffentlichen Straßenzug "Salineinsel" und der hiervon abzweigenden Betriebszufahrt. Die Zufahrtsituation in das Plangebiet, vom Straßenzug "Salineinsel" ausgehend, steht derzeit nur für betriebsbezogene Zufahrtsverkehre, d. h. für Ver- und Entsorgungs-, Mitarbeiterfahrzeuge sowie für Besucher zur Verfügung.

##### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangeltungsbereiches) verläuft ein Fußweg entlang der Barbyer Straße. Auf der benachbarten Salineinsel verläuft der alternative Elberadweg. Dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

##### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich, angelagert an die Zufahrtsstraße "Salineinsel", mit hier entsprechend baulich hergerichteten, zum Teil markierten Stellplätzen.

##### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

#### **4.5 Stadttechnische Erschließung**

##### 4.5.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in dem an das Plangebiet südlich angrenzenden Straßenzug der Barbyer Straße.

#### 4.5.2 Löschwasser

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

#### 4.5.3 Elektroenergieversorgung

Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im östlich das Plangebiet begrenzenden Straßenraum "Salineinsel" zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

#### 4.5.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in der südlich an das Plangebiet angrenzenden Barbyer Straße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

#### 4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen befinden sich u. a. in der südlich an das Plangebiet angrenzenden Barbyer Straße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Basierend auf der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Einleitung des vorliegenden Änderungsverfahrens wird mit der vorliegenden 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ein Planverfahren zur Schaffung des allgemeinen, öffentlichen Baurechts gemäß § 30 BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB. Die vorliegende 2. Änderung entspricht den Zielstellungen zur Beschlussfassung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" vom 26.09.2013. In diesem Sinne soll auf dem Standort ein Unternehmen im Bereich Bootsbau, welches die Absicht hat, seine Wirkungsstätte im südlichen Teilgebiet des sog. Cokturhofes zu etablieren, angesiedelt werden. Die Stadt Schönebeck (Elbe) begrüßt die vorgesehene Standortentwicklung als Beitrag zur Belebung und Bereicherung des Elbufers in Fortsetzung zum Salinekanal.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Schönebeck (Elbe) besteht somit darin, in zweierlei Hinsicht klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen:

- hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Inanspruchnahme von Grundflächen für gewerbliche/bauliche Nutzungen und
- zur anteiligen Eingrünung des Plangebietes.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Eingrünung des Gewerbestandortes und damit die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt:

- Untersuchung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Aufwertung/Kompensation durch ökologische und landschaftsgestalterische Maßnahmen, mit Blick auf den bisherigen Umfang grünordnerischer Festsetzungen
- Erhalt und Fortnutzung bisheriger Teilflächen für die Anforderungen der Neugestaltung aus der neuen Nutzung des Gesamtareals
- landschaftsgerechte Gestaltung der Baulichkeiten, Einpassung der Anlagen in die gegebene Raumsituation

## **5.3 Verkehrskonzept**

Der Standort der gewerblichen Umnutzung soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und selbstverständlich mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu steht eine bestehende und leistungsgerechte Erschließungssituation zur Verfügung.

Die Wirtschaftsverkehre, einschließlich die der Ver- und Entsorgungswirtschaft, können bei Bedarf weiterhin die bestehende Zufahrtssituation vom Straßenzug "Salineinsel" aus nutzen. Eine direkte Anbindung an die Barbyer Straße aus dem festgesetzten Gewerbegebiet heraus stellt sich als nicht erforderlich dar.

## **5.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen zum bestehenden Standort wurden in der Vergangenheit durch den Vorhabenträger geprüft. Die Lage des Standortes sowie die Möglichkeit einer guten verkehrlichen Anbindung, aber auch fernerhin eine Nutzung des Salinekanals (kein Gegenstand vorliegender Planung) bewirkte die Standortentscheidung für den vorliegenden Plangeltungsbereich der 2. Änderung maßgeblich. Ferner waren die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten, welche sich durch den Wegzug der Einrichtungen des Landkreises ergaben, ausschlaggebend für den beabsichtigten Ankauf des Standortes durch den Vorhabenträger. Die wirtschaftlichen Positivfaktoren, wie auch die Umnutzbarkeit der vorhandenen Gebäudesubstanz für die Zwecke des Bootsbaus stellen desweiteren wesentliche Punkte zur Entscheidung, das Vor-

haben an diesem Standort anzusiedeln, dar. Somit bestehen Planungsalternativen zum gegenwärtigen Standort vorliegend nicht.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich die beabsichtigte Nutzung in allen Teilen als nachbarschaftsverträglich und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung maßstäblich in den Kontext der gewerblichen Randlage zur Innenstadt von Schönebeck (Elbe) einfügen wird.

## 6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 Änderungs- und Erweiterungsgegenstände

bisherige Festsetzungen	geänderte Festsetzungen
Geltungsbereich	Erweiterung des Geltungsbereiches im östlichen Teil des Bebauungsplanes
Sonstiges Sondergebiet für Verwaltung	Gewerbegebiete mit entsprechenden Festsetzungsgegenständen
Grundflächenzahl 0,6	Grundflächenzahl 0,8
Geschossflächenzahl 1,8	Entfall
Baugrenze	Ersatz und Ergänzung mit geändertem Verlauf
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Entfall
Geschossigkeit III	Geschossigkeit unterschiedlich für Baugebiete gewerblicher Nutzung 1- bis 3-geschossig
-----	Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in m über NN
Grünflächen	teilweise Entfall, teilweise Ergänzung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	in räumlicher Lage geändert
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

bisherige Festsetzungen	geänderte Festsetzungen
----	Vermaßung
----	Gewässerrandstreifen in nachrichtlicher Übernahme
----	Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen

## 6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

### - Gewerbegebiete (GE)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich um überwiegend bereits bebaute/befestigte Flächen. Die Flächen liegen in nördlicher Lage zur Barbyer Straße und korrespondieren mit den östlich der Verkehrsfläche "Salineinsel" befindlichen, weiteren Gewerbenutzungen. Südlich der Barbyer Straße grenzen gewerbliche Nutzungen in Form von Handelsnutzungen an.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades sowie der vorhandenen aufstehenden Gebäude, wie auch der beabsichtigten, hinzutretenden Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan mit 0,8 definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier gemäß textlicher Festsetzung bis zu maximal einer GRZ von 0,9 zum Tragen.

Zudem setzt die Stadt Schönebeck (Elbe), angelehnt an den bestehenden Bebauungsplan, die Geschossigkeit fest. Im Hinblick auf die avisierten Nutzungsoptionen und die hierfür benötigten Flächenbedarfe setzt die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Ein- bis Dreigeschossigkeit fest. Im Sinne der Nutzungsflexibilität, auch für zukünftige Bauvorhaben, sollen hier für entsprechende gewerbliche Bausubstanz keine weiteren, nennenswerten Einschränkungen festgesetzt werden.

Lediglich das Landschaftsbild spielt in diesem Bereich eine nicht ganz unwesentliche Rolle, wenn es darum geht, profilüberragende Gebäude und bauliche Anlagen zu vermeiden. In dieser städtebaulichen Zielstellung wird zusätzlich zur Geschossigkeit die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhe festgesetzt. Gemeint ist hierbei der höchste Punkt baulicher Anlagen, welcher im Fall von Neubebauungen nicht überschritten werden darf. Hiervon ausgenommen sind die in der textlichen Festsetzung genannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie der Fernwirkung zukünftiger

Neubebauung, ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Die durchschnittliche Bestandshöhenlage geländebezogen beträgt ca. 50 m über NN.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen.

Somit orientiert die Stadt Schönebeck (Elbe) auf den Minimierungsgrundsatz, im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild und trägt diesem im Besonderen Rechnung, ohne für die Grundstücksnutzung eine unbillige Härte entstehen zu lassen.

Einzelhandelsunternehmen mit Handel an Endverbraucher und Anlagen für sportliche Zwecke werden als unzulässig in den Gewerbegebieten des Plangebietes festgesetzt. Damit ist es ausdrücklich das Ziel der Stadt Schönebeck (Elbe), den vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung inhaltlich in Kontinuität zu den weiteren, benachbart gelegenen gewerblichen Nutzungen auszurichten, welche dezentral zum Kernstadtgebiet gelegen sind. Hier finden die ausgeschlossenen Nutzungen adäquate Nutzungsrahmenbedingungen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Schönebeck (Elbe) davon aus, dass, wie unter Kapitel 1. bereits ausgeführt, durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend den gegenwärtig und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen, im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Gewerbestandortes in Schönebeck (Elbe) genutzt werden kann.

Für die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Wasserverband durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Verm-GeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geän-



dert durch § 38 Abs. 1 des Gesetzes vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569, 577) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Salzlandkreises zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Salzlandkreises zu verbringen.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese 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.
- Entsprechend der vom Land Sachsen-Anhalt gemäß § 78 WHG i. V. m. § 98 Abs. 1 WG LSA erstellten Hochwassergefahrenkarten würde das Plangebiet (wie ein Teil des Stadtgebietes auch) bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200/HQ extrem) überschwemmt werden. Die Gefahren- und Risikokarten sind im Internet veröffentlicht unter:  
<http://www.geocms.com/webmaplsa/de/lhw-hochwasserkarten.html>.

### **6.3 Grünordnung**

Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden durch die 2. Änderung nicht angegriffen. Da es im Geltungsbereich der 2. Änderung bisher keinerlei Vollzug der Maßnahmen gegeben hat, wird im Folgenden auf eine gesonderte Auseinandersetzung mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen verzichtet. Die gegenständlichen grünordnerischen Regelungsstatbestände der vorliegenden 2. Änderung ersetzen die des Ursprungsbebauungsplanes.

#### **6.3.1 Private Grünflächen**

Unterschiedliche Nutzungsformen privater Grünflächen, in Ausgestaltung der Festsetzungen zum Umfang derselben, werden Gegenstand der Festsetzungen der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierbei reicht die Spannbreite von grünanlagenbezogenen Nutzungsformen bis hin zu Erhaltungsfestsetzungen mit Blick auf den hier vorhandenen Bewuchs.

Der städtebauliche Grundgedanke liegt eindeutig in der Aufwertung und Fortentwicklung vorhandener Grünstrukturen als wertvolle Freiräume, aber

auch auf der Entwicklung repräsentativer Bereiche, gerade im Hinblick auf den Zugangsbereich zum Gewerbegebiet, aber generell auch dessen Wirkung, angrenzend an die Barbyer Straße.

### 6.3.2 Gestaltung von Grünflächen, Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan unternimmt auch in der 2. Änderung die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen sowie von Pflanzgeboten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (auf den nicht überbaubaren Grundflächenanteilen).

Für die Flächen im Gewässerrandstreifen sowie alle übrigen festgesetzten Grünflächen ist mindestens die durchgängige Eingrünung mit Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Grünflächen außerhalb des Gewässerrandstreifens sind zusätzlich mit Bäumen und Sträuchern auszustatten. Alternativ zum Landschaftsrasen können für die Flächenbegrünung auch bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.

Die vorhandene Grünfläche ist durch Ergänzungspflanzungen mit Laubgehölzen und durch bedarfsgerechte Pflege aufzuwerten und dauerhaft zu sichern, vorhandene vitale Gehölze sind zu erhalten. Auf der Fläche sind Bäume und Sträuchern zu pflanzen. Alternativ können Obstbäumen oder Gehölzen in Sonderformen verwendet werden. Weitere Anpflanzungen mit Ziergehölzen sind überall – mit Ausnahme des Gewässerrandstreifens zulässig, wenn es sich um Laubgehölze handelt. Auf die Beachtung eines parallel zur Ostfassade des bestehenden Hallenbaukörpers verlaufenden Elektrokabels (Straßenbeleuchtung) wird verwiesen.

Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind durch bedarfsgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, abgängige Exemplare sind gleichartig zu ersetzen, für die flächige Begrünung mit Landschaftsrasen sind blütenreiche Gras-Kräuter-Mischungen zu verwenden.

### 6.3.3 Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes können im Zuge der Umsetzung Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes bzw. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da Flächen und deren Nutzungen im Plangebiet neu organisiert werden. Es wird aber kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzliche negative Versiegelungseffekte sind daher nicht zu erwarten, da die faktische Versiegelungsrate im Bestand bereits die durch die Neuplanung ermöglichte GRZ von 0,8 erreicht. Auswirkungen auf die Biotope der Umgebung werden in erster Linie temporär als Störereignisse während der Bauphase relevant, dauerhafte Auswirkungen oder Biotopverluste außerhalb des Plangeltungsbe-

reichs (darüber hinausgehend) als Umweltfolgen des Bebauungsplans sind unwahrscheinlich. Die Planung verfolgt das Ziel Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Als ökologischer und landschaftsästhetischer Leitgedanke gelten hier vor allem die Erhaltung der gesamträumlichen Struktur mit dem angrenzenden Böschungsbereich zum Salinekanal und damit das Einfügen in das durch den vorhandenen Gehölzgürtel bestimmte räumliche Umfeld.

Die im westlichen Plangebiet aktuell vorhandene Freifläche wird erhalten und bepflanzt. Die an der Halle bestehenden kleinen Freiflächen werden als Grünflächen mit Gehölzen gestaltet, hier soll die Gestaltung auch dem repräsentativen Charakter des Eingangsbereiches gerecht werden. Im nördlichen Plangebiet werden die Grünflächen auch den Erfordernissen des Gewässerrandstreifens entsprechend gestaltet, selbst wenn dieser gemäß § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA formell nicht mehr erforderlich ist. Im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde soll der Gewässerrandstreifen unter ökologischen Gesichtspunkten jedoch Planungsbestandteil bleiben. Damit wird die interne Grünstruktur insgesamt verbessert und die Anbindung an die Biotopstrukturen des Salinekanals bleiben erhalten bzw. könnten perspektivisch auch verstärkt werden. Das Umfeld der Halle wird durch Eingrünung aufgewertet und in den räumlichen Gesamtkontext eingebunden.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und bebaut und wird seit langem intensiv genutzt. Unversiegelte Kleinflächen sind lediglich mit Rasen begrünt und mit wenigen jüngeren Gehölzen bestanden. Im Randbereich sind Flächen teilweise auch mit Rasenwaben, Rasengittersteinen oder Schotter bedeckt, wo dann, je nach Nutzungsgrad, Spontanbewuchs aufkommen kann. Der gesamte Bereich ist stark anthropogen überprägt und der städtischen Bebauung zuzuordnen. Zur Nordseite hin sind die Flächen wie auch die Gebäude und sonstigen baulichen/technischen Anlagen, durch den Baumbestand am Salinekanal gut eingegrünt, bedingt durch den engen Stand und die Höhe der Bäume von über 15 m sind die Anlagen von der Salineinsel aus nicht zu sehen. Negative Landschaftsbildwirkungen beschränken sich damit auf den Anblick der Bausubstanz an Ort und Stelle.

Das Erholungspotenzial wird im Landschaftsplan als gering bzw. wegen der Vornutzungen nicht vorhanden eingestuft. Empfindliche Nutzungen, wie Wohnen oder Erholung, sind in der Nähe mit den westlich angrenzenden Wohngebäuden vorhanden.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge durch die erfolgte Bautätigkeit sowie die sonstige Nutzung in seiner Natürlichkeit irreversibel verändert und in der Leistungsfähigkeit extrem eingeschränkt. Versiegelung und Bebauung führten zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen und die verloren gegangene Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Laut Altlastenverdachtsflächenkataster sind im Vorhabenbereich keine Verdachtsflächen zu verzeichnen.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bedingt durch das sandige Substrat nicht geschützt. Die örtlichen Böden verfügen nur über geringe Puffer- und Speicherkapazitäten. Die klimatische Situation wird auf Grund der Lage durch eine punktuelle mäßige Überwärmung der jeweiligen Gebäudekomplexe gekennzeichnet. Den Natürlichkeitsgrad beeinträchtigende Faktoren sind dabei die reduzierte nächtliche Abkühlung der Stadt und die sich aus der Versiegelung ergebende verringerte Verdunstungsfläche. Der Salinekanal und die Grünflächen der Umgebung sorgen hier für ausreichenden Luftaustausch und den klimatischen Ausgleich.

Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen, für die heimische Tierwelt attraktive Bereiche sind nördlich - außerhalb - im Übergang zum Salinekanal, zu finden. Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sind derzeit an der großen Halle nicht gegeben.

Freie, offene oder natürliche Landschaft ist im Plangebiet aufgrund seiner Nutzung und räumlichen Lage nicht mehr vorhanden. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Raumwirkung werden durch die Beschränkung der Bauhöhen und eine angepasste Gestaltung vermieden, wertvolle Gehölze oder andere leistungsfähige Biotopstrukturen sind nicht betroffen.

Relevante Auswirkungen oder Wirkungszusammenhänge der hiesigen Planung bzgl. des FFH-Gebietes "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" sind nicht zu erwarten. Konflikte mit dem speziellen (strengen) Artenschutz als Folge der Realisierung der Planung werden als unwahrscheinlich angesehen bzw. sind dann ggf. vermeidbar oder kompensierbar, aber abschließend vor Baubeginn zu klären.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich. Ebenfalls findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier keine Anwendung, so dass auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden kann.

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

Auch ohne die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes wären die weitere bauliche Nutzung des Areals und die damit verbundenen unvermeidbaren Umweltauswirkungen zulässig gewesen. Die hiesige Planung geht in ihrem Umfang sowie den mutmaßlichen Umweltauswirkungen nicht über den Bestand hinaus.

Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Infrastruktur und bzgl. der Erhaltung von Ortslagen (Verhinderung der Zersplitterung, Stärkung im Bestand) wird die Standortwahl positiv bewertet. Als nachhaltig und ökologisch vorteilhaft ist grundsätzlich die hier gebotene Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und Nutzung vorgeprägter integrierter Standorte anzusehen. Dieses entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

## **6.4 Verkehrserschließung**

### **6.4.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr**

Zur Verkehrserschließung der Gewerbegebiete der 2. Änderung wird unter Bezugnahme auf die vorhandene verkehrliche Erschließung ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Der Straßenzug "Salineinsel" befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche in Baulastträgerschaft der Stadt Schönebeck (Elbe). Sämtliche betriebsbezogenen Verkehre können von hier aus abzweigend das Betriebsgelände erreichen.

Es ist vorgesehen, die L 51 (Barbyer Straße) zur Gemeindestraße abzustufen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die rechtlichen Bestimmungen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2013, GVBl. LSA 2013, S. 554) hingewiesen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr haben sich auf den privaten Grundstücken der Gewerbegebiete zu befinden. Sie sind als Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die entsprechende Anzahl der PKW-Stellplätze für die festgesetzten Baugebiete wird sich aus den Betriebs- und Nutzungsnotwendigkeiten ergeben. Eine Lagedefinition erfolgt mit Blick auf eine möglichst hohe Flexibilität in der Anordnung derartiger Anlagen im Kontext der Festsetzungen der 2. Änderung vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

### **6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" nicht. Die Barbyer Straße wird innerhalb der Regionalbuslinie SLK-132 von Bussen der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH (KVG Salzland) befahren. Die dem Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle "Landratsamt" befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m.

## **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.

Weder aus gewerblich vorhandenen Nutzungen, noch aus dem Straßenverkehr heraus sind negativ wirkende Immissionen zu erwarten, die eine Überschreitung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1, genannten Orientierungswerte für Gewerbegebiete zur Folge hätten. Dabei ist zu erwähnen, dass die DIN 18005, Beiblatt 1, Teil 1 die schalltechnischen Orientierungswerte bei Gewerbegebieten mit 65 dB (A)/m<sup>2</sup> und darüber für die Tagzeit definiert.

In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass auf Grund der Lage des Änderungsbereiches und entsprechend der gegenwärtigen Bedeutung der angrenzenden Straßenverkehrsflächen keine störende Nachbarschaft vorhanden ist. Der An- und Abfahrtsverkehr für die Gewerbegebiete stellt sich im Vergleich zum derzeitigen Verkehrsaufkommen der benachbarten Verwaltungsnutzung als marginal dar. Damit geht die Stadt Schönebeck (Elbe) davon aus, dass störende Nachbarschaften zur gegenwärtig noch benachbarten Verwaltungsnutzung nicht gegeben sein werden. Dies sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) auch dann nicht, wenn auf Freiflächen kurzzeitig Schleif- oder Kranarbeiten bzw. Wasserstrahlarbeiten an Bootskörpern durchgeführt werden sollten. Sollten dennoch Konflikte diesbezüglich im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Zulassungs- oder Genehmigungsverfahren nicht auszuschließen sein, steht es den entsprechenden Zulassungs- und Genehmigungsbehörden frei, hier anlagenbezogene Nachweise für den konkret beantragten Einzelfall einzufordern.

## **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 ist hier die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Mit dieser sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

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

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

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

#### 7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

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

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

## 7.2 Entwässerung

### 7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in Mischwasserkanäle der AbS GmbH im Bereich der Barbyer Straße erfolgen. Eine ggf. neu erforderliche abwasser-

technische Erschließung von Baugrundstücken ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgungsträgers, der Stadt Schönebeck (Elbe), vorzunehmen. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreiches durch Abwässer zu verhindern, sind die Bauausführungen gemäß der DIN EN 476 zu beachten. Künftig erforderliche Anschlüsse sind nach den satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Schönebeck (Elbe) zu beantragen, genehmigen und errichten zu lassen.

Die Einleitung von Schmutzwasser in den Salinekanal ist nicht zulässig. Sämtliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet der 2. Änderung ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

### 7.2.2 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund des hohen Versiegelungsgrades nicht vollständig vor Ort versickert werden. Auf dem Areal der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bereits Anlagen zur Abführung des Oberflächenwassers. Diese sind betriebsbereit und leiten das unverschmutzte, unbelastete Oberflächenwasser über entsprechende Rohrleitungen in den Salinekanal ab. Damit ist bereits gegenwärtig die Einleitmöglichkeit in den Salinekanal mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde gegeben. Eine Fortgeltung der Einleitgenehmigung von Niederschlagswasser in den Salinekanal hält die Stadt Schönebeck (Elbe) für gegeben.

Hinweis:

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

## 7.3 Energieversorgung

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

## 7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes der 2. Änderung kann über die in den angrenzenden Straßenzügen vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Schönebeck GmbH erforderlich. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf zu erneuern.



## **7.5 Telekommunikation**

Telekommunikationstrassen befinden sich in den das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien sind gegenwärtig nicht erforderlich. Bei Erforderlichkeit wird die Erschließung vorrangig vom Straßenzug "Salineinsel" aus erfolgen.

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

Die Baugebiete des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

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

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994, BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert am 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785 und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2010, GVBl. LSA Nr. 3/2010 Seite 44 ff.), einschließlich der auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.
2. Sollte anfallendes Aushubmaterial im Straßenbereich nicht wieder eingebaut werden, ist sicherzustellen, dass das Material ordnungsgemäß entsorgt wird. Zunächst ist zu prüfen ob der Aushub verwertet werden kann. Ist eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist der Abfall gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

## **7.7 Altlasten/Ablagerungen**

Altlasten bzw. Ablagerungen wurden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" für den Bereich der 2. 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 sich im Geltungsbereich der 2. 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 2. Änderung keine Baugrunduntersuchungen angestellt. Anhand der vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch zu erkennen, dass der Baugrund Stabilität besitzt und erkennbar keine Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für die geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Nach Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt befinden sich im Plangebiet mehrere Meter mächtige Auffüllungsschichten anthropogenen Ursprungs. Es wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

## 7.9 Kampfmittel

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

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Fassung der 2. Änderung/Erweiterung	<b>0,73 ha</b>	<b>100,00%</b>
Gewerbegebiete (GE):	0,64 ha	87,67 %
Straßenverkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,04 ha	5,48 %
Grünflächen: - private Grünflächen	0,05 ha	6,85 %

## **9. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht**

Der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich 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.

### **9.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>1</sup>**

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

## **10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **11.1 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

---

<sup>1</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

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

Die Umnutzung und Fortentwicklung der vorhandenen Gebäudesubstanz im Sinne der städtebaulichen Gesamtsituation bedeutet für die Stadt Schönebeck (Elbe) insgesamt eine zukunftsfähige Lösung für die gewerbliche Nachnutzung des Standortes. Das für die Investition bereit stehende Unternehmen hat einen geeigneten Standort gefunden, der in guter Weise in der Lage ist, eine Expansion und damit gleichzeitig zeitgemäße Unternehmensentwicklung zu bewirken.

Für den Auftaktbereich zur Schönebecker Innenstadt aus Richtung Osten bedeutet der Vollzug des Bebauungsplanes ein Beitrag gegen den Verfall in den Randbereichen mit der Entwicklung attraktiver Gewerbe im Nahbereich des Salinekanals, respektive der Salineinsel und somit einen positiven Baustein zur Verbesserung des Stadtteilimages in diesem Bereich.

## **11.3 Ortsbild**

Durch die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Gewerbestandort keine fremd wirkende Erscheinung im landschaftlichen Übergang zur Salineinsel erhalten. Der Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsraum wird sich positiv gegenüber dem derzeitigen Erscheinungsbild entwickeln. Somit entsteht im Zugangsbereich zur Salineinsel eine baulich-räumlich aufgewertete Situation, welche mit Blick auf den Umfang der Festsetzungsgegenstände der 2. Änderung vorliegenden Bebauungsplanes als eine städtebaulich geordnete und sich einfügende Lösung, mit Blick auf die Revitalisierung des Landkreisländestandortes insgesamt, angesehen werden kann.

## **11.4 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.

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

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des sukzessive aufgegebenen Landkreisländstandortes Cokturhof wird dessen Erscheinungsbild erhalten und hier neu entstehen könnende Arbeitsplätze gesichert.

Über die Umnutzung der Altanlagen des Landkreises im vorliegenden städtebaulichen Kontext werden Brachflächen und erste Devastierungserscheinungen als Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens verschwinden. Der Auftaktbereich zur neu gestalteten Salineinsel kann weiter aufgewertet werden.

Die genannten Faktoren sind Standortfaktoren für eine zukunftsfähige Gewerbe- und Dienstleistungssituation am östlichen Auftakt der Schönebecker Innenstadt und damit ein Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und die Wertigkeit in diesem Teil des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe).

## **11.6 Städtischer Haushalt**

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren nicht, da ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Plangebietes der 2. Änderung erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau.

## **12. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" in der Fassung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.02.2014 bis 24.03.2014 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 15.05.2014 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den 25.05.2014

.....  
Oberbürgermeister

---

Anlage: Biotop- und Nutzungstypen  
Nutzungsbeispiel