

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße", 3. Änderung, (zugleich Erweiterung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Stadt Schönebeck (Elbe)  
Stand: 02.12.2018

---

**COKTURHOF – BARBYER STRASSE  
BEBAUUNGSPLAN DER  
INNENENTWICKLUNG NR. 9  
3. ÄNDERUNG, (ZUGL. ERWEITERUNG)**  
Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
**BEKANNTMACHUNG**

---

**02.12.2018**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Sonstige Planungen	9
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>12</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	12
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	12
4.3	Natur und Landschaft	13
4.4	Verkehrerschließung	13
4.4.1	Straßen	13
4.4.2	Fußwege/Radwege	13
4.4.3	Ruhender Verkehr	13
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	14
4.5	Stadttechnische Erschließung	14
4.5.1	Be-/Entwässerung	14
4.5.2	Löschwasser	14
4.5.3	Elektroenergieversorgung	14
4.5.4	Erdgasversorgung	14
4.5.5	Telekommunikation	14
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>15</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	15
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	16
5.3	Verkehrskonzept	16
5.4	Planungsalternativen	16
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
6.1	Änderungsgegenstände	17
6.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	18
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.3	Bauweise	24

6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25
6.2.5	Grünflächen	27
6.2.6	Umweltauswirkungen	27
<b>6.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>30</b>
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	31
<b>6.4</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>31</b>
<b>6.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>32</b>
<b>6.6</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>34</b>
6.6.1	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	34
6.6.2	Hochwasserschutz	35
<b>7.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG</b>	<b>38</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>38</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	38
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	39
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>40</b>
7.2.1	Schmutzwasser	40
7.2.2	Niederschlagswasser	41
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>41</b>
<b>7.4</b>	<b>Gasversorgung</b>	<b>41</b>
<b>7.5</b>	<b>Telekommunikation</b>	<b>41</b>
<b>7.6</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>42</b>
<b>7.7</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>43</b>
<b>7.8</b>	<b>Baugrund</b>	<b>43</b>
<b>7.9</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>44</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>44</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines Vorkaufsrecht</b>	<b>44</b>
<b>9.2.</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>44</b>
<b>9.3</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>44</b>
<b>10.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>45</b>
<b>11.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>45</b>
<b>11.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>45</b>
<b>11.2</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils</b>	<b>45</b>
<b>11.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>46</b>
<b>11.4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>46</b>

<b>11.5</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>46</b>
<b>11.6</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>46</b>
<b>12.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>47</b>

## 1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

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

Auf Grund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, welche die Verwaltungsnutzungen im Blick hatten und hierfür Sondergebiete festlegten, sind die mit der beabsichtigten Änderung im Plangebiet neu hinzutretenden Nutzungen bislang unzulässig. Hierbei handelt es sich um Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welche das Umfeld des historischen königlichen Salzamtes mit dem seinerzeit ausgeübten Verwaltungsnutzungen beinhalteten, ein hiervon südlich gelegenes, Anfang der 1970er Jahre errichtetes Verwaltungsgebäude sowie um Gebäude, welche für Verwaltungs- und Bauhofnutzungen der Kreisverwaltung, als Wirtschaftshof, Parkflächen oder Grünflächen der Verwaltung dienten.

Angesichts der Situation, dass der Landkreis das gegenständliche Areal verkauft hat und die Stadt Schönebeck (Elbe) weiterhin im Geltungsbereich ihres Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne standortadäquater Nutzungen anstrebt, erfolgt mit vorliegender 3. Änderung (zugleich Erweiterung) eine teilbereichsbezogen neue Vorgabe verbindlichen öffentlichen Baurechts entlang des Straßenzuges Cokturhof sowie für das Umfeld des ehemaligen königlichen Salzamtes. Ziel ist es hier Tourismus- und Wohnangebote, aber auch Handwerk und Dienstleistungsnutzungen zu etablieren, welche insgesamt in der Lage sind, den Kontext der Altstadt Schönebeck (Elbe) weiter aufzuwerten, gleichzeitig aber auch im Übergang zum an die Elbe anbindenden Salinekanal, aus der Lagegunst heraus diese Nachbarschaft auszugestalten vermögen. Darüber hinaus sind gastronomische Angebote, Beherbergungseinrichtungen, kleinere Werkstattnutzungen, Praxen und Büros Nutzungsformen, welche vor Ort ausgestaltbar sein sollen.

Ein Vorhabenträger steht bereit, die Liegenschaften im Geltungsbereich der 3. Änderung (zugleich Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 9 adäquat zu entwickeln und damit eine stadtgestalterische Aufwertung dieses östlichsten Randbereiches der Schönebecker Altstadt zu erreichen. Für diese Zielstellung wird verbindliches, öffentliches Baurecht über einen, wie vorliegend angestrebt, geänderten Bebauungsplan benötigt, um sich nachbarschaftsverträglich in den stadträumlichen Kontext einfügen zu können.

Dabei soll die öffentliche Verkehrserschließung ausschließlich über den öffentlichen Straßenraum "Cokturhof" erfolgen. Über die historische Zufahrtssituation zum ehemaligen königlichen Salzamt, ausgehend von der Burgstraße, sollen lediglich der anteilige Verkehr für das festgesetzte Sondergebiet und die zulässigen Verkehre zur Fahrradmanufaktur "Weltrad" verlaufen.

Im Rahmen der gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Realisierung des angestrebten Vorhabens unzulässig. Die Änderung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Plangeltungsbereich 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 zukünftig beabsichtigten Nutzungen zu verarbeiten und so für das gesamte Areal der 3. Änderung (zugleich Erweiterung), wie vorstehend ausgeführt, Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festzusetzen. Angestrebt werden somit touristische bzw. gewerbliche Angebote, welche die Nachnutzung bzw. Weiterentwicklung der bestehenden Substanz ermöglichen und sich in die rahmengebenden Planungsvorstellungen zur Altstadtentwicklung einfügen.

Die Thematik Erweiterung im Rahmen der 3. Änderung bezieht sich vorliegend auf Abweichungen des Verlaufs der Plangeltungsbereichsgrenze, im Hinblick auf das heute vorliegende Liegenschaftskataster gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001. Diese sind zwar geringfügig, für den Nutzungszusammenhang, mit Blick auf die vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsziele aber beachtlich. Insofern ergibt sich die Bezeichnung "(zugleich Erweiterung)", welche auf Grund ihrer Nachrangigkeit in Klammern gesetzt wird. Nachfolgend schließt durchgängig gewählte Bezeichnung 3. Änderung den Sachverhalt der Erweiterung mit ein – ohne die jeweilige Formulierung.

Damit läuft das vorliegende Planverfahren auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) hierzu, im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 15.05.2014.

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

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich im zentralen Teil des sog. Cokturhofes, angrenzend an die Altstadt von Schönebeck (Elbe), außerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt, nördlich angrenzend an die Barbyer Straße und südöstlich angrenzend an die 1. Änderung und westlich an die 2. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" sowie nordöstlich begrenzt durch den Böschungsverlauf des Salinekanals.

## **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches der 3. Änderung beträgt ca. 1,79 ha. Das Plangebiet der 3. Änderung wird begrenzt:

- *im Nordwesten* durch die Flurstücke 1/6, 10012 und 10004 sowie Teilflächen des Flurstücks 10011, überwiegend Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße", alle Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe);
- *im Nordosten* durch das Flurstück 10011 im Böschungsverlauf des Salinekanals sowie das Flurstück 10009, ebenfalls im Böschungsverlauf des Salinekanals gelegen, beide Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe);
- *im Südosten* durch die Flurstücke 10008 und 10006, überwiegend Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof Barbyer Straße" und darüber hinaus zum Böschungsverlauf des Salinekanals gehörig, beide Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe);
- *im Süden* durch die Flurstücke 10540 und 10539 der Barbyer Straße, beide Flur 1, Gemarkung Schönebeck (Elbe) und
- *im Westen* durch den Straßenzug des Cokturhofes im Bereich der Flurstücke 1/48 sowie 1/25, der Flurstücke 1/47, 7/1 und 1/51 sowie durch die Flurstücke 10000, 10171, 10173, 10505, 10001, alle Flur 6, Gemarkung Schönebeck (Elbe) und eine Teilfläche des Flurstücks 10504 der Burgstraße, Flur 1, Gemarkung Schönebeck (Elbe).

Mit dem Plangeltungsbereich der 3. Änderung werden kleinteilig Teilflächen der 1. Änderung hiesigen Bebauungsplanes erfasst und überplant. Dies resultiert aus zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksneubildungen bzw. –zuordnungen. Um rechtssystematisch in der Abgrenzung der Plangeltungsbereiche von 1. und 3. Änderung keine Missverständnisse entstehen zu lassen und die entsprechenden Nutzungsartenfestsetzungen konsistent zu halten, entscheidet sich die Stadt zu dieser Vorgehensweise. Auf der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung der 1. Änderung hiesigen Bebauungsplanes erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung der überplanten und somit fernerhin den Rechtsetzungen vorliegender 3. Änderung unterliegender Teilflächen.

## **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 ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011 S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, in Kraft seit 18.06.2006. Gemäß LEP ST 2010 Z 37 und gemäß REP MD Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum. Derzeit stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPG MD) den regionalen Entwicklungsplan neu auf. Der 1. Entwurf wurde im Jahr 2016 öffentlich ausgelegt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung werden vorliegend als sonstige Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt.

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

Darüber hinaus tragen Mittelzentren in Ergänzung zu Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung höherwertigen, spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP ST 2010 Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58). In gleicher Weise haben Mittelzentren die Aufgabe, die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung zu gewährleisten. Als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend, soll das vielfältige Arbeitsplatzangebot seine Entsprechung in den Zielstellungen für die 3. Änderung im vorliegenden Plangeltungsbereich finden.

Die Option zur Integration neuer Unternehmensstandorte in gewässernaher Lage zum Salinekanal stellt ein Angebot dar, derartige Nutzungen im Randbereich der Altstadt im Sinne der Diversität gewerblicher Nutzungen integrieren zu können. Sowohl die avisierten Beherbergungs- als auch gastronomischen Nutzungen bis hin zu Handwerk und kleingewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen, sind geeignet, Anziehungskraft im Altstadtkontext von Schönebeck (Elbe) zu entfalten und so zu einem lebendigen Teil dieser geschichtsträchtigen Kulisse zu werden.

Hierin eingeschlossen und mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend ist auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedlung der Landschaft zu sehen. Somit soll anteilig auch dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung im vorliegenden Änderungskontext Rechnung getragen werden. Der in Nachbarschaft befindliche Salinekanal, welcher durch die zum Bürgerpark aufgewertete 'Salineinsel' stärker als vormals in den Blick kommt und wichtiger freiräumlicher Anziehungspunkt im Stadtgebiet Schönebeck (Elbe) geworden ist, lässt erwarten, dass Nutzungsoptionen, ausge-



hend vom vorliegenden Plangeltungsbereich, gewollt sind, welche diesem Gewässer perspektivisch eine noch wesentlich höhere Bedeutung in punkto Wassersport und dergleichen zuschreiben, als dies gegenwärtig erkennbar ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 17.12.2017 neu bekannt gemacht worden. Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" stellt er im vorliegenden Plangeltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dar. Anstelle der Sonderbauflächendarstellung erfolgt in den überwiegenden Teilen des vorliegenden Plangeltungsbereiches die Festsetzung von Sonder- und Mischgebieten, ergänzt um ein kleines Allgemeines Wohngebiet. Für den Änderungsbereich ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des Änderungsverfahrens entsprechend zu berichtigen.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Das Plangebiet der 3. 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 3. Änderung 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 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 nicht beeinträchtigt, da die hier festgesetzten Maßnahmen in der Vergangenheit nicht durchgeführt wurden. Die neuen Festset-

zungsgegenstände berücksichtigen mit gleichem Tenor den bislang geplanten Maßnahmenumfang im Änderungsbereich der Planung.

### **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 3. Änderung nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist durch Neubekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 17.12.2017 wirksam geworden. Er stellt für das vorliegende Plangebiet der 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 3. 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 3. Änderung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Festsetzungen erfolgen, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 investorenfreundliche 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 ein sehr lebendiges touristisches und damit vorrangig gewerblichen Zielstellungen unterliegendes Areal mit einem Anteil an Wohnnutzung aufzuwerten.

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

Der Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Gesamtgröße des Plangebietes der 3. Änderung beträgt rd. 1,79 ha.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit eines privaten Vorhabenträgers. Hierzu gehört gegenwärtig auch der anteilige Verlauf des Straßenzuges Cokturhof im Plangeltungsbereich.

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

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

Die in erheblicher Anzahl vorhandenen Fahrverkehrs- und Parkflächen (PKW/KFZ-Abstellflächen) stellen sich mit Beton- und Bitumenoberflächen dar. Die Substanz der Gebäude zeigt sich insgesamt in einem nachnutzungswerten Zustand, allerdings unterscheiden sie sich in ihrer Substanzqualität, sodass davon ausgegangen werden muss, dass in Teilen Gebäude und bauliche Anlagen, insbesondere entlang der Barbyer Straße, nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen mit ihrem baulichen Zustand gerecht werden können. Auch in Bezug auf das mittig im Plangeltungsbereich parallel zum Straßenzug Cokturhof gelegene Verwaltungsgebäude aus den 1970er Jahren kann davon ausgegangen werden, dass dieser reine Zweckbau ohne besondere gestaltprägende Elemente bei einer Umnutzung nur über erhebliche bauliche Eingriffe aktuellen Anforderungen an das Wohnen angepasst werden kann.

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

### **4.3 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich östlich der Altstadt und südlich der Salineinsel. Im Plangebiet selbst ist zum Teil hochwertiger Gehölzbestand vorhanden, ergänzt um Rasenflächen und einigen Zieranlagen. Desweiteren sind abschnittsweise sehr dichte Gebüsche (und Einzelbäume) im Nahbereich zum Salinekanal zu verzeichnen. Bei nachlassender Nutzung kommt in Randbereichen sporadisch Spontanbewuchs auf, insgesamt haben die Freiflächen im Plangebiet aber nach wie vor den Charakter einer parkartig gestalteten und gepflegten Grünanlage.

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

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

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

### **4.4 Verkehrserschließung**

#### **4.4.1 Straßen**

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

#### **4.4.2 Fußwege/Radwege**

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangeltungsbereiches) verläuft ein Fußweg entlang der Barbyer Straße. In gleicher Weise ist entlang der Burgstraße, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, ein Fußwegverlauf gegeben.

#### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich im Plangebiet, mit Blick auf die vormalige Nutzung, in erheblicher Anzahl. Teilweise sind diese durch Abmarkierungen zu Stellplatzanlagen zusammengefasst.

#### 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 rund 200 m östlich 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 sowie im Straßenzug Burgstraße. Hiervon ausgehend zweigen die entsprechenden Hausanschlussleitungen ab.

#### 4.5.2 Löschwasser

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

#### 4.5.3 Elektroenergieversorgung

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

#### 4.5.4 Erdgasversorgung

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

#### 4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar angrenzenden Straßenräumen 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" ein Planverfahren zur Schaffung allgemeinen, öffentlichen Baurechts gemäß § 30 BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB. Die vorliegende 3. Änderung entspricht den Zielstellungen zur Beschlussfassung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" vom 15.05.2014. In diesem Sinne sollen am Standort für die vorhandenen Gebäude und Grundstücksflächen neue städtebauliche und funktionale Ziele Raum greifen und planungsrechtlich verankert werden, "...damit keine Vakanz das Erscheinungsbild und das Entwicklungspotenzial des stadthistorisch bedeutsamen Bereichs degradieren. Als zentrale Zielstellung ist dabei das Einfügen und das Vervollkommen der mit der Entwicklung der Firma Weltrad-Manufaktur GmbH & Co. KG und H + B Bootsbau und Restaurierungs GmbH zu sehen."<sup>1</sup>

In diesem Sinne wird desweiteren ausgeführt: "Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen des Areals zur Erfüllung der städtebaulichen Ziele sind Entwicklungen notwendig, welche die Potenziale am Elbufer und an den zugehörigen Bereichen beleben und weiter entwickeln können. Angestrebt werden touristische, gewerbliche Angebote in einem maritimen Kontext zur Nutzung und Weiterentwicklung der bestehenden Gegebenheiten, welche sich in die Rahmenplanung der Stadt Schönebeck (Elbe) im Quartier Altstadt einfügen. Angebote der Gastronomie, Beherbergungseinrichtungen, kleine Werkstätten, diverse Praxen, Büros oder Schulungs- und Tagungsstätten sind Nutzungsformen, die vor Ort angestrebt werden."<sup>2</sup>

Die Stadt Schönebeck (Elbe) begrüßt die vorgesehene Standortentwicklung als Beitrag zur Belebung und Bereicherung des Elbufers in Fortsetzung zum Salignekanal. Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Schönebeck (Elbe) besteht somit darin, in zweierlei Hinsicht klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen:

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

---

<sup>1</sup> Zitat Begründung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße", 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

<sup>2</sup> Zitatquelle: ebenda

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Eingrünung des Standortes 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 (aus dem Ursprungsplan),
- schonender Umgang mit vorhandener Biotopstruktur, Aufrechterhaltung des parkartigen Charakters der Freiflächen
- Erhalt, ggf. Ersatz der geschützten Bäume lt. Baumschutzsatzung
- landschaftsgerechte Gestaltung der Baulichkeiten, Einpassung der Anlagen in die gegebene Raumsituation.

## **5.3 Verkehrskonzept**

Der Standort Cokturhof soll in der beabsichtigten, diversifizierten Nutzungsstruktur sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und selbstverständlich mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hier steht eine bestehende und leistungsgerechte Erschließungssituation zur Verfügung, welche den neuen Bedürfnissen an die Gebietsentwicklung anzupassen ist.

Die Wirtschaftsverkehre, einschließlich die der Ver- und Entsorgungswirtschaft, können bei Bedarf weiterhin die bestehenden Zufahrtssituationen von den Straßenzügen Barbyer Straße und Burgstraße nutzen. Eine zusätzliche direkte Grundstücksanbindung an die Barbyer Straße soll weitere Flexibilität im Rahmen der angrenzenden Grundstücksnutzung ermöglichen.

## **5.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen zum bestehenden Standort wurden in der Vergangenheit durch den Salzlandkreis geprüft. Dies geschah insbesondere vor dem Hintergrund des Verkaufs der Liegenschaften im Sinne der hierfür angebotenen Konzepte der infrage kommenden Bewerber. Die Lage des Standortes sowie die Möglichkeit einer guten verkehrlichen Anbindung, aber auch fernerhin eine Nutzung des Salinekanals (kein Gegenstand vorliegender Planung) beeinflusste die Standortentscheidung mit dem zu etablierenden Nutzungskontext im vorliegenden Plangeltungsbereich der 3. Änderung maßgeblich. In diesem Zusammenhang 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 beabsichtigten Zwecke waren weitere wesentliche Punkte zur Entscheidung, die Vorhabenentwick-



lung an diesem Standort zu betreiben. Somit bestehen Planungsalternativen mit Blick auf den Änderungsbereich in grundsätzlicher Art nicht.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich nach Überzeugung der Stadt Schönebeck (Elbe) die beabsichtigten Nutzungen in allen Teilen als nachbarschaftsverträglich und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung maßstäblich in den Kontext der gewerblichen Randlage zur Innenstadt von Schönebeck (Elbe), hier insbesondere dem Altstadtkontext, einfügen werden.

## 6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 Änderungsgegenstände

bisherige Festsetzungen	geänderte Festsetzungen
Sonstiges Sondergebiet für Verwaltung	Sonder-, Allgemeine Wohn- und Mischgebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen und Festsetzungsgegenständen
Grundflächenzahl 0,6	Festsetzung einer Grundfläche sowie Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,8
Baugrenze	Ersatz und Ergänzung mit geändertem Verlauf
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Entfall bzw. anteilig Festsetzung "Öffentliche bzw. private Verkehrsfläche"
Geschossigkeit III	Differenzierung der Geschossigkeit bis zu 4 Geschossen
Grünflächen	anteilig Entfall, anteilig Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Entfall
----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
----	Bäume mit Erhaltungsbindung
----	Vermaßung

bisherige Festsetzungen	geänderte Festsetzungen
-----	Gewässerrandstreifen in nachrichtlicher Übernahme

## 6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und unterscheidet sich von den gemäß §§ 2-10 BauNVO festsetzbaren Baugebieten. Er ist entsprechend seiner Art in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 und 2 bestimmt. Das städtebauliche Ziel besteht darin, mit adäquaten Nutzungen im denkmalgeschützten Bauensemble des ehemaligen königlichen Salzamtes ein stimmiges und architektonisch hochwertiges Ensemble entstehen zu lassen, welches sich in den Landschaftsraum zwischen Stadt und Elbaue bzw. Salineinsel einfügt.

Im vorliegenden Änderungsbereich wird dieser Gedanke im Zusammenhang mit den generellen Aussagen zur Altstadtentwicklung, insbesondere mit Blick auf die angestrebten touristischen Nutzungen fortentwickelt und über zwei Baugebiete mit der Zweckbestimmung "Beherbergung/Dienstleistung" festgesetzt. Der Begriff der Beherbergung selbst besitzt keine nutzungsspezifische Legaldefinition, woraus resultierend im Rahmen der genannten textlichen Festsetzungen der zu erwartende Nutzungskontext bestimmt wird. So wird im Hinblick auf die Intensität der Nutzungen der Bezug zu einer mischgebietstypischen Beherbergungsnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO hergestellt. Die Einschränkung im Hinblick auf einen mischgebietstypischen Nutzungskontext hält die Stadt Schönebeck (Elbe) für erforderlich, um im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin, wie in der bisherigen Bestandsform auch, aufrechterhalten zu können. Damit ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen einerseits ausgeschlossen, andererseits der besonderen Nähe zur Erholungslandschaft der Elbe Rechnung getragen.

Im weiteren Festsetzungszusammenhang nimmt die Stadt Schönebeck (Elbe) explizit Bezug auf die exponierte Lage, die Größe des denkmalgeschützten Objektes und den Abstand zu weiteren schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld. Zusätzlich wird, im Sinne des zu beachtenden Bestimmtheitsgebotes, die Zulässigkeit der weiteren , der eigentlichen Beherbergungsnutzung zugeordneten Einrichtungen (Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen) sowie

die zulässigen Sekundärnutzungen (z. B. freie Berufe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke) und anteilige Wohnnutzung für das Dachgeschoss, im Sinne einer zeitgemäßen Nutzungskombination innerhalb der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz festgesetzt. Bei den "zugehörigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen" handelt es sich um üblicherweise in Verbindung mit Pensions- und Hotelbetrieben verbundene Nutzungseinheiten, wie z. B. Sauna, Andenkenladen oder Wellnesseinrichtungen. Die mit der Nutzung des Baudenkmals im Zusammenhang zu sehenden Wohnnutzungen erhalten über die festgesetzte Geschossebene und die zulässige Anzahl der Wohneinheiten eine zur Gesamtnutzung untergeordnete Größenordnung, welches vorliegend der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Schönebeck (Elbe) entspricht.

Darüber hinaus spielt, auf Grund der vorstehend erwähnten exponierten Lage, auch die freiräumliche Nutzung im Sonstigen Sondergebiet eine wichtige Rolle, sodass auch hierzu entsprechende Festsetzungsgegenstände für eine sondergebietsadäquate Nutzung/Inanspruchnahmemöglichkeit dieser Areale vorgegeben werden. Die Festsetzungen orientieren hier auf eine überwiegende Freihaltung der Flächen von hochbaulichen Anlagen, angrenzend an den Salinekanal.

Wie unter Kapitel 2.2 ausgeführt, wurden kleinteilig Flächen in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogen, die durch Grundstücksneuordnungen im Ergebnis der 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes entstanden. So verhält es sich auch vorliegend mit einer kleinen Teilfläche des Sondergebietes "Fahrradmanufaktur", welche ursprünglich (in der 1. Änderung) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt daherkam. Nunmehr wird dieser Flächenanteil überplant als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, die v. g. Verkehrsflächenfestsetzung erhält überwiegend eine Überplanung durch eine private Verkehrsfläche (s. Kap. 6.3.1).

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Mit Blick auf die bestehende Bausubstanz und die benachbarten Nutzungen entlang der Burgstraße und der zukünftig in diesem Teilbereich der 3. Änderung angestrebten Nutzungsoptionen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wurde im in Rede stehenden Bereich bislang als Teilfläche der Verwaltungsnutzung intensiv genutzt und kommt als Zweckbau im Umfeld des denkmalgeschützten Bauensembles des ehemaligen königlichen Salzamtes daher. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BaUNVO) zulässigen Nutzungen, auf Grund der siedlungsräumlichen Lage, wird seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) für erforderlich gehalten.

Aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dagegen werden die ausnahmsweise zulässigen Be-

triebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen als allgemein zulässig festgesetzt. Letzteres resultiert aus dem Wunsch einer hohen Nutzungsflexibilität im in Rede stehenden Bereich und insbesondere vor dem Hintergrund gewollter touristischer Nutzungen in mannigfaltiger Form wird die Zulässigkeit sog. "kleiner" Betriebe des Beherbergungsgewerbes als zulässig bestimmt.

Der Begriff des "kleinen" Beherbergungsbetriebes im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO umfasst nach dem Sinngehalt dieser Regelung und der Systematik der BauNVO nicht nur Betriebe, die Unterkunft mit Frühstück bieten, sondern auch solche, "deren Leistung, wie bei der Vermietung von Ferienwohnungen, sich im Wesentlichen auf die Überlassung der gemieteten Räume beschränkt" (OVG Lüneburg, U. v. 20.05.1987, a. a. o.). In diesem Sinne rechnen zu den "kleinen" Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni-Betriebe), Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienappartements und -wohnungen. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen. Für die Einstufung eines Beherbergungsbetriebes als "klein" kann als Anhalt dienen, dass die durchschnittliche Bettenzahl etwa 25 betragen kann (dazu U. des OVG Lüneburg v. 17.07.1979 – VIA 124/78 -, BS35 Nr. 49).

Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt und trägt zudem auch verbindend den angrenzenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den in Rede stehenden Bereich mit der Darstellung von Gemischten Bauflächen in der Sonderform eines Aufwertungs- und Rückbaugesbietes Rechnung. Vorrangig sollen jedoch im Ergebnis des Entfalls der Verwaltungsnutzung im in Rede stehenden Bereich Formen der Wohnnutzung etabliert werden.

#### - Mischgebiete (MI)

Im Sinne der angestrebten Nutzungsartenverteilung im Plangeltungsbereich werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof Barbyer Straße" Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um Bereiche, die bereits bebaut sind. Unbebaute bzw. bebauungsfähige Teilflächen befinden sich insbesondere in den Mischgebieten MI und MI 1, dem Salinekanal zugewandt, angrenzend an die bestehende hochbauliche und Freiflächensituation (ehemalige Stellplatzanlage), im Hinblick auf mögliche Erweiterungs- bzw. Neubauoptionen mit individueller Gliederungsmöglichkeit. Die Stadt Schönebeck (Elbe) betrachtet die festgesetzten Mischgebiete als Teilflächen eines Gesamtgebietes. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die Mischung unter Beachtung der Vorgaben der horizontalen und vertikalen Gliederungen insgesamt herzustellen. In dieser Lesart sind die Festsetzungen zur horizontalen Gliederung nicht dazu angetan, Bereiche, die ausschließlich dem Wohnen bzw. gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind, vorzuprägen, da theoretisch zwar in jedem Teilgebiet die Nutzungsmischung gemäß § 6 BauNVO realisierbar wäre, jedoch beim Planvoll-

zug sich ein differenziertes Bild ergeben kann, welches aber mit Blick auf das Gesamtareal die Charakteristik eines Mischgebietes insgesamt widerspiegeln wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der heute vorhandenen und auch zukünftig hier beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, in die sich auch Einzelhandel mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>3</sup> und andere, bisher noch nicht bestehende Betriebe mit ihren Nutzungsanforderungen einfügen können. Auch betriebsbezogen wäre sodann eine Verkaufseinrichtung für zentrenrelevante Sortimente oder zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung für Endverbraucher mit nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> der Gesamtgeschossfläche des Betriebes zulässig. Jedoch wird das Wohnen in den Mischgebieten MI und MI 1 insgesamt auf drei Wohneinheiten (WE) begrenzt, um so dem Anspruch einer hauptsächlich touristisch-gewerblichen Nutzung Nachdruck zu verleihen und klarzustellen, dass die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht überwiegend für diese Nutzungsart zur Verfügung stehen sollen. Hiervon abgesehen gelten die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, im Rahmen der für Mischgebiete typischen Nutzungsmischungen, fort.

Mit Blick auf den Festsetzungskontext wurde der Zulässigkeitskatalog von Nutzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung dennoch sehr bewusst offen gehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die beabsichtigten, heute auch möglicherweise noch nicht abschließend bekannten Formen ermöglicht wird. Letzteres resultiert auch daraus, dass sich die festgesetzten Mischgebiete gewissermaßen in einem vielfältig nutzbaren Übergangsbereich zwischen Altstadt und Salineinsel und zur benachbarten gewerblichen Nutzung (Bootsbau) und darüber hinaus unmittelbar an den Salinekanal anliegend befinden.

Der städtebaulichen Zielrichtung der Stadt Schönebeck (Elbe) folgend, werden in den Mischgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Diese beiden Arten baulicher Nutzungen werden als unzulässig ausgeschlossen, da die Stadt Schönebeck (Elbe) an anderer Stelle diese Nutzungen favorisiert und sie insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Nachbarschaften (auch mit Blick auf die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen), im vorliegenden Plangeltungsbereich der 3. Änderung als unzutraglich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ansieht. Auch ist hier insbesondere keine im § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannte Gebietskulisse zu finden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. In diesem Sinne ist auch der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten zu werten.

---

<sup>3</sup> im Sinne des "Schönebecker Ladens", entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe)

Zudem wird im Mischgebiet MI 2, auch in planerischer Vorsorge vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr der Barbyer Straße, das Wohnen nur als ausnahmsweise zulässig bestimmt. Die weiteren Flächen der Mischgebiete MI und MI 1 bieten für diese Nutzung "gesündere" Verhältnisse, um ein entsprechend definiertes Potenzial an Wohnnutzungen zu integrieren, sodass es die Stadt Schönebeck (Elbe) unter lagebezogenen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht als sinnvoll erachtet, die Wohnnutzungsoption im Mischgebiet MI 2 allgemein nutzungsbezogen zuzulassen. Die Stadt Schönebeck (Elbe) stellt allerdings in diesem Zusammenhang klar, dass bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung ebenfalls kein Raum mehr für das dauerhafte Wohnen resultiert. Die Charakteristik eines Mischgebietes bleibt mit der getroffenen Festsetzung dennoch gewahrt. Die Stadt Schönebeck (Elbe) strebt insgesamt für die festgesetzten Mischgebiete eine hohe Nutzungsflexibilität an.

#### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

##### - Sonstige Sondergebiete (SO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich stark am vorhandenen baulichen Bestand und konzeptionellen Überlegungen für den deklarierten Standort. Mit der bestehenden Denkmalliegenschaft erübrigt es sich, eine Geschossigkeit vorzugeben oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Vielmehr erscheint es sinnvoll, auf Grund der städtebaulichen, wie naturräumlich herausgehobenen Situation im Bereich des Cokturhofes die Grundfläche als Höchstmaß festzusetzen. Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll in dem zur Verfügung stehenden Areal ein höchstmögliches Maß an Flexibilität ermöglichen und im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspektrum Haupt- und Nebenfunktionen ausreichend Raum geben. Damit gelingt es, den zukünftig weiterhin städtebaulich prägnanten Bereich des Sonstigen Sondergebietes in punkto Überbaubarkeit hinreichend zu strukturieren.

Gleichzeitig wird über die festgesetzte Grundfläche einer zu hohen Verdichtung im Randbereich der Altstadt von Schönebeck (Elbe), im Übergang zu den angrenzenden, naturräumlich geprägten Flächen im Elbebereich/ Salinekanalbereich entgegengewirkt.

##### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die gleiche Intention, wie vorstehend zu den Sonstigen Sondergebieten ausgeführt, gilt unter baustrukturellen Gesichtspunkten und für den Maßstab zum benachbarten, denkmalpflegerisch wertvollen Bereich, für die Festsetzung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet. Hier kommt zur vorstehend genannten Intention zusätzlich die Festsetzung einer Option der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zum Tragen, woraus resultierend bauliche Ergänzungen zum vorhandenen Bestand sehr maßvoll ermöglicht werden. Dennoch sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) das gewählte Maß als ausreichend für eine Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz an.

Darüber hinaus setzt die Stadt Schönebeck (Elbe) die Geschossigkeit fest. Damit geben die in der Nachbarschaft ablesbaren Geschossigkeiten, mit Blick auf die Flexibilität bei der zukünftigen Baukörpergestaltung, im Übergang zum nordöstlich angrenzenden Naturraum, den Maßstab für die Zulässigkeit hinsichtlich der möglichen Anzahl der Vollgeschosse vor. Somit wird auf ein harmonisches Sicheinfügen in den stadträumlichen Kontext im landschaftlichen Übergang orientiert bzw. den durch den Denkmalschutz (Umgebungsschutz) präjudizierten Verhältnissen Rechnung getragen.

- Mischgebiete (MI)

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) ist es wichtig über die Zahl der Vollgeschosse und entlang des Salinekanals in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, den adäquaten städtebaulichen Maßstab auch fernerhin in diesem Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu wahren. Insofern werden entsprechende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hinzu treten die Festsetzungen von Grundflächenzahlen, welche differenziert für intensive und weniger intensive, bereits baulich vorgeprägte Bereiche der 3. Änderung daherkommen.

So wird die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet MI 2 mit 0,8 aus dem baulichen Bestand heraus entwickelt und die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,9 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO Festsetzungsgegenstand. Diese Überschreitungsmöglichkeit orientiert auf zusätzlich zum hohen Versiegelungsgrad im Bestand erforderlich werdende Anpassungsmaßnahmen im Rahmen von Umnutzungen erhaltenswerter Bausubstanz. Die Umweltrelevanz, bezogen auf die ausnahmsweise Zulässigkeit der höheren Versiegelung betrifft neben der Bodenversiegelung die mögliche schadlose Ableitbarkeit des Oberflächenwassers. Die Erhöhung der Bodenversiegelung muss auf Grund der ausnahmsweisen Zulässigkeit separat begründet werden und soll nicht zu einer unbeabsichtigten Härte beim Planvollzug führen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist über die bestehenden Kanalsysteme aufnehm- und ableitbar. Somit sind aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) bei einer begründeten Überschreitung der GRZ, wie vor, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewahrt anzusehen. Dagegen soll die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von 0,3 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in den Mischgebieten MI und MI 1, bei Bedarf, auf Grund des Zuschnitts der einzelnen Grundstücke, aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) möglich bleiben. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dem Ziel der Stadt, hier eine im Übergang in den umgebenden Landschaftsraum aufgelockerte Baustruktur entstehen zu lassen, Nachdruck verliehen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit greift den Maßstab der in der Nachbarschaft bestehenden Baukörper auf und berücksichtigt somit insbesondere die umgebende städtebauliche Situation und den stadträumlichen Maßstab in diesem Zusammenhang.

### 6.2.3 Bauweise

#### - Sonstige Sondergebiete (SO)

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Schönebeck (Elbe), da diese bei der angestrebten, besonderen Nutzungsform sehr stark von den Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen, im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz, abhängig ist. Aus dieser Lesart folgt, dass mit Blick auf den angestrebten Charakter der baulichen Nutzung Baukörper bzw. bauliche Anlagen, der Art der baulichen Nutzung folgend, sich entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes einordnen lassen sollen.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes resultieren die Rahmenbedingungen für die wohnbezogene Nachnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz wesentlich aus der bereits bestehenden Größe und die über das Bau- feld vorgegebenen anteiligen Erweiterungsoptionen. Somit wird mit Blick auf die Lage des vorhandenen Baukörpers die abweichende Bauweise festgesetzt, welche die Bebauung der nördlichen und südlichen Baugrenzen ohne Abstandsfläche ermöglicht.

#### - Mischgebiete (MI)

Die gleichen Intentionen, wie vorstehend zum Maß der baulichen Nutzung erläutert, hinsichtlich einer aufgelockerten Baustruktur im Übergang von Stadt- zu Landschaftsraum kommen auch über die Festsetzung der offenen Bauweise in den Mischgebieten MI und MI 1 zum Tragen. Die offene Bauweise umfasst damit hauptsächlich noch nicht bebaute Grundstücksteile. In jedem Fall wird mit dieser Festsetzung, gekoppelt an eine textliche Festsetzung zur Baukörpergröße, ausreichend Flexibilität für die Neunutzung bzw. das Weiterbauen auf den bestehenden Grundstücken gegeben.

Im Mischgebiet MI 2 verzichtet die Stadt Schönebeck (Elbe) auf die Festsetzung einer Bauweise. Entlang der Barbyer Straße prägt gegenwärtig die geschlossene Bauweise die gewachsene städtebauliche Situation, welche im Einmündungsbereich Cokturhof/Felgeleber Straße eine gewisse Torsituation zum Gegenstand hat. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wäre damit naheliegend für die Beibehaltung dieses einprägsamen räumlichen Übergangs zwischen Altstadt und vorstädtischer Bebauung, entlang der weiter nach Osten verlaufenden Barbyer Straße. Andererseits ist die Bausubstanz in diesem Bereich in Teilen sehr schlecht, was dazu führt, dass die Stadt Schönebeck (Elbe) an den zwingenden Erhalt der bestehenden Situation keinen zu hohen Maßstab anlegen möchte. Auch eine baulich gegliederte Struktur entlang der Barbyer Straße wird die v. g. Torsituation beibehalten können und in Verbindung mit der festgesetzten Baulinie im Kreuzungsbereich Felgeleber-/Barbyer Straße/Cokturhof den städtebaulich wünschenswerten Raumüber-



gang in diesem Bereich absichern. Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer Bauweise resultiert somit nicht. Der desweiteren im Mischgebiet MI 2 vorhandene, denkmalgeschützte Baukörper bleibt von Vorstehendem ebenfalls unberührt.

#### 6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" festgesetzt. Hierbei wurde neben der Bezugnahme auf den Bestand, respektive dem aktuellen Planungsstand zur Umnutzung entsprechender Gebäudeensemble in den einzelnen Baugebieten ein entsprechender Spielraum für Erweiterungen geplanter Gebäude bzw. bestehender baulicher Anlagen vorgegeben. Auch mit Blick auf denkmalrechtliche Anforderungen wurde der Verlauf der Baugrenzen nicht zu restriktiv gehandhabt. Die Grenzziehung ist in der Form erfolgt, dass neben den hochbaulichen Anlagen anteilig bzw. überwiegend in den Mischgebieten und im Allgemeinen Wohngebiet auch grundstücksinterne Erschließungsanlagen vom Verlauf der Baugrenzen erfasst wurden. Im Bereich des ehemaligen Barbyer Tors erfolgte anteilig die Festsetzung einer Baulinie, um die städtebaulich wichtige Situation des historischen Raumübergangs weiterhin ablesbar zu behalten.

Diese Intention trägt durch zu den Festsetzungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, bei welchen in den entsprechenden Baugebieten eine hohe Nutzungsflexibilität im Hinblick auf deren Zuordnung durch die Stadt Schönebeck (Elbe) vorgegeben wird. Eine Unterscheidung im Hinblick auf Zulässigkeiten zwischen überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wurde im vorliegenden Fall nicht gewählt. Vielmehr wurde Wert auf eine entsprechende grundstücksbezogene Einbindung der genannten Anlagen gelegt, wodurch sichergestellt werden dürfte, dass sie nicht ungeregt im Planungsbereich einzelobjektbezogen daher kommen oder selbstständig in den Straßenraum hineinwirken, sondern die Hauptnutzungen mit ihren entsprechenden Gebäudekubaturen ausreichend wirksam werden lassen.

Der für Stellplätze festgesetzte Versiegelungsgrad fügt sich in Verbindung mit den Regelungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Eingrünung von Nebenanlagen in den städtebaulichen Leitgedanken ein, übermäßige Versiegelungen im Bereich des stadträumlich-landschaftlichen Übergangs auf ein vertretbares, aber ebenso notwendiges Maß zu begrenzen. Die Nachnutzung bereits angelegter Stellplatzanlagen bleibt von Vorstehendem unberührt.

Für die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der Stadt Schönebeck (Elbe), respektive dem zu-

- ständigen Abwasserentsorger (AbS GmbH) 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 geändert 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>.
  - Die Herstellung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in, an, über und unter Gewässern bedarf nach § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA der wasserbehördlichen Genehmigung. Es ist hierbei zu bedenken, dass der Salinekanal bei Niedrigwasser der Elbe trocken fällt. Ferner ist die Errichtung von Anlegestellen im Salinekanal nur mit Zustimmung der Stadt Schönebeck (Elbe) als Eigentümer möglich.

### 6.2.5 Grünflächen

Unter Verweis auf die Aussagen in Kapitel 2.2 wird eine kleine private Grünfläche Bestandteil der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies resultiert aus der Unschärfe des Verlaufes des Geltungsbereiches der 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes und der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksneubildung. Die Festsetzung für den vorliegenden Bereich wird unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die großzügige Grünflächenfestsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird nicht fortgeführt. Die Absicht, einen hohen Grünflächenanteil im Plangebiet zu erhalten, wird aber weiter verfolgt, allerdings soll dies nun über entsprechend geringere Grundflächenzahlen und weitere Festsetzungen zur Grünordnung gesichert werden.

### 6.2.6 Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im Zuge der Umsetzung Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes bzw. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu erwarten, da es mit der neuen Bebauung auf Flächen im Plangebiet zu intensiveren Nutzungen und zusätzlicher Bodeninanspruchnahme kommt. Es wird aber kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Gleiches wäre auch bereits auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes, einschließlich der 1. und 2. Änderung, möglich gewesen, wurde aber nicht durchgeführt.

Die ursprünglichen Planungsabsichten sind größtenteils nicht umgesetzt worden. Es kam zwar auf einer Fläche zur Entsiegelung und südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde ein Stellplatz angelegt, die weiteren geplanten Stellplätze, Bauvorhaben und Anpflanzungsvorgaben wurden aber nicht durchgeführt. Die im Ursprungsbebauungsplan als Grünflächen festgesetzten Bereiche werden im neuen Plan als zu erhaltende Freiflächenanteile innerhalb der Bauflächen über entsprechende Festsetzungen gesichert.

Auswirkungen auf die Biotop der Umgebung werden in erster Linie temporär als Störereignisse während der Bauphase relevant. Dauerhafte Auswirkungen oder Biotopverluste außerhalb des Plangeltungsbereichs (darüber hinausgehend) als Umweltfolgen des Bebauungsplanes 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 den Grünflächen im Plangebiet einschließlich dem angrenzenden Böschungsbereich zum Salinekanal und damit das Einfügen in das durch den dort vorhandenen Gehölzgürtel bestimmte räumliche Umfeld.

Der gesamte Bereich ist stark anthropogen überprägt und der städtischen Bebauung zuzuordnen, weist jedoch auch markante Grünstrukturen und vor

allem alten Baumbestand auf, der dem Schutzstatus der städtischen Baumschutzsatzung unterliegt. Zur Nordseite hin sind sowohl die Flächen, wie auch Gebäude und sonstigen baulichen/technischen Anlagen, durch den Baumbestand hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem Bewuchs am Salinekanal gut eingegrünt. Bedingt durch den engen Stand und die Höhe der Bäume von über 15 m sind die vorhandenen Gebäude von der Salineinsel aus kaum zu sehen. Negative Landschaftsbildwirkungen beschränken sich damit auf den Anblick der Bausubstanz an Ort und Stelle.

Das Erholungspotenzial wird im Landschaftsplan als nachrangig eingestuft. Empfindliche Nutzungen, wie Wohnen oder Erholung, sind in der Nähe mit dem südlich angrenzenden Wohngebäude 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 Gebäude und Versiegelungsflächen 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. Potenzial bzgl. Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter besteht in erster Linie an der historischen Bausubstanz, für Höhlenbrüter an den alten Großbäumen. Aktuelle Funde sind bisher nicht übermittelt.

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 3. 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. Da die grünordnerischen Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes bisher nicht umgesetzt wurden, ergeben sich hier auch keine Konflikte. Die grundsätzliche Planungsabsicht, den gegenwärtigen Charakter des Geländes mit lockerer Bebauung und parkartigen, baumbestandenen Freiflächen aufrechtzuerhalten, wird auch weiterhin gefolgt.

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.

Allgemein gilt für alle in den vorgehenden Ausführungen genannten baulichen Anlagen (vgl. Kap. 6.2):

- Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes 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 und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

- Bei eventuellem Abriss oder einer Umnutzung der Gebäude ist zu beachten, dass es nicht zu Konflikten mit den Zugriffsverboten des Naturschutzrechtes kommt. Der auf der Fläche vorhandene Gehölzbestand, aber auch die Gebäudesubstanz bieten besonders und strenggeschützten Arten sowie europäischen Vogelarten einen geeigneten Lebensraum. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) sind einzuhalten. Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren und europäischen Vogelarten der besonders bzw. streng geschützten Arten nachzustellen, zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das heißt, vor Beginn der Arbeiten ist zu überprüfen, ob sich in den Gebäuden geschützte Arten aufhalten. Auf folgende Arten ist besonders zu achten:

- Mauersegler
  - Mehlschwalbe
  - Rauchschnalbe
  - Fledermäuse
  - Dohlen
  - Schleiereulen
  - Hornissen
  - Falken
- Werden eine bzw. mehrere der aufgeführten Arten angetroffen, ist dies der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Im angrenzenden Salinekanal befindet sich ein Biberrevier. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### **6.3 Verkehrserschließung**

#### **6.3.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr**

Zur verkehrlichen Erschließung der Baugebiete der 3. Änderung wird unter Bezugnahme auf die vorhandene verkehrliche Erschließung im Verlauf des Straßenzuges Cokturhof eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bislang lag hier die Verkehrserschließung in Baulastträgerschaft des Salzlandkreises. Fernerhin ist eine Übernahme dieser Verkehrsanlagen in die Baulastträgerschaft der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht ausgeschlossen, wenn die folgenden Punkte erfüllt werden:

- Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger, der die kostenlose Übernahme und den Ausbaustandard der geplanten öffentlichen Verkehrsanlage und das Wegerecht für die Elberadwegführung regelt
- Ausbau der Betriebsstraße als Anliegerstraße, einschl. Wendehammer unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes (Wurzelschutz)
- die Straßenbeleuchtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist den neuen Bedürfnissen der Gebietsentwicklung anzupassen

Fußgänger und Radfahrer können von hier aus das weitere öffentliche Straßennetz der Stadt erreichen. Ebenso ist es von hieraus möglich, über einen

Fuß-/Radweg die Salinekanalbrücke mit Ziel Salineinsel zu erreichen. Der Bebauungsplan sichert hierfür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Ferner bleibt die im Bestand gegebene Anbindung an die Burgstraße mit der hier vorhandenen, denkmalgeschützten Tordurchfahrt erhalten. Diese Erschließungsrelation erschließt die Weltrad-Fahrradmanufaktur über eine private Verkehrsfläche im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Beherbergung/Dienstleistung" verkehrlich und medientechnisch. Die dingliche Sicherung des Zufahrtsrechtes zur Erschließung des Flurstücks 10001 sowie der Fahrradmanufaktur (Flurstück 10012) ist bereits im Grundbuch erfolgt; ebenso Bestandteil der dinglichen Sicherung sind Leitungsrechte im in Rede stehenden Bereich. Hinzu treten werden privatrechtliche Vereinbarungen zu den Einzelheiten der Grundstücksererschließung und –unterhaltung im Hinblick auf die Verkehrsanlagen. Insbesondere soll in diesem Bereich auch der Alleencharakter (Linden) unbedingt erhalten bleiben.

Stellplätze für das Sonstige Sondergebiet SO "Beherbergung/Dienstleistung" werden sich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes befinden. Auf dem als "Veranstaltungsfläche" zugeordneten Teil des Sonstigen Sondergebietes SO "Hotel/Dienstleistung", sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Darüber hinaus wird eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA dem Sonstigen Sondergebiet SO "Beherbergung/Dienstleistung" zugeordnet. Die benötigte Anzahl der PKW-Stellplätze auch für die weiteren festgesetzten Baugebiete wird sich entsprechend der Betriebs- und Nutzungsnotwendigkeiten ergeben. Eine Lagedefinition erfolgte mit Blick auf eine möglichst hohe Flexibilität in der Anordnung derartiger Anlagen im Kontext der Festsetzungen der 3. Änderungen vorliegenden Bebauungsplanes, bis auf die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung, nicht. Eine etwaige Vorstellung für eine mögliche Anordnung gibt das dieser Begründung anliegende, jedoch unverbindliche Nutzungsbeispiel.

#### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch die vorliegende 3. 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 befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m.

### 6.4 Grünflächen

Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden durch die 3. Änderung insofern nicht angegriffen, da sie zum einen weitestgehend nicht durchgeführt wurden sind und zum anderen die grünordnerischen Ziele auch mit der 3. Änderung in gleichem Tenor weiterverfolgt werden. Da es im Geltungsbereich der 3. 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 Regelungstatbestände der vorliegenden 3. Änderung ersetzen die des Ursprungbebauungsplanes. Während der "alte" Plan umfangreiche Grünflächenfestsetzungen enthält, wird diese Absicht nun mit der neuen Planung in Form von Festsetzungen hoher Grünflächenanteile in den jeweiligen Baugebieten fortgeführt.

Zur Sicherung des Verlaufs eines zukünftigen Fuß- und Radweges wird an der Nordspitze des Geltungsbereiches der 3. Änderung eine private Grünfläche festgesetzt. Die gewählte Zweckbestimmung "Grünanlage" bringt dabei hinreichend zum Ausdruck, dass hier der gestaltete Uferbereich angrenzend an den Salinekanal verläuft. Die gewollten Nutzungsformen der Grünflächen werden Gegenstand der Festsetzungen der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der städtebauliche Grundgedanke liegt hier eindeutig in der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Grünstrukturen als wertvolle Freiräume, aber auch kommunikative Bereiche, gerade im Hinblick auf die eindrucksvolle Landschaftskulisse des Elbverlaufes. Dieser Anspruch wurde bereits auf Flächennutzungsplanebene und im Rahmen der 1. Änderung hiesigen Bebauungsplanes formuliert und findet nunmehr Kontinuität in vorliegender Form.

## **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 Belegungsstärken, die negativ wirkende Immissionen im Sinne einschlägiger Richtlinien erwarten lassen, die eine Überschreitung der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, genannten Orientierungswerte für Wohn- bzw. Mischgebiete von 55/40 dB (A) bzw. 60/45 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

Sollte sich im Zuge einer funktionalen Neuordnung der einzelnen Teilbereiche der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen abzeichnen, so ist in dieser Hinsicht seitens des Vorhabenträgers entsprechend Vorsorge zu tragen, dass für schützenswerte Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auftreten. Der Zu- und Abfahrtsverkehr für das Sonstige Sondergebiet lässt aus



gegenwärtiger Beurteilung für die Stadt Schönebeck (Elbe) ebenfalls keine zusätzliche Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßenräumen erwarten.

Für die meisten<sup>4</sup> Baugebietsarten wird in Nr. 6.1. der TA Lärm<sup>5</sup> ein eindeutiger Bezug zur Systematik der BauNVO hergestellt. Für Sondergebiete wurden in der TA Lärm bzw. in der Freizeitlärm-Richtlinie<sup>6</sup> explizit keine Immissionsrichtwerte festgelegt. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 nennt unter dem Buchstaben g) "... je nach Nutzungsart für die Orientierungswerte eine Bandbreite von

- tags 45 dB (A) bis 65 dB (A)
- nachts 35 dB (A) bis 65 dB (A)."

Hieraus können sich im konkreten Einzelfall (Genehmigungsverfahren, Nachbarschaftsbeschwerden...) Unsicherheiten hinsichtlich der Frage des letztlich zu beachtenden Schutzanspruchs potenziell schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb festgesetzter Sondergebiete ergeben.

Somit wird zur Frage des Schutzanspruchs schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine verbindliche Aussage getroffen. Mit einer solchen Festlegung ergibt sich u. a. auch eine Bemessungsgrundlage für ggf. vorzusehende "passive" Schallschutzmaßnahmen, da nach Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109<sup>7</sup> als "maßgeblicher Außenlärmpegel" der "im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tagimmissionswert eingesetzt" werden soll. Die DIN 4109 ist als anerkanntes technisches Regelwerk in künftigen (Bau-) Genehmigungsverfahren ohnehin zu beachten.

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

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

Diese Pegelwerte sind aus den o. g. Gründen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die festgesetzten Sondergebiete. Die Nachbarschaft zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Sonstigen Sondergebieten SO "Beherbergung/Dienstleistung" präjudiziert aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) ebenfalls keine, gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigenden Störwirkungen, da die bestehenden Nachbarschaften der 1. Änderung vorliegenden Bebau-

---

<sup>4</sup> mit der Ausnahme der Besonderen Wohngebiete

<sup>5</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

<sup>6</sup> vgl. Anhang B zur Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen vom 12. August 1996

<sup>7</sup> Schallschutz im Hochbau

ungsplanes ebenfalls immissionsschutzrechtlich im Sinne bzw. als Allgemeine Wohngebiete zu betrachten sind.

Zudem wurde auf Grund des touristischen Charakters der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet SO "Beherbergung/Dienstleistung" zur Absicherung des vorstehend postulierten Zieles ergänzend eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auf die Auswirkungen ggf. gewünschter Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen bezieht. Diese Veranstaltungen auf dem Areal des Sonstigen Sondergebietes werden sich in der Anzahl "seltener Ereignisse" bewegen und bedürfen über die getroffene Festsetzung hinaus keiner weiteren tiefergehenden Betrachtung. Im Rahmen dieser "seltener Ereignisse" ist es möglich, bspw. durch die Bühnenausrichtung oder Pegelbegrenzungen von elektroakustischen Verstärkeranlagen die Richtung der Schallausbreitung im Sinne der westlich gelegenen Altstadt von Schönebeck (Elbe) positiv zu beeinflussen. Dieses Ziel verfolgt die in den Bebauungsplan aufgenommene textliche Festsetzung.

## **6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### 6.6.1 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme

Denkmale nach Landesrecht werden durch den vorliegenden Geltungsbereich sowohl in Form von zwei Gebäuden des ehemaligen königlichen Salzamtes berührt. Hinzu treten aber auch die bauzeitliche Einfriedung des Cokturhofes im Bereich der Zufahrt mit Torbogen und Ziegelmauer und die Einfriedung gegenüber dem Salinekanal. Die Änderung des Festsetzungsgegenstandes vom Sonstigen Sondergebiet "Verwaltung" zum Sonstigen Sondergebiet "Beherbergung/Dienstleistung" stellt aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) keine den Charakter des Denkmals beeinträchtigende Neunutzung dar. Grundsätzliche Konflikte mit denkmalpflegerischen Zielstellungen werden in diesem Bereich nicht erwartet. Im Bebauungsplan wurde das Gebäude mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet. Nachfolgend wird die Kurzcharakteristik der beiden Gebäude wiedergegeben.

Ehemaliges Königliches Salzamt:

Verwaltungsgebäude, langgestreckter Ziegelbau von 1903/04, aus einem langgestreckten, 2½-geschossigen Hauptgebäude mit mittigem Zugang und pavillonartigen, dreigeschossigen Eckbauten sowie einem Bauteil auf annähernd quadratischem Grundriss bestehend; im Winkel zwischen beiden Trakten auf der Hofseite Treppenhausturm; Fassade des Hauptgebäudes durch farbige und plastische Ziegelfriese sowie Vor- und Rücksprünge gegliedert

Lager:

ehemaliges Materialmagazin der Saline; an der Ostseite des Cokturhofes, am Eingang an der Barbyer Straße gelegener Fachwerkbau auf Werkstein-Sockelgeschoss; U-förmiger Grundriss, die Seitenflügel des Baus 1½-geschossig, der Mittelbau 2½-geschossig und auf beiden Seiten mit Aufzugsluken verse-

hen; der Bau in seiner Gestalt den Siedehäusern der Saline eng verwandt, die jedoch hohe Schornsteine besaßen; der etwa 1870 errichtete Bau wurde 1998 – 2000 saniert und zum Bürogebäude umgenutzt

Ferner ist mit Blick auf die beabsichtigte Revitalisierung des Areals durch "Beherbergung", "Dienstleistung", "Gewerbe" und "Wohnen" auf den tatsächlichen Schutzzumfang hinzuweisen. Demgemäß ist für die Einzelbauten der Aspekt des Umgebungsschutzes des Baudenkmals gem. DSchG LSA, IV. Abschnitt, § 14, (1) Pkt. 3 zu beachten: Einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf, wer ein Kulturdenkmal "durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören will".

Der Umgebungsschutz, wie vor, ist unter anderem ein Grund dafür, weswegen sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich einer denkmalfachlichen Genehmigung bedürfen.

Darüber hinaus liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes die ehemalige Burganlage Schönebecks. Es ist davon auszugehen, dass sich Reste derselben im Boden erhalten haben. Daher bedürfen somit auch Erdarbeiten im vorliegenden Geltungsbereich gemäß § 14 DSchG ST einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

#### 6.6.2 Hochwasserschutz

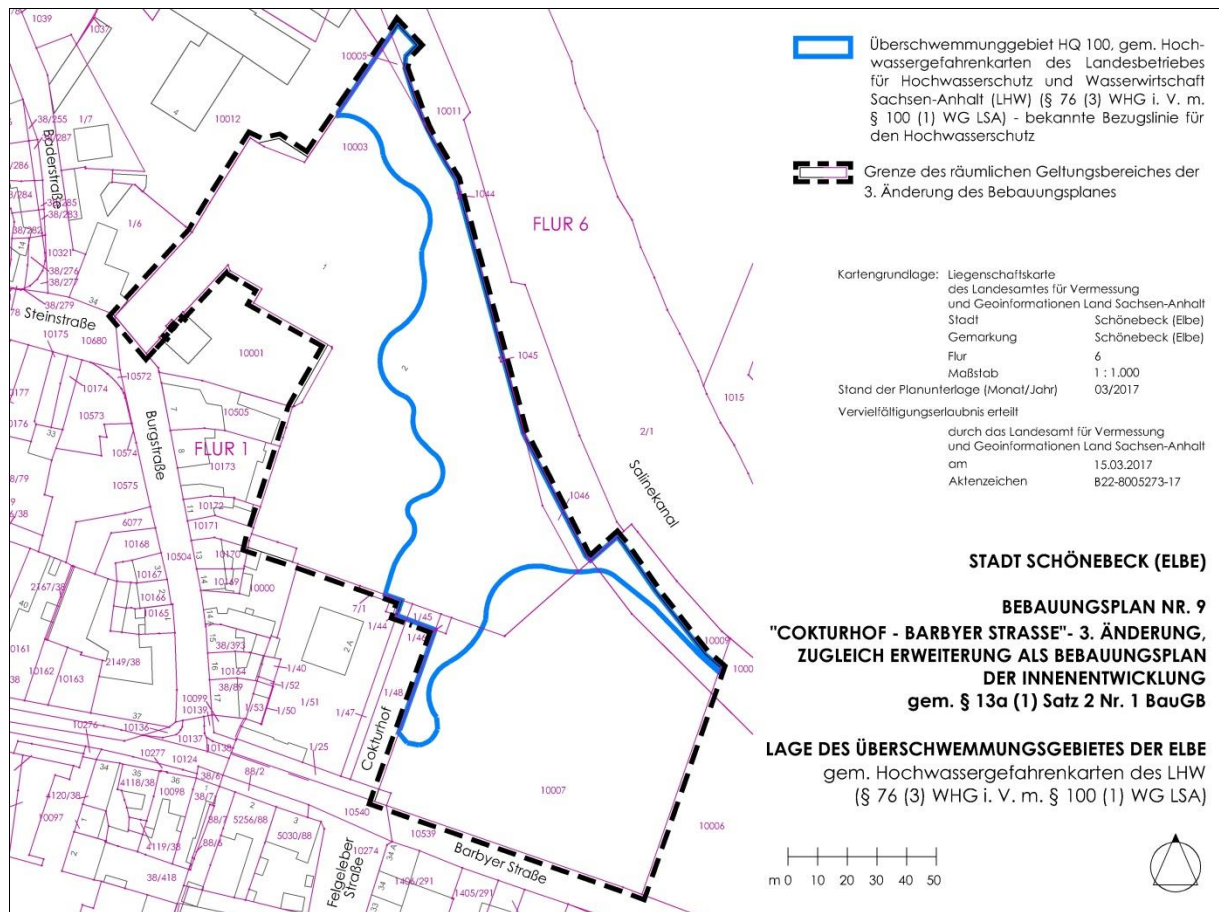
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt anteilig in dem nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bekannten Überschwemmungsgebiet der Elbe<sup>8</sup>. Hierbei handelt es sich, wie vor, um ein bekanntes, jedoch nicht verordnetes Überschwemmungsgebiet.

Im Rahmen des Plangeltungsbereiches wird die bekannte Bezugslinie für den Hochwasserschutz, hier Überschwemmungsgebiet der Elbe, gemäß § 9 Abs. 6a BauGB allerdings nicht übernommen. Für die Bauleitplanung maßgebend ist das durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt verordnete Überschwemmungsgebiet der Elbe, einschlägig unter <https://lvwa.Sachsen-Anhalt.de/Service/Ueberschwemmungsgebiete/>. Dieses berührt den Plangeltungsbereich nicht, da die Grenzen nördlich, außerhalb des Plangebietes verlaufen. Aus diesem Grund ist hier für Bauvorhaben keine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<sup>9</sup> erforderlich.

---

<sup>8</sup> einschließlich Salinekanal als Gewässer 2. Ordnung. Bei Hochwasser der Elbe bildet die Überschwemmungsfläche für ein HW 100 für beide Gewässer eine untrennbare Einheit.

<sup>9</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)



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

Das Plangebiet befindet sich zukünftig vollständig in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Über den angrenzenden Salinekanal erfolgt die Entwässerung des Buschhauspolders durch das Röthesiel bzw. die Entwässerung der deichgeschützten Flächen des Raumes Pömmelte – Zackmünde über Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des UHV "Elbaue". Mit Überströmen des Sommerdeiches Schönebeck-Glinde und Volllaufen des Buschhauspolders erfolgen während eines Hochwassers die Öffnung des Buschhauspolders und ein Durchströmen des Salinekanals als Hochwasserabflussgebiet.

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

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

Für das Flurstück 10009, welches unmittelbar an den Salinekanal grenzt, gilt, dass Eingriffe in den Bewuchs des Ufers und den Gewässerrandstreifen zwischen Hochwasserschutzanlage und Gewässerböschung nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen vorgenommen werden dürfen.

Das Sicherheits- und Ordnungsamt als Träger der Wasserwehr der Stadt Schönebeck (Elbe) weist auf das Erfordernis und den Umfang von Betrieb und Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen zur Sicherstellung der ständigen Betriebsbereitschaft hin. Auch für diese Tätigkeiten steht der Gewässerrandstreifen zur Verfügung.

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

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

auf Grund der Diversität der zukünftigen Nutzungen nicht als sinnvoll angesehen.

Der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite soll hier neben der Funktion als Gewässerunterhaltungstreifen zusätzlich als kombinierter Fuß- und Radweg fungieren. Über diesen wäre eine gute Erreichbarkeit der Salineinsel, aus dem Bereich Felgeleber Straße/Cokturhof kommend, für diesen Nutzerkreis gewährleistet. Im Bebauungsplan wird dieses Ziel über die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in Abhängigkeit von den fachrechtlichen Rahmenvorgaben des Wasserrechtes Gegenstand. Die dingliche Sicherung dieses Rechtes hat außerhalb des hiesigen Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

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

Hinweis:

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

## **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.

Im Übrigen wird auf die Rahmenbedingungen des vorbeugenden Brandschutzes verwiesen:

- Neue Gebäude sind so zu errichten bzw. bauliche Veränderungen in den Bestandsbauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung jederzeit gewährleistet sind.
- Ausgehend von der Art und Weise der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie deren Nutzung sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach Maßgabe der Richtlinie

über Flächen für die Feuerwehr LSA i. d. F. v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 /323) zu planen und herzustellen.

- In Abhängigkeit von der künftigen Art und Nutzung ist festzulegen, welcher Löschwasserbedarf für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss. Dies richtet sich insbesondere nach der Bauweise baulicher Anlagen im Bestand und zukünftiger Bauvorhaben, dem Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuellen Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes.

## **7.2 Entwässerung**

### 7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in Mischwasserkanäle der AbS GmbH im Bereich der Barbyer Straße und der Burgstraße erfolgen. Leitungsverläufe der Schmutzwasserentsorgung befinden sich auch innerhalb der Baugebiete der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, sind aber auf Grund des nicht gesicherten Verlaufs kein Darstellungsgegenstand. Eine ggf. neu erforderliche abwassertechnische Erschließung von Baugrundstücken ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgungsträgers, der Stadt Schönebeck (Elbe), vorzunehmen. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreiches durch Abwässer zu verhindern, sind die Bauausführungen gemäß der DIN EN 476 zu beachten. Künftig erforderliche Anschlüsse sind nach den satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Schönebeck (Elbe) zu beantragen, genehmigen und errichten zu lassen.

Das Flurstück 10003 verfügt bereits über einen Grundstücksanschluss für Schmutzwasser bzw. Mischwasser an die öffentliche zentrale Abwasseranlage (Mischwasserkanal) der Stadt Schönebeck (Elbe) im Bereich Steinstraße/ Burgstraße. Über diesen Anschluss wird auch das Grundstück der Fahrradmanufaktur "Weltrad" entwässert. Eine weitere Anbindung existiert ggf. über den Grundstücksanschluss des Grundstückes Cokturhof 2a. Die weiteren Flurstücke der 3. Änderung vorliegenden Bebauungsplanes verfügen nicht über Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser an die öffentliche zentrale Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe).

Für den Fall, dass der Straßenzug Cokturhof als zukünftiger abwassertechnischer Anbindepunkt genutzt werden soll, ist eine Netzerweiterung der öffentlichen Abwasseranlagen zwingend erforderlich.

Die Einleitung von Schmutzwasser in den Salinekanal ist nicht zulässig. Sämtliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet der 3. Änderung ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.



### 7.2.2 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser kann derzeit z. T. auf Grund des hohen Versiegelungsgrades nicht vollständig vor Ort versickert werden. Hierzu müssten durch den Grundstückseigentümer Entsiegelungen bzw. spezielle Versickerungsanlagen errichtet werden. Ein Anschluss an die städtische (öffentlich zentrale) Niederschlagswasserentsorgungsanlage wäre für das Bebauungsplangebiet gegeben. Auf dem Areal der 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bereits anteilig Anlagen zur Abführung des Oberflächenwassers. Diese sind betriebsbereit und leiten das unverschmutzte, unbelastete Oberflächenwasser über entsprechende Rohrleitungen anteilig in den Salinekanal ab. Derzeit wird ermittelt, von welchen Arealen Oberflächenwasser in den Salinekanal eingeleitet wird. Für diese Einleitungen ist noch kein Wasserrecht erteilt worden. Eine Einleitgenehmigung von Niederschlagswasser in den Salinekanal ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Diese Einleitung muss dann auch einer besonderen Prüfung hinsichtlich der Hochwassergefährdung unterzogen werden. Einer weitgehenden Versickerung von Niederschlagswasser sollte auf den Flächen der Vorrang eingeräumt werden.

Hinweis:

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

### 7.3 Energieversorgung

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

### 7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes der 3. Änderung kann über die in den angrenzenden Straßenzügen vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Schönebeck GmbH erforderlich. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf zu erneuern.

### 7.5 Telekommunikation

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

Sie zweigen hiervon ab und erschließen die Gebäudeinfrastruktur im Plangebiet. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien sind gegenwärtig nicht erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien sollen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

## **7.6 Abfallentsorgung**

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

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

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

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808 und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610), einschließlich der auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.
2. Sollte anfallendes Aushubmaterial im Straßenbereich nicht wieder eingebaut werden, ist sicherzustellen, dass das Material ordnungsgemäß entsorgt wird. Zunächst ist zu prüfen ob der Aushub verwertet werden kann. Ist eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist der Abfall gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

## **7.7 Altlasten/Ablagerungen**

Altlasten bzw. Ablagerungen wurden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" für den Bereich der 3. 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 3. 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 3. Änderung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Anhand der vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch zu erkennen, dass der Baugrund Stabilität besitzt und erkennbar keine Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für geplante Nutzungen zu gewährleisten. Nach Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt befinden sich im Plangebiet mehrere Meter mächtige Auffüllungsschichten anthropogenen Ursprungs. Es wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

## **7.9 Kampfmittel**

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

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Fassung der 3. Änderung	<b>1,79 ha</b>	<b>100,00 %</b>
Sonstiges Sondergebiet (SO) - Beherbergung/Dienstleistung - Fahrradmanufaktur	0,57 ha 0,01 ha	31,84 % 0,56 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,24 ha	13,41 %
Mischgebiete (MI)	0,80 ha	44,69 %
Straßenverkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsflächen - private Straßenverkehrsflächen	0,08 ha 0,08 ha	4,47 % 4,47 %
Grünfläche	0,01 ha	0,56 %

## 9. PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts im Plangeltungsbereich ist für Grundstücke mit öffentlicher Verkehrsflächenfestsetzung 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. Die fertiggestellte Erschließungsanlage in Verlängerung des Straßenzuges Cokturhof wird nach abschließender Herstellung durch einen Vorhabenträger und entsprechende technische Abnahme an die Stadt Schönebeck (Elbe) übertragen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

### 9.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>10</sup>

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die

---

<sup>10</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Vorliegend werden mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse Teilungsvermessungen hinreichend sein.

## **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 mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist zwar gering, jedoch der Baumbestand in dominanter Weise vertreten. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine signifikante 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 bzw. weiterentwickelt werden.

### **11.2 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 eine zukunftsfähige Lösung für die Nachnutzung des Standortes. Der Erwerber der Grundstücke und Vorhabenträger steht bereit, entsprechende Investitionen am Standort vorzunehmen und eine sehr vielfältige und lebendige Nachnutzung des einstigen Verwaltungsareals zu bewirken.

Für den Auftaktbereich zur Schönebecker Innenstadt aus Richtung Osten bedeutet der Vollzug des Bebauungsplanes einen Beitrag gegen den Verfall in den Randbereichen mit der Entwicklung attraktiver Gewerbestrukturen mit

anteiligem Wohnen im Nahbereich des Salinekanals, respektive der Salineinsel und somit einen positiven Baustein zur Verbesserung des Stadtteilimages in diesem Bereich.

### **11.3 Ortsbild**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es zu keiner offensiv wirkenden, fremdartig gegenüber dem Denkmalensemble daherkommenden Nutzungsumgebung kommen. Der Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsraum wird sich positiv gegenüber dem derzeitigen Erscheinungsbild entwickeln. Die Aufwertung dieses Teilbereiches des Cokturhofes ist von der Stadt Schönebeck (Elbe) im festgesetzten Umfang gewollt und kann mit Blick auf den Gesamtnutzungsumfang im Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" als städtebaulich geordnete und sich einfügende Gestaltungslösung, mit Blick auf die Revitalisierung des Landkreislaltstandortes 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 anteilig festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche lediglich eine quantitative Erweiterung, da der der Festsetzung zugrunde liegende Abschnitt im Wesentlichen bereits heute so vorhanden ist. Von den Festsetzungen profitieren Fußgänger und Radfahrer mit kurzen Wegen.

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

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des aufgegebenen Landkreisverwaltungsstandortes "Cokturhof" wird dessen Erscheinungsbild erhalten, aufgewertet und es können hier neue Arbeitsplätze entstehen.

Über die Umnutzung der Altsubstanz im vorliegenden städtebaulichen Kontext werden Brachflächen und Devastierungserscheinungen mit Tendenz zu Orten zunehmender Unansehnlichkeit verschwinden. Der zentrale Bereich des Cokturhofes kann in der Wahrnehmung weiter aufgewertet werden und so einen Beitrag leisten, einen zukünftigen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnstandort am östlichen Altstandort auszuprägen, welcher einen Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts in diesem Teil des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe) leisten kann.

### **11.6 Städtischer Haushalt**

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanänderung resultieren nicht, da ggf. erforderliche verkehrliche und stadttechnische Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des

Plangebietes der 3. Änderung erfordert im Hinblick auf die Leitungsinfrastruktur einen weiteren Ausbau, wie unter Kapitel 7 beschrieben.

## **12. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Cokturhof - Barbyer Straße" in der Fassung der 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.05.2018 bis 12.06.2018 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 25.10.2018 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den 02.12.2018

.....  
Oberbürgermeister

---

Anlage: Biotop- und Nutzungstypen  
Gehölzbestand/Schutzstatus gem. Baumschutzsatzung  
Nutzungsbeispiel