

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet  
Geschwister-Scholl-Straße", 8. Änderung  
der Stadt Schönebeck (Elbe)**

**Stand: 02.12.2018**

---

**GEMISCHTES WOHN-,  
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET  
GESCHWISTER-SCHOLL-STRASSE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 22 – 8. ÄNDERUNG  
(auf Grundlage der 6. Änderung)**

**BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

---

**02.12.2018**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionaler Entwicklungsplan</b>	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe)</b>	<b>14</b>
<b>3.4</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>16</b>
3.4.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe)	16
3.4.2	Stadtsanierungssatzung	18
3.4.3	Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung	18
3.4.4	Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", in der Fassung der 6. Änderung	19
3.4.5	Landschaftsplan Schönebeck (Elbe)	19
<b>3.5</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>19</b>
<b>3.6</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>21</b>
<b>4.</b>	<b>NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>Änderungsübersicht zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße"</b>	<b>23</b>
<b>4.2</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>25</b>
<b>5.1</b>	<b>Sonstiges Sondergebiet (SO)</b>	<b>25</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	27
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	28
<b>5.2</b>	<b>Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<b>30</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>31</b>
5.3.1	Straßenverkehr	31
5.3.2	Park- und Stellplatzflächen	31
5.3.3	ÖPNV	31
<b>5.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>32</b>
<b>5.5</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>34</b>
<b>5.6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>35</b>
<b>5.7</b>	<b>Altlasten/Bodenschutz</b>	<b>36</b>
<b>5.8</b>	<b>Baugrundverhältnisse/Hydrologie</b>	<b>36</b>

<b>5.9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>38</b>
<b>5.10</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>38</b>
<b>6.</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (GEM. § 7 UVPG)</b>	<b>39</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>39</b>
6.1.1	Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation	40
6.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	41
<b>6.2</b>	<b>Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Bewertung/Prognose des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen)</b>	<b>42</b>
6.2.1	Merkmale des Vorhabens	42
6.2.2	Standort des Vorhabens	44
6.2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	47
<b>6.3</b>	<b>E-/A-Bilanzierung</b>	<b>51</b>
<b>6.4</b>	<b>Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung</b>	<b>54</b>
6.4.1	Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	54
6.4.2	Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	54
6.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
<b>7.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>55</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 8. ÄNDERUNG</b>	<b>55</b>
<b>9.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>56</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines Vorkaufsrecht</b>	<b>56</b>
<b>9.2</b>	<b>Besonderes Vorkaufsrecht</b>	<b>56</b>
<b>9.3</b>	<b>Kosten</b>	<b>56</b>
<b>9.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>56</b>
<b>9.5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>56</b>
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>57</b>
<b>10.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>57</b>
<b>10.2</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>57</b>
<b>10.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>57</b>
<b>10.4</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>58</b>
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>59</b>

## 1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" basiert auf der von der Stadt Schönebeck (Elbe) am 22.04.1998 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung, welche nördlich der Bahntrasse und westlich der Altstadt von Schönebeck (Elbe) einen Bereich zwischen der Tischlerstraße, der Geschwister-Scholl-Straße und der Elbe überplant. Die vorliegende 8. Änderung betrifft nur einen kleinen Teilbereich an einem Kreisverkehr, an welchen die Zimmererstraße, die Tischlerstraße und die Zentrumsumgehung nahe dem Busbahnhof von Schönebeck (Elbe) anbinden.

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist es, einem bestehenden Lebensmittelmarkt-Discounter (Norma) eine zeitgemäße Entwicklung zur Bestandsicherung vorzugeben. Konkret handelt es sich bei dem Planänderungsvorhaben um das Anliegen der Stadt Schönebeck (Elbe), den bestehenden Verbrauchermarktstandort an der Zimmererstraße planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen abzusichern und damit die Voraussetzungen für dessen Erhalt und insbesondere Weiterentwicklung (auch im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels) rahmensetzend festzulegen. Einhergehend mit der Weiterentwicklung ist die Erweiterung der Verkaufsflächengröße. Hierbei handelt es sich um einen bislang kleinflächigen Lebensmitteldiscounter, welcher keinen nachhaltigen wirtschaftlichen Betrieb mehr sicherstellen kann, da der bestehende Marktstandort aufgrund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Letzteres hängt auch zusammen mit der Ertüchtigung bzw. Modernisierung weiterer Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe), insbesondere im Hinblick auf die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" ist damit Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel. Sie korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dafür wird parallel der rechtswirksame Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) geändert, um auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen zu schaffen, den bestehenden Handelsstandort als städtebaulich integrierten, eingebundenen Nahversorgungsstandort zu stärken und zeitgemäß aufzustellen.

Konkret plant eine Objektentwicklungsgesellschaft die Norma-Markt-Erweiterung von einer gegenwärtig bestehenden Verkaufsfläche mit ca. 570 m<sup>2</sup> auf rd. 1.100 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Damit fällt der Lebensmittelmarkt zukünftig in die Kategorie der großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Um diese

Erweiterung planungsrechtlich zulässig werden zu lassen, bedarf es einer Sonderbaugebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Standorterweiterung ist es demnach erforderlich, die Festsetzungen in diesem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu ändern und die mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche<sup>1</sup> zukünftige sondergebietstypische Marktgröße hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu argumentieren. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Dabei geht es der Stadt Schönebeck (Elbe) darum, den Standort an der Zimmererstraße als Nahversorgungsstandort für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung, insbesondere auch in der Altstadt, wie auch die Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich nördlich der Elbe attraktiv zu halten und möglichst langfristig abzusichern. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Innenstadtverträglichkeit des zu erweiternden Standortes zu, wonach negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszuschließen sind.

Mit der 8. Änderung erfolgt eine Anpassung eines Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 22, unter Beachtung der Vorgaben der Landesplanung hinsichtlich der besonderen Anforderungen an die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel. Die gegenwärtige Festsetzung der baulichen Nutzung erlaubt dem bestehenden Lebensmittelmarkt keine Erweiterung der Verkaufsfläche über das Maß von 800 m<sup>2</sup>. Wie vorweg dargestellt, soll die beabsichtigte Verkaufsflächengröße nach Erweiterung des Norma-Marktes zukünftig die Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen. Jene großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten und in dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässig.

Damit strebt die Stadt Schönebeck (Elbe) die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung für den vorliegenden Teilbereich an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse aus der bestehenden Nutzung und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 8. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

Der Marktstandort befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" innerhalb eines als Mischgebiet festgesetzten Bereiches. Daher wird für den Standort des Norma-Marktes eine Änderung der Baugebietsfestsetzung erforderlich. Die Mischgebietsfestsetzung erfolgte im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes, welcher am 05.09.2010

---

<sup>1</sup> Die benannten 1.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind vorliegend nur "sekundärer" Festsetzungsgegenstand (Klammerangabe) der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, sie ergeben sich jedoch aus dem obergerichtlich fortlaufend bestätigten Regelverhältnis zur im vorliegendem Fall festgesetzten Verkaufsfläche für den Betriebstyp eines Lebensmitteldiscountmarktes. In vorliegender Begründung wird somit die Bezugnahme auf die Bruttogeschossfläche Gegenstand der weiteren Argumentation.

durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt hat. Demnach wird das vorliegende Änderungsverfahren auf der Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" und den hiermit verbundenen Planzielen durchgeführt.

Im Rahmen der 7. Änderung wurden Bereiche des Gesamtbebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" geändert, welche den Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung weder räumlich noch inhaltlich betreffen.

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

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet der 8. Änderung erstreckt sich zwischen der Zimmererstraße und der Tischlerstraße. Es wird begrenzt:

- *im Westen* durch die Flurstücke 5142/75 und 75/3 (Wohnbebauung);
- *im Norden* durch das Flurstück 5149/75 (mehrgeschossiges Wohngebäude);
- *im Nordwesten* durch die Flurstücke 4857/73, 4858/73 und 4859/73 (Freiflächen der Wohnbebauung der Bauhofstraße)
- *im Osten* durch das Flurstück 75/1 (Zimmererstraße) und
- *im Süden* durch das Flurstück 10415 (Tischlerstraße)<sup>2</sup>.

Alle v. g. Flurstücke befinden sich auf der Flur 1, Gemarkung Schönebeck (Elbe). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 8. Änderung ersichtlich.

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP

---

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 entspricht dem Flurstück 5148/75 und einer Teilfläche des Flurstückes 75/2, beide Flur 1 der Gemarkung Schönebeck. Die verbleibende Teilfläche des Flurstückes 75/2 grenzt südöstlich an den Geltungsbereich an und ist aufgrund der sehr geringen Größe grundsätzlich nicht markant für die Bereichsabgrenzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Diese an den Geltungsbereich angrenzende Teilfläche des Flurstückes 75/2 stellt einen Bereich des bestehenden Fußweges der Zimmererstraße unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzend dar. Eine Bereinigung der Grundstücksverhältnisse wird es zukünftig außerhalb des vorliegenden Planverfahrens geben.

MD), in Kraft getreten am 01.07.2006. Gemäß LEP ST 2010 Z 37 und gemäß REP Magdeburg Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum.

Das Plangebiet in der Stadt Schönebeck (Elbe) gehört zum Salzlandkreis. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Bernburg (Saale), Staßfurt und Zerbst/Anhalt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Magdeburg.

Unter Berücksichtigung, insbesondere der Planziele der Änderung (Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung von bzw. zur Erweiterung zu großflächigem Einzelhandel) und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen handelt es sich vorliegend um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Des Weiteren sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) aufgrund der Prüfung der raumordnerischen Erfordernisse und Ziele, der Einordnung als Mittelzentrum in das System der zentralen Orte und zudem durch die Ergebnisse einer gutachterlichen Untersuchung (s. u.) die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) im System der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingestuft.

Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen, spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (Begründung zu Ziffer 2.1 Z 37, LEP ST 2010).

Die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP ST 2010 Z 46). Großflächiger Einzelhandel muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und des Warensortimentes so konzipiert werden, dass diese der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem

Einzugsbereich des zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung dürfen nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot der Innenstadtattraktivität LEP ST 2010 Z 46). Gleiches gilt hinsichtlich der verbraucher- bzw. wohnortnahen Versorgung (LEP ST 2010 Z 48 Nr. 3) und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche (LEP ST 2010 Z 46, in Bezug auf § 11 Abs. 3 BauNVO). Diese landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel korrespondieren mit den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a) BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der mittelständischen Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

Nachfolgend wird u. a. mit den Ergebnissen einer fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse<sup>3</sup> dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47 und 48 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP ST 2010).

In der Summe ist es Aufgabe vorliegender Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", in Verbindung mit einer entsprechenden Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Mittelzentrums Schönebeck (Elbe) zu erhalten und fortzuentwickeln, zu argumentieren. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dieser Aufgabe hat die Stadt Schönebeck (Elbe) bereits in der Vergangenheit entsprochen, indem sie die im Zusammenhang mit der zu vorliegender 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" erstellten Auswirkungsanalyse als informelle, gutachterlich erstellte Planungsgrundlage erarbeiten ließ und sich einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Region, verantwortungsvoll gestellt hat. Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet somit eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Schönebecker Stadtgebiet entsprechend des Zieles 46 LEP ST 2010 vor. Zusätzlich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt (Grundsatz 110 LEP ST 2010), da vorliegend ein bereits bestehender, anthropogen überprägter Marktstandort weiterentwickelt werden soll.

Die Verkaufsfläche und das Warensortiment dieser Einzelhandelsbetriebe müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP ST 2010, Ziel 47). Das Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke als Hauptan-

---

<sup>3</sup> Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand August 2017, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig



delsnutzung für den großflächigen Einzelhandel dient ausschließlich der Nahversorgung.

Darüber hinaus stellt das Ziel 48 des LEP ST 2010 auf weitere Bedingungen ab, wie keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches, städtebaulich integrierte Lage und keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, welche für Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel beachtlich werden. Diese raumordnerischen Erfordernisse wurden durch entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen, w. v. genannt, überprüft. Es konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben gemäß Ziel 48 LEP ST 2010 mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet, eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet.

Mit seiner Lage an der Zimmererstraße als Verkehrsverbindung zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Tischlerstraße, im Anschluss an eine vorhandene gemischte Bebauung im nördlichen Stadtgebiet unweit der Altstadt und des Bahnhofes, ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten und daher auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als nicht gefährdend einzustufen. So kann eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ergebnis der Erweiterung des Standortes auch für andere Standorte in der Stadt Schönebeck (Elbe) ausgeschlossen werden, wie fachgutachterlich in der o. g. Auswirkungsanalyse ausgeführt.

Durch die Planziele der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" wird großflächiger Einzelhandel am Standort der Zimmererstraße zulässig. Konkret beabsichtigt der hier bereits ansässige Norma-Lebensmitteldiscounter die Verkaufsflächengröße um ca. 480 m<sup>2</sup> auf zukünftig rd. 1.100 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Ziel ist es, neben einer besseren Warenpräsentation mit großzügiger Gestaltung des Verkaufsraumes der allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Ferner spielen dabei auch Aspekte des demografischen Wandels (Stichwort: "alternde Gesellschaft") eine wichtige Rolle.

Es ergeben sich aus der gutachterlichen Argumentation zur Verkaufsflächengröße keine negativen Auswirkungen für die Planziele der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes. Ziel ist es, mit der Erhöhung der Verkaufsfläche w. v. für einen bestehenden Standort innerhalb des Mittelzentrums eine wirtschaftliche Tragfähigkeit zu ermöglichen. Auf diese Weise soll langfristig der Standort an der Zimmererstraße anbindend an die Geschwister-Scholl-Straße und an die Tischlerstraße als Nahversorgungslage für den nördlichen Teil der Kernstadt von Schönebeck (Elbe) erhalten werden. Ein Wegfall dieses Lebensmittelmarktes würde für den städtischen Bereich insbesondere nördlich der Bahnstrecke – und damit auch einen Teil der Altstadt von Schönebeck (Elbe) – eine Versorgungslücke in der Grundversorgung nach sich ziehen.

Gemäß dem Ziel 48 LEP ST 2010 ist für die in den Sonstigen Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehenden Projekte eine Erschließung mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegen erforderlich. Außerdem dürfen demnach die auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. Der vorliegende Änderungsbereich des Bebauungsplanes verfügt über eine bedarfsgerechte Anbindung an den ÖPNV in zu Fuß erreichbarer Entfernung (östlich befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof Schönebeck) und ist auch mit dem Fahrrad sowie zu Fuß über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete, auf welche der Änderungsbereich zielt, sind unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten auszuschließen. Dementsprechend ergibt sich eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 48 LEP ST 2010.

Resultierend aus der o. g. fachgutachterlichen Untersuchung lassen sich mit der durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" als zulässig festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche feststellen. Für die Entwicklung des Norma-Discountmarktes hin zu einem großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt an einem integrierten Standort, besteht aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, auch bei der avisierten 1.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, nicht vorliegen werden.

Diese Auffassung vertritt die Stadt Schönebeck (Elbe) auf Grund der Tatsache, dass ein Norma-Discountmarkt nur nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führt und der Anteil innenstadtrelevanter, also zentrenrelevanter Sortimente, abzüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Nach Recherchen der Stadt Schönebeck (Elbe) liegt der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit sie großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzte Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandenen oder geplanten, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche – gefährden.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> vgl. dazu Kommentierung in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg u. a. BauGB und BauNVO, RdNr. 80 zu § 11 BauNVO, s. a. BVerwG Urteil vom 03.02.1984 – 4c54.80

Dagegen ist der vorliegende Norma-Discountmarkt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile – hier der nördliche Bereich der Kernstadt von Schönebeck (Elbe) – ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Somit geht die vorliegende Erweiterung planungskonzeptionell davon aus, dass die bestehende städtebauliche Integration nicht geeignet ist, mit den Vorstellungen zu nicht integrierten Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegen, in gleicher Weise beurteilt zu werden, denn der vorliegende Marktstandort ist für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichert mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung dieses Umfeldes.

Entscheidend war für die Stadt Schönebeck (Elbe) herauszufinden, ob der Betrieb (Norma-Discountmarkt) über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Stadtgebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Hierzu hat die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Auswirkungsanalyse, die dieser Begründung als Anhang beigefügt ist, erarbeiten lassen. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist das Fehlen nachteiliger Auswirkungen zu konstatieren, so dass über die vorliegende Bebauungsplanänderung die Aufgabe besteht, die dafür zugrunde gelegten Annahmen festsetzungsseitig zu regeln. Auf diese Weise kann von einer Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange beim Vollzug des Bebauungsplanes in der Form ausgegangen werden kann, dass keine Konflikte mit der Standorterweiterung einhergehen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dienen ausschließlich der Grundversorgung, wenn deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst. Damit handelt es sich vorliegend nicht etwa um eine Neuausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Zusammenhang mit einer Standortneubegründung, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsflächengröße unterhalb der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit, welche zulässig innerhalb von gemischten Bauflächen ist und damit um eine städtebaulich angemessene Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe).

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geografischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht über das Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe) hinausreichen, und entsprechend auch nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich. Damit werden das Oberzentrum Magdeburg sowie die nächstgelegenen Mittelzentren Bernburg (Saale), Staßfurt oder Zerbst/Anhalt von der geplanten Erweiterung nicht tangiert.

Der Standort ist von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, da er für die verdichteten Wohn- und Mischgebiete zwischen der Bahntrasse und der Elbe im zu Fuß erreichbaren Umfeld die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit im Stadtgebiet darstellt. Gerade für die hier lebende Bevölkerung liegen andere Versorgungsmöglichkeiten – insbesondere durch die trennende Wirkung der Bahntrasse bedingt – in einer vergleichsweise großen Entfernung. In einem Radius von ca. 500 m um den Standort, leben ca. 2.800 Einwohner<sup>5</sup>, davon leben ca. 2.000 Einwohner nördlich der Bahntrasse und können damit den Standort zu Fuß erreichen. Von der Erweiterung kann somit auch die Bevölkerung im Bereich der Altstadt von Schönebeck (Elbe) profitieren. Darüber hinaus verbessert sich die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung in den Ortsteilen Grünwalde, Elbenau und Frohse nördlich der Elbe. Der bestehende Lebensmittelmarkt kann insofern eigenständige wohnungsnahe Versorgungsfunktionen für diese benannten Siedlungsbereiche übernehmen. Neben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation wird vor allem eine Standortsicherung des Lebensmittelmarktes vorbereitet. Dies ist vor dem Hintergrund der hohen Versorgungsfunktion städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Konkret heißt das, würde der Markt nicht mehr betrieben werden, würde sich damit eine erhebliche räumliche Versorgungslücke in punkto Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet (vor allem nördlich der Bahntrasse) auftun, die auch nicht von den anderen Lebensmittelmärkten in Schönebeck (Elbe) abgedeckt werden könnte. Es würde für die hier lebende Bevölkerung bedeuten, dass auf Grund der Lage der übrigen Marktstandorte im Stadtgebiet dann eine zu Fuß erreichbare Nahversorgung nicht mehr gewährleistet wäre.

Zudem spielen in diesem Zusammenhang die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft mit Blick auf den demografischen Wandel eine hervorzuhebende Rolle. So ist es das Ziel, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Rahmen der Verkaufsflächenerweiterung durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes sowie durch eine optimierte Warenpräsentation kundenfreundlicher zu gestalten. Dies kann in Form von breiteren Gängen und niedrigeren Regalen erfolgen, welches auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen abzielt.

Nach alledem ist die Stadt Schönebeck (Elbe) der Überzeugung, dass mit der geplanten Erweiterung des Norma-Marktstandortes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen.

Darüber hinaus sind im LEP ST 2010 für den vorgesehenen Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes die nachfolgend benannten Festlegungen, im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, bedeutsam.

---

<sup>5</sup> mittels Nexiga GmbH (2017) ermittelt, Einwohnerzahl auf Straßenabschnittsebene zum 31.12.2015

In rd. 1 km Entfernung in nördlicher Richtung beginnt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. II "Teile der Elbtalau und des Saaletals" (Z 119 LEP ST 2010).

Südlich des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe), in ca. 100 m Entfernung, verläuft eine überregionale Schienenverbindung sowie nördlich die Elbe als überregionale Wasserstraßenverbindung.

Nordöstlich von Schönebeck (Elbe) sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (Z 121-123 LEP ST 2010) festgesetzt. Hieraus lassen sich für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" keine Einschränkungen erkennen.

Darüber hinaus ergeben sich für den Standort des großflächigen Einzelhandels aus dem LEP ST 2010 keine freiraumstrukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

### **3.2 Regionaler Entwicklungsplan**

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg zugeordnet. Demnach gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft getreten am 01.07.2006.

Nach der Überleitungsvorschrift des LEP ST 2010 gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg fort, soweit dieser den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP ST 2010 nicht widerspricht. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Am 02.06.2016 erfolgte durch die Regionalversammlung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht vom 11.07.2016 bis 11.10.2016. Gegenwärtig erfolgt die Erarbeitung der Abwägungsbeschlüsse für die Regionalversammlung. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich zu den o. g. Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Änderungsbereiches in den Landesentwicklungsplan (LEP ST

2010), bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan weitere Erfordernisse der Raumordnung.

Im rechtswirksamen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg treten nachfolgend benannte Ziele der Raumordnung zusätzlich hinzu:

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

Aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen können keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Änderungsinhalte des vorliegenden Verfahrens durch die Stadt Schönebeck (Elbe) erkannt werden.

Darüber hinaus bestehen im Änderungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld entsprechend dem REP Magdeburg keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Durch die Stadt Schönebeck (Elbe) wird daher festgestellt, dass die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit dem Ziel der Großflächigkeit, welche Gegenstand vorliegender 8. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die adäquaten Festsetzungen ist, nicht als beeinträchtigend für die Belange von raumordnerischen und freiräumlichen Festlegungen erkannt werden kann.

Die Ziele des sich in Neuauflistung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (Planstand: 1. Entwurf vom 02.06.2016) wurden berücksichtigt, Widersprüche resultieren hieraus nicht.

### **3.3 Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe)**

Der Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) wurde am 17.12.2017 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht. Er stellt eine Zusammenführung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) 2020 mit den Flächennutzungsplänen der Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies dar. Die v. g. Teilflächennutzungspläne gemäß § 204 Abs. 2 BauGB im Bereich des Stadtgebietes Schönebeck (Elbe) bewirken eine flächendeckende Überplanung des Gemeindegebietes in den aktuellen Grenzen. Sie sind jeweils selbstständig in abgeschlossenen Planverfahren zur Rechtswirksamkeit gelangt. Das Eintreten der Rechtswirksamkeit erfolgte zu den nachfolgend genannten Daten:

- Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) 2020, rechtswirksam seit 03.02.2008, in der Fassung der 1. Änderung, rechtswirksam seit 28.10.2012
- Flächennutzungspläne der Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies, rechtswirksam seit 29.06.2013, in der Fassung der 1. Änderung, rechtswirksam seit 24.04.2016

Aus der Beschlussfassung über die Zusammenführung resultiert der "Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe)". In ihm finden sich die vier vorstehenden Teilflächennutzungspläne sowohl zeichnerisch, als auch textlich zusammengeführt wieder. Jedoch wurden auf Grund der Situation, dass die Zusammenführung nur die "physische Vereinigung" der vier Planwerke wiedergibt, bislang keine Änderungen an den Textinhalten vorgenommen.

Für die Rechtslage maßgeblich bleiben die Planstände der vormaligen Teilflächennutzungspläne. Damit besitzt die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) vom 17.12.2017 keine konstitutive, sondern lediglich deklaratorische Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Für den Bereich des Plangebietes vorliegender Bebauungsplanänderung sind Gemischte Bauflächen Darstellungsgegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Somit bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieses Änderungsverfahren erfolgt als 1. Änderung parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Am 18.05.2017 wurde im Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) der Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung hat für den Änderungsbeereich eine Sondergebietsdarstellung zum Planziel, welche entsprechend ihrer zukünftigen Nutzung sich abweichend von der Flächendarstellung einer Gemischten Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan zeigt. Der Flächennutzungsplan besitzt damit gegenwärtig eine Flächendarstellung, welche absehbar im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Schönebeck (Elbe) entspricht. Hieraus resultiert ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um den Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) an tatsächliche wie künftig beabsichtigte Nutzungen anzupassen. Die Notwendigkeit der Anpassung besteht auch, um die Entwicklungsmöglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung, wie vorliegend durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes, aufrecht zu erhalten.

### **3.4 Sonstige Planungen**

#### 3.4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe)

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches Maßgaben zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels von Schönebeck (Elbe) formuliert hat. Eine Beschlussfassung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) als Selbstbindungsbeschluss zum Einzelhandelskonzept als Leitlinie zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Schönebecks gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgte am 11.07.2013.

Es erfolgt hier die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte. Des Weiteren ist als maßgebliches Ergebnis ein Leitlinienkatalog entstanden. Diese Leitlinien legen den zu erfüllenden Rahmen für die Aufgaben und Ziele fest:

- überregionale Versorgungsfunktion,
- Stärkung Innenstadtzentrum – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt,
- Attraktivitätssteigerung der Innenstadt,
- Nebenzentrum sowie Grund- und Nahversorgungszentrum,
- wohnortnahe Versorgung,
- Zentrenrelevanz und "Schönebecker Sortimentsliste",
- Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und
- Schönebecker Laden

Eine Einordnung der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgt mit entsprechender Auseinandersetzung in der o. g. Auswirkungsanalyse (als Anhang zu dieser Begründung) in den Kapiteln 8.2 und 9.4. Es zeigt sich im Ergebnis eine Vereinbarkeit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Zimmererstraße mit den Leitlinien des Konzeptes. Die Stadt Schönebeck (Elbe) macht sich dabei die Sichtweise des Gutachters der Auswirkungsanalyse zur Einordnung des vorliegenden Änderungsbereiches ohne schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die weiteren Versorgungsstandorte zu Eigen.

Im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe) ist anzumerken, dass es mit Blick auf das Erarbeitungsjahr 2013 seitdem weitere Entwicklungen im Einzelhandel der Stadt Schönebeck (Elbe) gegeben hat. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird dem Standort an der Zimmererstraße keine Funktion zugewiesen (S. 71 des Konzeptes); jedoch eine integrierte Lage in einem Wohngebiet im Hinblick auf die Siedlungsstruktur der Stadt Schönebeck (Elbe) attestiert (S. 21 des Konzeptes). Der Standort kann damit eigen-



ständige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Es handelt sich hier um keine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine Erweiterung zur nachhaltigen Absicherung des Standortes und damit der verbrauchernahen Versorgung des Umfeldes. Als einziger Lebensmittelmarkt im Altstadtbereich nimmt der Standort ergänzende Versorgungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt wahr, schädliche Auswirkungen sind von der Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten.

Ergänzend soll auf die Leitlinie 7 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Schönebeck (Elbe) eingegangen werden (S. 54 des Konzeptes). Hiermit soll die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit Überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgeschlossen werden. Ziel ist es damit eine weiteren Zersiedlung des Einzelhandels in Schönebeck (Elbe) zu verhindern. Daher betont das Konzept, dass insbesondere zur Stärkung der Innenstadt Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe außer- halb zentraler Versorgungsbereiche in jedem Falle einer gesonderten Prüfung bedürfen. Zum einen ist hierbei keine Ansiedlung, sondern lediglich eine Erwei- terung eines bestehenden Marktes ohne grundsätzliche Sortimentserweite- rung vorgesehen und zum anderen erfolgte eine als erforderlich gesehene gesonderte Prüfung in Form der Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße, welche keine erwartbaren schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder andere Nahversorgungsstandorte ermit- telt hat.

Des Weiteren ist zu betonen, dass insbesondere nördlich der Bahnstrecke zwi- schenzeitlich relevante Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel stattfan- den, die das Konzept so noch nicht abbilden konnte. So wurden zwei Le- bensmittelmärkte im Bereich bzw. Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nach Süden verlagert. Damit tritt die Bahnlinie stärker als bisher als stadträumliche/versorgungsstrukturelle Barriere in Erscheinung. Gegenwärtig ist der Norma-Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich vorliegender Bebau- ungsplanänderung nördlich der Bahntrasse der einzige Nahversorger- Discountmarkt. Damit nimmt der Standort ergänzende Versorgungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbereich Altstadt wahr, welche aufgewertet und gesichert werden sollen.

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungsinvestition würde den Betriebs- standort akut gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Eine Schlie- ßung des Marktes in diesem Teil des Schönebecker Stadtgebietes liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, da hierdurch große Teile des nördlichen Stadtgebietes zwischen den Bahngleisen und dem Elbufer oh- ne zu Fuß erreichbarem Lebensmitteldiscountmarkt auskommen müssten (Ent- stehen einer Versorgungslücke), was wiederum für die Bewohner des Einzugs- gebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Grundversorgung mit

Waren des täglichen Bedarfs bedeuten würde. Dies verdeutlicht, dass der Standort eigenständige Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Mit den v. g., aktualisierten Bewertungen sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Zimmererstraße verantwortungsvoll mit den Leitlinien des gemeindlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar an.

### 3.4.2 Stadtsanierungssatzung<sup>6</sup>

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" befindet sich innerhalb des räumlich abgegrenzten Gebietes der Sanierungssatzung "Altstadt Schönebeck (Elbe)". Diese Satzung wurde am 18.12.2005 durch Bekanntmachung erstmalig rechtskräftig und ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, dessen Ergebnisse in der Bauleitplanung als selbstbindende informelle Planung zu beachten sind.

Sanierungsziel im Gebiet vorliegender Bebauungsplanänderung ist die Verbesserung der Infrastruktur, um damit eine Stabilisierung der Schönebecker Altstadt als attraktives Wohn- und Geschäftszentrum zu erreichen.

### 3.4.3 Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung<sup>7</sup>

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat mit Stand Juni 2017 eine Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße erstellen lassen, welche das vorliegende Planungsziel im Hinblick auf die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Ferner wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzverteilungen durch das Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten.

Die Auswirkungsanalyse stellt für die Stadt Schönebeck (Elbe) eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse im Hinblick auf die Standortentwicklung, auch für die parallel in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) sowie für die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und

---

<sup>6</sup> Satzung der Stadt Schönebeck (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Schönebeck (Elbe)" (Sanierungssatzung "Altstadt Schönebeck (Elbe)"). Rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 18.12.2005. Geändert am 10.12.2009 in Kraft seit 21.12.2009.

<sup>7</sup> Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand August 2017, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig

Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" dar. Die Auswirkungsanalyse ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

Somit sind die Planziele der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" Bestandteil der Zielstellung, die Nahversorgungsbereiche zu sichern und in sich zu stärken.

#### 3.4.4 Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", in der Fassung der 6. Änderung

Die für die Erweiterung des bestehenden Norma-Lebensmittelmarktes planungsrechtliche Grundlage ist der Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" in der Fassung der 6. Änderung, die am 05.09.2010 durch Bekanntmachung rechtskräftig wurde. In der 6. Änderung findet sich im Bereich des Geltungsbereiches der vorliegenden 8. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ist ebenfalls rechtskräftig, hat aber weder räumlich noch inhaltlich Bezüge zur 8. Änderung.

#### 3.4.5 Landschaftsplan Schönebeck (Elbe)

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

Die Inhalte der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen angrenzend an bestehende Wohnnutzungen zu sehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig wirtschaftlich tragfähige und vertretbar funktionale Entwicklung dieses Teilstadtgebietes der Schönebecker Innenstadt.

### **3.5 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Schönebeck (Elbe) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist gegenwärtig in der Fassung der Neube-

kanntmachung vom 17.12.2017 rechtswirksam (siehe Kapitel 3.3 Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe)).

Für den Bereich des Plangebietes vorliegender Bebauungsplanänderung sind Gemischte Bauflächen Darstellungsgegenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Somit bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Am 18.05.2017 wurde im Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) der Einleitungsbeschluss zur zwischenzeitlich 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.12.2017 gefasst. In diesem Zuge werden die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) zu denen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung harmonisiert. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Eine Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB für die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes besteht nur dann, wenn die Bebauungsplanänderung vor dem Wirksamwerden der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) durch Bekanntmachung in Kraft treten soll.

Im Zusammenhang mit der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist die planungsrechtliche Einordnung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Schönebeck (Elbe) wesentlich, ergibt sich hieraus doch das Planungserfordernis vorliegender Bebauungsplanänderung. Demgemäß ist die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des bestehenden Norma-Marktes momentan unter den Gesichtspunkten der Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" in der zurzeit rechtskräftigen Fassung zu beurteilen. Für den Geltungsbereich der 8. Änderung sind die Festsetzungen der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes entscheidend.

Dementsprechend sind in Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 BauNVO Vorhaben wie Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Hierunter fallen auch Discountgeschäfte, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass der Größe eines in einem Mischgebiet zulässigen Ladens eine Grenze durch § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzt wird, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe in ein Kern- bzw. Sondergebiet verwiesen werden, was demnach unter § 11 Abs. 3 BauNVO fällt.

Nach der fortlaufenden, gefestigten Rechtsprechung ist die Frage der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> oder geringfügig darüber anzunehmen. Ausweislich dieser Rechtsprechung ist die Erweiterung des bestehenden Norma-Marktes allein auf Grund der Verkaufsflächengröße, welche bei rd. 1.100 m<sup>2</sup> liegen soll, nicht mehr mit einem Laden im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vereinbar. Resultierend ergibt sich für den vorliegenden Planfall eine sondergebietstypische Größenordnung des Vorhabens, bei welchem zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und die hier insbesondere als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Ver-

kehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die (Brutto-)Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Da die geplante Betriebserweiterung des Norma-Marktes eine Bruttogeschossfläche von 1.400 m<sup>2</sup> aufweisen soll, ist die vor zitierte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Grundlage für das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes anzusehen. Die Frage, ob durch die Erweiterung des Norma-Marktes tatsächlich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu erwarten sind und, sofern dies der Fall ist, in welcher Form ihnen planerisch begegnet werden kann, ist Aufgabe der Konfliktbewältigung vorliegender Bebauungsplanänderung.

Die Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden und eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich wird. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt, so dass im Hinblick darauf sich eine Anwendung des § 13a BauGB als unzulässig erweist. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen dieses Bebauungsplanes wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB eingegangen.

Im Sinne des Anpassungsgebotes der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Schönebeck (Elbe) präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Weiterentwicklung eines bereits der Handelsnutzung unterliegenden Nahversorgungsstandortes in integrierter Lage. So ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Die Bebauungsplanänderung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

### **3.6 Rechtliche Grundlagen**

#### Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom

- 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
  - UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
  - WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes 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)
  - WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
  - NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 509), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
  - Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011
  - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft seit 01.07.2006
  - FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), rechtswirksam in der Fassung der 1. Änderung vom 28.10.2012
  - LP: Landschaftsplan Schönebeck (Elbe), Stand: Juni 2007

#### **4. NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" wird erforderlich, um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, welcher gegenwärtig eine für diese Betriebsform nicht mehr marktfähige Verkaufsflächengröße aufweist. Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen. Auch führen gesetzliche Vorgaben zu einem zusätzlichen Platzbedarf, z. B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen. Zudem tragen großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei und orientieren ebenfalls auf die Kunden, bspw. im Hinblick auf die Folgen des demografischen Wandels. Dies wirkt sich auch auf eine großzügigere Warenprä-

sentation und niedrigere Regalhöhen aus, die vor allem den älteren Kunden den Warenzugang erleichtern sollen. Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Die Erweiterung dient der Sicherung des Nahversorgungsstandortes.

Die bisher bestehenden Festsetzungen stehen im Widerspruch zu einer Verkaufsflächengröße für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie unter Kapitel 3.5 "Planungsrechtliche Situation" dargelegt.

#### 4.1 Änderungsübersicht zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße"

bisheriger Planungsgegenstand (zum Zeitpunkt der Planfassung der 6. Änderung) <sup>8</sup>	geänderter Planungsgegenstand
<u>Planzeichnung</u>	
Mischgebiet	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handel"
Geschossigkeit III	Geschossigkeit I
Maß der baulichen Nutzung GRZ = 0,6	GRZ = 0,85
Höhe baulicher Anlagen 12 m Oberkante über 50 m HN als Höchstmaß	Höhe baulicher Anlagen 4 - 9 m Oberkante über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß
Baugrenzen	geänderter Verlauf bzw. anteilig Bau- linien entsprechend der städtebaulichen Konzeption
<u>Textliche Festsetzungen<sup>9</sup></u>	
Ziffer 1.3 (Art der baulichen Nutzung)	Entfall, neue Fassung, s. u.
Ziffer 2 (Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen)	Entfall, neue Fassung, s. u.

<sup>8</sup> Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" ist ebenfalls rechtskräftig, deren Planziele betreffen jedoch den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes weder räumlich noch inhaltlich. Demnach erfolgt die 8. Änderung auf der Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße".

<sup>9</sup> Textliche Festsetzungen die die vorliegende 8. Änderung nicht betreffen, wurden nicht aufgeführt. Ihre Rechtsetzungen bleiben im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" auf der Grundlage der Fassung der 6. Änderung unberührt.

bisheriger Planungsgegenstand (zum Zeitpunkt der Planfassung der 6. Änderung) <sup>8</sup>	geänderter Planungsgegenstand
Ziffer 3 (Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren)	Entfall, neue Fassung, s. u.
Ziffer 4 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	Entfall, neue Fassung, s. u.
Ziffer 5 (Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	Entfall

neuer Planungsgegenstand

- abweichende Bauweise
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

neue textliche Festsetzungen:

- textliche Festsetzungen Ziff. 1 - 16

Der Festsetzungsumfang der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" soll eine verlässliche Entwicklungsoption für den bestehenden Lebensmittelmarkt darstellen und die bislang bestehenden Entwicklungseinschränkungen nehmen, um diesen Standort auch zukünftig für die Nahversorgung im Umfeld sichern zu können.

**4.2 Planungsalternativen**

Durch den Norma-Discountmarkt sollen sowohl heute als auch fernerhin vorrangig Teile des nördlichen Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe) versorgt werden. Der Standort des Marktes ermöglicht es, insbesondere auch älteren Bewohnern in der Umgebung nördlich der (als Barriere daherkommenden) Bahntrasse diesen zu Fuß zu erreichen. Zusätzlich ist die Lage nahe dem Busbahnhof von Schönebeck (Elbe) auch für Berufspendler eine attraktive Einkaufsmöglichkeit. Gleiches gilt für Radtouristen auf den am Plangebiet vorbeiführenden Radfernwegen.

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungsinvestition würde den Betriebsstandort akut gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie



Über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Dies liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung im Schönebecker Stadtgebiet und ist damit durch die Stadt Schönebeck (Elbe) nicht gewollt. Eine Schließung des Marktes westlich der Altstadt von Schönebeck (Elbe) ist keine Alternative zu seinem Fortbestand, da hierdurch Teile des nördlichen Stadtgebietes ohne Lebensmitteldiscountmarkt im zu Fuß erreichbaren Umfeld, insbesondere bedingt durch die trennende Wirkung der Bahntrasse, auskommen müssten (Entstehen einer Versorgungslücke), was wiederum für die Bewohner des Einzugsgebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Nahversorgung bedeuten würde. Im weiteren Umfeld, etwa 500 m südlich, befindet sich ein Vollsortimentverbrauchermarkt (Einkaufszentrum Schillerstraße) und in ähnlicher Distanz in westlicher Richtung ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt (Welsleber Straße), so dass sich der vorliegende Discountmarktstandort von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung für das zuvor genannte Wohnumfeld darstellt.

Da sich laut Auswirkungsanalyse insbesondere im Naheinzugsgebiet eine Umsatzverteilung dahingehend auswirken wird, dass Betriebsschließungen ausgeschlossen werden können, wird es auch in anderen Stadtbereichen von Schönebeck (Elbe) nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kommen. Auch unter diesem Gesichtspunkt besteht für die Stadt Schönebeck (Elbe) kein Grund, grundsätzlich über einen Entfall des Normmarktstandortes als eine Option zur Reduzierung schädlicher Nahversorgungsstrukturen zu befinden.

Damit stellt sich mit Blick auf die gewollte Erhaltung des Nahversorgungsstandortes eine Planungsalternative für die vorliegende Bebauungsplanänderung und der mit ihr gewollten städtebaulichen Zielstellung nicht.

## **5. PLANINHALTE**

### **5.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)**

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Anliegen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", wie bereits benannt, ist es, einen verträglichen Beitrag zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe) zu leisten. Die Bebauungsplanänderung setzt somit die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO mit entsprechenden Regelungsstatbeständen zuzüglich der Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes fest.

Moderne Lebensmittelmärkte in integrierten Nahversorgungslagen sind von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und somit in das städtebauliche Ge-

samtgefüge eingebunden. Die städtebauliche Integration dieser Märkte ist das genaue Gegenteil zu der Vorstellung nicht integrierter Vorhaben, die der BauNVO in § 11 Abs. 3 zu Grunde liegt. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte, wie der bestehende Discountermarkt im Plangebiet, sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Auch insofern stehen sie im Gegensatz zu der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegenden Vorstellung von der problematischen Versorgungsleistung städtebaulich nicht integrierter Einzelhandelsgroßprojekte.

Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Norma-Standortes wurde gutachterlich<sup>10</sup> nachgewiesen. Damit verfolgt die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes auch das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer ausgewogenen attraktiven Angebotsstruktur und –qualität in der Stadt Schönebeck (Elbe) für ihren mittelzentralen Einzugsbereich. Resultierend ordnet die vorliegende Bebauungsplanänderung sortimentspezifische Festsetzungen dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zu und qualifiziert die Festsetzungsgegenstände entsprechend der Inhalte genannter Auswirkungsanalyse.

Der Standort des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Handel" greift die bestehende Nutzungssituation im Plangebiet auf und ergänzt diese. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 3 benannt.

Gestützt auf die Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers, in Übereinstimmung mit den Inhalten der Auswirkungsanalyse bezüglich der Standortverträglichkeit, werden Handelsnutzungen in Form des großflächigen Einzelhandels gemäß des § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Die als zulässig bestimmten Warensortimente der zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren, Zeitschriften und Zeitungen und das zentrenrelevante Sortiment Drogeriewaren orientieren auf den kurzfristigen Bedarf und entsprechen der Haupthandelsnutzung.

In Ergänzung zum vorweg genannten Haupthandels Sortiment regelt die vorliegende Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit der Randsortimente in Übereinstimmung mit den festgelegten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Schönebeck (Elbe). Demnach sind zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche außerhalb derselben die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächengröße bis max. 60 m<sup>2</sup> zulässig ("Schönebecker Laden"). Bis zu dieser Größe der Verkaufsflächen entspricht es der Einschätzung der Stadt Schönebeck (Elbe),

---

<sup>10</sup> Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand August 2017, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig

dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche folgen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine festzusetzende Mindestverkaufsflächengröße als Maß der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, da es sich bereits um eine bestehende Marktsiedlung handelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,85 liegt über dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Maß von 0,8 für Sonstige Sondergebiete. Sie ist im Hinblick auf die gewünschte bauliche Erweiterung, insbesondere unter Berücksichtigung der Bestandssituation, i. V. m. der bestehenden Grundstücksgröße erforderlich. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die städtebaulichen Gründe ergeben sich aus dem Ziel der Sicherung der Nahversorgungsfunktion für diesen Bereich der Stadt Schönebeck (Elbe), resultierend aus der integrierten städtebaulichen Situation und dem angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In Bezug zu Letztgenanntem sind auf Grund der bestehenden Altsituation die Bodenverhältnisse bereits hochgradig gestört. An dieser Situation ändert der Bebauungsplan in der Fassung der 8. Änderung nichts, sondern gibt lediglich für ergänzend zu bebauende Teilflächen entsprechende Rahmenvorgaben vor. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Flexibilität innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ermöglichen.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung mit einer entsprechenden Grundflächenzahl von ca. 0,75, kann die Stadt Schönebeck (Elbe) aus einer weiteren geringfügigen Erhöhung zur Entwicklung und damit Sicherung des Lebensmittelmarktes keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ableiten. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen vorliegender Bebauungsplanänderung abgesichert und im Rahmen des weiteren Planverfahrens nachgewiesen (siehe Kapitel 5.8 Baugrundverhältnisse/Hydrologie).

Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt unter Beachtung der baulichen Situation des bestehenden Baukörpers und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, auch im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarschaften, aus städtebaulichen Gründen. So soll sich das städtebauliche Profil im in Rede stehenden Bereich nicht unmaßstäblich verändern und die am Standort etablierte Handelsnutzung keine städtebauliche Dominanz in diesem Bereich von Schönebeck (Elbe) erlangen.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet ist die mittlere Höhenlage in Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Zimmererstraße bestimmt. Die zulässige Höhe wird über den höchsten Punkt baulicher Anlagen definiert. Darüber hinaus gehend ist für die Errichtung von technischen Nebenanlagen und Aggregaten eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 2 m zusätzlich möglich.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Sonstigen Sondergebiet festgesetzte, abweichende Bauweise ermöglicht Baukörperlängen über 50 m. Damit wird die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen geregelt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge werden, wie vorliegend durch die avisierte Erweiterungsbebauung erwartet, festgesetzt.

In Bezug auf die Erweiterungsvorstellungen des Marktstandortes werden in Abhängigkeit von der städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung, Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit sind es städtebauliche Zielstellungen, die insbesondere entlang der Zimmererstraße die Baulinienfestsetzung rechtfertigen. Die Baulinie reflektiert dabei auf die gewünschte Beibehaltung der überkommenen Straßenumflucht, beziehungsweise auf den nördlichen Bereich der Zimmererstraße. Dies geschieht allerdings nur in dem Umfang, wie es städtebaulich als zwingend notwendig erachtet wird. Hierzu zählt die bereits heute auch geschlossene Bauflucht im nördlichen Verlauf der Zimmererstraße. Hier ist es der Stadt Schönebeck (Elbe) ein besonderes Anliegen, eine klare stadträumliche Fassung im Straßenverlauf auszuprägen und damit stadträumlich wirksam werden zu lassen. Das Zurückspringen des bestehenden, nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäudes, innerhalb der ansonsten direkt an den Straßenraum anschließenden Bebauung steht der zuvor beschriebenen städtebaulichen Zielstellung nicht entgegen.

Die darüber hinaus festgesetzte Größe des Baufeldes stellt aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) ebenso keinen beeinträchtigenden Tatbestand, bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung etc. der angrenzenden Nutzung dar. Eine entsprechende Beachtung für den Vollzug des Bebauungsplanes erfolgt durch einen, die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Bebauung der nördlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand (Ziff. 9) unterstützenden Hinweis.

Der Verlauf der festgesetzten Baugrenze auf der westlichen Grundstücksgrenze ist erforderlich, um die optimale Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen sicher stellen zu können und unter Bezugnahme auf die hier gewollten Baukörperstruktur den notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung zu sichern. In diesem Bereich befindet sich der Anlieferbereich des bestehenden Marktes. Dieser soll nach den gegenwärtigen Planungen auch

im Ergebnis der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes beibehalten werden, so dass der Verlauf der Baugrenze in dem Bereich insbesondere für die Anlieferzone (inklusive Rampe) die notwendige Flexibilität benötigt (ggf. auch für unterirdische Bauteile).

Damit wird es als zulässig festgesetzt im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an die Flurstücke 4857/73, 4858/73 und 4859/73 der Flur 1, Gemarkung Schönebeck, bis an die Grundstücksgrenze (entspricht damit der Baugrenze) heranzubauen. Zudem ist es in diesem Bereich bis auf 2 m von der Baugrenze entfernt zulässig, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 5 m über den textlich festgesetzten Bezugspunkt (Ziffer 5) ohne Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu errichten. Hieraus stellt sich aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) kein beeinträchtigender Tatbestand, bspw. hinsichtlich einer erdrückenden Wirkung oder mangelnder Besonnung etc., dar. Gegenwärtig besteht eine Grenzbebauung beidseitig der vorweg benannten westlichen Baugrenze.

Eine weitere städtebauliche Zielstellung, welche insbesondere den Umfang baulicher Inanspruchnahmefähigkeit im nördlichen Teil des Änderungsgebietes begründet, orientiert auf die räumliche Zuordnung zwischen zukünftigem, erweiterten Lebensmittelmarkt und den Stellplatzbereichen. Demnach ist der Bereich für Stellplätze und Nebenanlagen, wie im Bestand auch, im Ergebnis der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 zugewandt zur Tischlerstraße und der Kreisverkehrsanlage vorgesehen. Damit soll die großzügige Freiraumsituation Richtung Süden Bestand haben.

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" wird ein Teilbereich eines Baufeldes innerhalb des Mischgebietes MI 3 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 geändert. Die Baugrenzen sind im Bereich der Geltungsbereichsgrenze im nicht geänderten Teilbereich des Baufeldes im Ergebnis der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 östlich ohne Anschluss. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt unverändert gewahrt.

Für das im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" festgesetzte Baugebiet gelten folgende Ausführungen:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626), eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dies bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis, welche die untere Wasserbehörde erteilt. Die Antragsunterlagen zur Versickerung sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (für Versickerung) bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.

## 5.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch die entsprechende städtebauliche Lage vorzugeben. Diese entspricht dem Bestand und ermöglicht es, im Zuge der Erweiterung der Verkaufsflächengröße ggf. Anpassungen der Anordnung der Stellplätze und Nebenanlagen vorzusehen. Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt Schönebeck (Elbe) aber auch verdeutlichen, dass keine zusätzlichen Flächen zu diesem Zweck in Anspruch genommen werden müssen.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass offene Stellplätze nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig sind.

Allgemein gilt für alle vorstehend genannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges 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 oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Formen und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Hinweis:

In Bezug auf erforderlich werdende Anpassungen der zukünftigen Stellplatzanlagen aufgrund der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005 (EAR 05) verwiesen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

#### 5.3.1 Straßenverkehr

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die vorgelegte 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" nicht. Die Erschließungsanlagen sind für den fließenden Verkehr in einem leistungsfähigen Bestand gegeben.

Hinweis:

Werden durch die bauliche Maßnahmen Veränderungen bezüglich der angrenzenden öffentlichen Straße erforderlich, hat der Bauherr gemäß § 17 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 4 und § 48 Abs. 1 Nr. 2 und 7 sowie § 48 Abs. 2 StrG LSA (Straßengesetz Sachsen-Anhalt vom 06. Juli 1993, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014) einen Antrag auf Erlaubnis beim Dezernat III, Sachgebiet Tiefbau, der Stadt Schönebeck (Elbe) zu stellen.

#### 5.3.2 Park- und Stellplatzflächen

Stellplatzflächen werden dem Sonstigen Sondergebiet "SO Handel" zugeordnet. Einen gewissen Eindruck vom Umfang der zukünftigen Stellplatzanlagen, wenn auch nicht rechtsverbindlich, gibt das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel. Der überwiegende Teil der Stellplatzanlagen besteht bereits, soll jedoch im Zuge des Erweiterungsbauvorhabens umgebaut und in der zugeordneten Form, in Ausrichtung auf den erweiterten Baukörper, angelegt werden. Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wieviel Stellplätze entsprechend der tatsächlich etablierten Verkaufsfläche zum Tragen kommen werden.

#### 5.3.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist gegenwärtig, unmittelbar südöstlich angrenzend am Busbahnhof Schönebeck (Elbe) durch die Buslinien 132, 133, 135, 137 und 139 des ÖPNV erreichbar. Dieser Zustand soll erhalten bleiben, so dass der Normmarktstandort in kurzer Fußwegdistanz von der Haltestelle des ÖPNV erreichbar bleibt.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

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

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze von Wasser, Gasversorgung und elektrischer Energie gegeben. Die Systeme der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind für das vorhandene Baugebiet im ausreichenden Zustand vorhanden. Für die Telekommunikation sind entsprechende Leitungstrassen in den angrenzenden Verkehrsflächen der Tischlerstraße und der Zimmererstraße vorhanden. Der bestehende Markt verfügt über einen entsprechenden Hausanschluss im Bereich der Zimmererstraße. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist somit nicht erforderlich.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Schönebeck GmbH. Die vorhandenen Leitungen in diesem Bereich sind im Bebauungsplan über ein Leitungsrecht gesichert. Vor Baubeginn sind Schachtgenehmigungen einzuholen und mit den zuständigen Versorgern Vorortbegehungen durchzuführen.

Das in dem Baugebiet anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darüber hinaus soll das auf den vollversiegelten Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser, wie bislang auch, über das bereits hergestellte Entsorgungssystem mit Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation in der Zimmererstraße abgeleitet werden. Das Plangebiet verfügt über separate Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche zentrale Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe). Sofern sich durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes eine höhere Einleitmenge ergibt, ist die Funktionsfähigkeit und Aufnahmekapazität der bestehenden Anlagen sicherzustellen. Bezüglich der zukünftig auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassermenge sind im Rahmen des Vollzuges Maßnahmen zur Zwischenspeiche-



rung/Versickerung mit einzuplanen, um die vorhandenen Hauptsammler im Falle von Extremereignissen nicht zu überlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c). Änderungen der Niederschlagswasserableitungen in die öffentliche Kanalisation sind mit der für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständigen Stadt Schönebeck (Elbe) bzw. mit dem Betreiber der Anlagen (OEWA Wasser und Abwasser GmbH) abzustimmen. Eine Festsetzung auf bestehender Rechtsgrundlage stellt sich aus der konkreten Situation vor Ort heraus für die Stadt Schönebeck (Elbe) entbehrlich dar.

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

Hinweise:

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

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

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

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Allgemein gilt:

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Salzlandkreises, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.

## **5.5 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405 ergibt sich für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Schönebeck (Elbe) bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges der Bebauungsplanänderung nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist vor Baubeginn abzustimmen. Eine Überprüfung der erforderlichen Löschwassermenge kann durch die Freiwillige Feuerwehr im Rahmen einer objektorientierten Einsatzplanung erfolgen. Darüber hinaus ist der Brandschutzstelle des Salzlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorVO LSA und DVGW Arbeitsblatt W 405).

Hinweise:

- Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr. 45/2014 vom 15.12.2014) zu beachten und umzusetzen.
- Es ist zu prüfen, ob durch die vorgesehene Nutzungsart Anpassungen der für die Freiwillige Feuerwehr Schönebeck erlassenen Alarm- und Ausrückordnung erforderlich werden. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob eine anlassbezogene Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse der Stadt Schönebeck (Elbe) erforderlich wird.

## 5.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz<sup>11</sup> (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 auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes initiiert. Aufgrund dessen wird eingeschätzt, dass durch die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 zu immissionsschutzrechtlichen Belangen (Schall), in Bezug auf schutzwürdige Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft, kein Konfliktpotenzial entsteht. Hauptquelle für Schallemissionen sind neben den Bahnanlagen der Verkehr auf der Tischlerstraße und der Zimmererstraße, der Liefer- und Kundenverkehr sowie die Betriebsgeräusche der bereits vorhandenen Einrichtungen.

Der im Sonstigen Sondergebiet etablierte Norma-Markt soll sich in der festgesetzten Form erweitern können. Um auch weiterhin einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziff. 1.1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)/Teil 1 mischgebietstypische Emissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (Mischgebiet) ist für das gemäß der Art der baulichen Nutzung zulässige Einzelvorhaben (ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes) entsprechend den Vorgaben zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen. Aufgrund einer überschlägigen Berechnung kann das beabsichtigte Vorhaben die mischgebietstypischen Emissionen einhalten. Für den Bauantrag wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausführung des Vorhabens eine schalltechnische Beurteilung als entsprechender Nachweis vorliegen. Eine entsprechende Festsetzung regelt diesen Sachverhalt.

Eine Besonderheit in immissionsschutzrelevanter Hinsicht stellt die Tätigkeit des Unternehmens Schirm GmbH als 100%ige Tochter der Imperial Logistics Inter-

---

<sup>11</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.04.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

national am Standort Schönebeck (Elbe) an der Geschwister-Scholl-Straße dar, welche die Synthese von organischen Verbindungen, die Formulierung und Konfektionierung von festen und flüssigen chemischen Produkten sowie einen umfassenden Rohstoffservice für die Beschaffung von Wirk- und Hilfsstoffen durchführt. Hierbei handelt es sich um ein Unternehmen, welches den Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt und sich als sog. Seveso-III-Betrieb darstellt. Aufgrund der Erweiterung des Bestandsmarktes ergeben sich keine neuen Sachverhalte zu schädlichen Einflüssen, die aus der gewerblich betriebenen Nutzung des v. g. Werkstandortes auf den Vorhabenstandort ausgehen.

## **5.7 Altlasten/Bodenschutz**

Der Salzlandkreis, Fachdienst Natur und Umwelt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Salzlandkreis. Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

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

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

## **5.8 Baugrundverhältnisse/Hydrologie<sup>12</sup>**

Für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" wurde ein Gutachten zur Baugrundbeurteilung aufgestellt, in welchem die Eignung des Bodens zur Niederschlagswasserversickerung geprüft und die Gründungsverhältnisse ermittelt wurden. Zudem erfolgte die Analyse des Bohrgutes nach TR LAGA (Technische Regeln Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) mit ergänzender Bestimmung von Parametern nach der Deponieverordnung (DepV).

---

<sup>12</sup> unter Verwendung von Inhalten aus "Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Neubau Normmarkt, Geotechnischer Bericht Nr. 299/2017", Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel, Magdeburg. Stand: 09.10.2017.

Nachfolgende Kapitelinhalte beziehen sich auf das vor genannte Gutachten. Selbiges findet sich im Anhang zu dieser Begründung wiedergegeben.

Als natürliche Böden sind im Plangebiet geringmächtige Schwarzerden über pleistozänem Sand anzunehmen. Infolge von Nutzungen und Bebauung sind die Siedlungsböden durch Abtragung, Umlagerung und Auffüllungen stark gestört. Im Zuge der erstellten Baugrunduntersuchungen wurde bis zur Untersuchungstiefe von 4 m kein Grundwasser festgestellt, zum Zeitpunkt der Untersuchungen lagen die Grundwasserstände aber unterhalb der langjährigen Mittelwerte und auch der Wasserstand der Elbe war sehr niedrig. Wegen der Nähe zur Elbe ist laut Gutachter im Plangebiet mit stark schwankenden Grundwasserflurabständen zu rechnen. Die anstehenden Sande bilden einen zusammenhängenden Grundwasserleiter. Die stark feinkornhaltigen Auffüllungen wirken stauend. Wasserschutzgebiete werden vom vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Der mittlere höchste Grundwasserstand MHGW für die Planung von Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 wird vom Gutachter bei ca. 48,0 m NHN angenommen. Unabhängig vom zusammenhängenden Grundwasserleiter muss nach starken oder langanhaltenden Niederschlägen bzw. in der Tauperiode mit geländenahem Stauwasser gerechnet werden. Nach Arbeitsblatt DWA-A 138 sind Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten über  $k_f = 1 \times 10^{-6}$  m/s für die Versickerung geeignet. Dies trifft am Standort für den Sand zu. Die Auffüllungen sind rechnerisch nicht zu berücksichtigen. Der Abstand zum MHGW kann eingehalten werden. Die Verbindung zum Sand ist bei tiefreichenden Auffüllungen über Sickerschlitze herzustellen.

Erfahrungsgemäß weist auch Oberboden mit Bewuchs (z. B. Rasen) auf Grund der auflockernden Wirkung der Wurzeln und Bodenlebewesen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit  $k_f \geq 1 \times 10^{-5}$  m/s auf. Die genannte Durchlässigkeit verringert sich bei zunehmender Wassersättigung bis auf die Durchlässigkeit des unbewachsenen Bodens. Somit ist auch eine oberirdische Versickerung (z. B. in Rasenmulden) in Verbindung mit bis zum Sand geführten Sickerschlitzen möglich. Grundsätzlich ist die Aufnahmefähigkeit von Versickerungsanlagen begrenzt. Für Fälle des möglichen Versagens muss die Ableitung des Wassers eingeplant werden.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung erfolgen für die Gründung der baulichen Anlagen des geplanten Lebensmittelmarktes entsprechende Empfehlungen. Die definierte Verdichtung der Auffüllungen kann nicht vorausgesetzt werden, diese sind als gering bis mäßig tragfähig zu betrachten. Der gewachsene Sand ist höher belastbar. Die Gründung des im Norden angrenzenden Wohnhauses und der vorgelagerten Mauer sind vor Baubeginn festzustellen, z. B. durch Aufgrabung. Die Neugründung ist im Ergebnis anzupassen. Es wird die Gründung der tragenden Wände bzw. Stützen mittels bewehrter Fundamentbalken (ggf. mit integrierten Einzelfundamenten) auf gewachsenem Sand empfohlen. Die Bodenplatte wird somit nur durch Verkehrslasten und

nichttragende Wände beansprucht. Sie soll vorzugsweise an die Fundamentbalken angeschlossen werden. Die Mindesteinbindetiefe im frostsicheren Sand beträgt 0,80 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche.

Bei den zu erwartenden Schachtungstiefen und normalen Grundwasserständen sind keine Grundwasserabsenkungen zu erwarten. Die Gründungsarbeiten sollen nicht bei oder nach Elbhochwasser ausgeführt werden. Weitergehende Ausführungen sind der Baugrunduntersuchung zu entnehmen. Das Baugrundgutachten, einschließlich der hierin getroffenen Empfehlungen zur Gründung von Bauvorhaben, wird als Anhang Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße".

## **5.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Schönebeck (Elbe) keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.

## **5.10 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand (Prüfung der Kampfmittelbelastungskarte 2014) nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht daher nicht. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und eine Beurteilung der Flächen bei künftigen Anfragen von den bisher getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden. Die Vorschriften der KampfM-GAVO (Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20.04.2015) sind zu beachten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

## **6. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (gem. § 7 UVPG)**

### **6.1 Grundlagen**

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 17 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Mit der geplanten Erweiterung fällt der Norma-Markt unter die Kategorie des großflächigen Einzelhandels, er ist nicht mehr als Einzelhandelsbetrieb gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO anzusprechen. Wegen der sondergebietstypischen Größenordnung des Vorhabens ist zu prüfen, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und die hier insbesondere als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die (Brutto-)Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Für die geplante Betriebserweiterung des Norma-Marktes wird eine Bruttogeschossfläche von bis zu 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt, damit gilt die o. g. Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Das Vorhaben erreicht damit auch den Schwellenwert (1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG.

Da sich die Inhalte der hiesigen UVP-VP weitestgehend mit den entsprechenden Vorgaben für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes und für den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überschneiden, werden die folgenden Angaben zur Umweltprüfung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 3 zum UVPG dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die - zusätzliche - Darstellung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hier verzichtet. Die aus den Vorgaben für den Umweltbericht gemäß BauGB über den "Katalog" der Vorgaben aus dem UVPG ggf. hinausgehenden Inhalte des hiesigen Vorhabens wurden an passender Stelle ergänzend eingefügt.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und §§ 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene Berechnung anhand des sog. LSA-Modells sowie in Gegenüberstellung der Bauflächen/Versiegelungsflächen.

#### 6.1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation

Im Plangebiet wird im Wesentlichen Baurecht für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen, wofür es hier allein wg. der Größe der zukünftigen Verkaufsflächen eines Bebauungsplanes bedarf (s. o.). In Anbetracht der bestehenden intensiven Nutzung und der integrierten Lage im städtebaulichen Kontext wäre bei anderen – kleineren - Bauvorhaben die sog. § 34er Situation gegeben.

Die städtebauliche Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zielt zwar darauf ab, dass sich eine Bestandssituation aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung heraus fortentwickelt, jedoch wird mit der zukünftigen Bruttogeschossfläche von bis zu 1.400 m<sup>2</sup> ein Maßstab erreicht, bei dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich die Vermutungsregelung schädlicher Umweltauswirkungen besteht (s. o.). Der Bebauungsplan wird erforderlich, da er einen am Standort etablierten Einzelhandelsbetrieb in die Großflächigkeit überführen und hierbei anzunehmenden schädlichen Umweltauswirkungen einer Abwägungsentscheidung zuführen soll. Jedes andere Bauvorhaben (im Planungskontext), welches sich nach Art und Maß gemäß § 34 BauGB einfügen würde, hätte zur Folge, dass eine städtebauliche Entwicklung in dieser Weise die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 2 BNatSchG hinfällig werden lässt. In beiden Fällen, dem vorliegenden, wie dem einer Ergänzungsbebauung nach § 34 BauGB, würde im Hinblick auf die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nämlich ein adäquates Beurteilungsergebnis stehen.



## 6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

### Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 17 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes 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)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft seit 01.07.2006
- FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), rechtswirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.12.2017
- LP: Landschaftsplan Schönebeck (Elbe), Stand: Juni 2007

Die **Umweltschutzziele** sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- ortsbildgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen

## **6.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Bewertung/Prognose des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen)**

### 6.2.1 Merkmale des Vorhabens

Der vorhandene Norma-Markt soll in zeitgemäßer Ausstattung modernisiert und vergrößert werden, das Sortiment wird mit primärer Ausrichtung auf die Nahversorgung und den kurzfristigen Bedarf an die heutigen Markterfordernisse angepasst. Dafür setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet SO "Handel" fest.

#### 6.2.1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 0,4 ha große Bebauungsplan besteht komplett aus einer Sonderbaufläche für Handel mit Einzelsignaturen für die Erhaltung von Baumstandorten.

#### 6.2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die am Standort bereits bestehende sehr intensive Nutzung und Bodeninanspruchnahme wird fortbestehen. Der zukünftig vergrößerte Baukörper ist wie der bisherige im Nordosten des Grundstücks positioniert, womit die Zufahrten und die Anlieferung wie bisher erfolgen. Von der zusätzlichen Baufläche werden bisherige Freiflächen beansprucht. Allerdings kommt es nicht zu zusätzli-

chem Flächenverbrauch, da am Standort "nachverdichtet" wird und sich das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet.

#### 6.2.1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher im Plangebiet Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung, einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral.

#### 6.2.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie zusätzliche Bauflächen. Gegenwärtig besteht durch den Straßenverkehr der unmittelbaren Umgebung sowie den Busbahnhof und die Bahnlinie (in ca. 100 m Entfernung) eine Grundbelastung und vom aktuellen Besucher- und Lieferverkehr des Norma-Marktes gehen Schallemissionen aus, was bisher jedoch nicht zur Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führte. Wesentliche Störungen für die Wohnnutzung in der Umgebung sind gegenwärtig nicht gegeben und werden infolge der Erweiterung auch nicht erwartet. Um eine für die Zukunft – nicht wesentlich störende – mischgebietstypische Emissionssituation auch in Zukunft zu gewährleisten werden entsprechende Festlegungen getroffen.

Weiterhin sind, wie bisher, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen - Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und Kühlaggregate - möglich. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

Eine Besonderheit in immissionsschutzrelevanter Hinsicht stellt das Unternehmen Schirm GmbH als sog. Seveso-III-Betrieb dar, das sich westlich des Plangebietes, an der Geschwister-Scholl-Straße befindet. Hierbei handelt es sich um ein Unternehmen, welches den Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Aufgrund der Erweiterung des Bestandsmarktes ergeben sich keine neuen Sachverhalte zu schädlichen Einflüssen, die aus der gewerblich betriebenen Nutzung des v. g. Werkstandortes auf den Vorhabenstandort ausgehen (vgl. Kap. Immissionsschutz).

#### 6.2.1.5 Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit

umweltgefährdenden Stoffen sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten.

## 6.2.2 Standort des Vorhabens

### 6.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wird bereits intensiv als Nahversorgungsstandort von einem Norma-Markt mit dazugehörigem Parkplatz genutzt.

### 6.2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und ist geprägt durch die Lage zwischen der Bahntrasse im Süden und der viel befahrenen Geschwister-Scholl-Straße, zwischen denen sich historisch gewachsene Mischnutzungen befinden. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung als Supermarktstandort mit dem dazugehörigen Parkplatz und einem aktuellen Versiegelungsgrad von rd. 75 % nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktionen mehr erfüllen.

Besondere Funktionen im städtischen Grünverbund oder hinsichtlich der Biotopausstattung sind nicht gegeben.

Bäume sind im Plangeltungsbereich vorwiegend am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes zu finden. Es handelt sich fast ausnahmslos um Platanen mittleren Alters, die ältesten Exemplare befinden sich innerhalb der Grünflächen an der Tischlerstraße, im Stellplatzbereich wurden mehrere Spitzahorn gepflanzt.

Infolge der mit der intensiven Vornutzung verbundenen Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verändert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungstypischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen auf, die Durchlüftungssituation wird aber durch die im Umfeld noch gegebene Durchströmbarkeit der Baustrukturen und das ebene Relief begünstigt.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen-gewässer. Bedingt durch die intensiven Siedlungstätigkeiten der Vergangenheit wird gegenwärtig diesbezüglich nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet. Die Versickerung vor Ort ist durch die vorhandene Versiegelung stark eingeschränkt, das anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig aus dem Plangebiet in die Kanalsysteme der umgebenden Straßen abgeleitet.

Als natürliche Böden wären im Plangebiet geringmächtige Schwarzerden über pleistozänem Sand anzunehmen. Infolge von Nutzungen und Bebauung sind die Siedlungsböden stark gestört durch Abtragung, Umlagerung und Auffüllungen.

Im Zuge der jüngst erstellten Baugrunduntersuchung<sup>13</sup> wurde bis zur Untersuchungstiefe von 4 m kein Grundwasser festgestellt, zum Zeitpunkt der Untersuchungen lagen die Grundwasserstände aber unterhalb der langjährigen Mittelwerte und auch der Wasserstand der Elbe war sehr niedrig. Wegen der Nähe zur Elbe ist laut Gutachter im Plangebiet mit stark schwankenden Grundwasserflurabständen zu rechnen. Die anstehenden Sande bilden einen zusammenhängenden Grundwasserleiter.

Die Naturhaushaltsfunktionen aller Schutzgüter kommen nur noch sehr eingeschränkt zum Tragen. Der Umweltzustand wäre jedoch bei vollständiger Aufgabe der Nutzung in einen zumindest naturnäheren Zustand umwandelbar, z. B. durch vollständige Entsiegelung der Bodenoberflächen und Eingrünung mit standortgerechter Vegetation.

6.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)

6.2.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen. FFH-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen jenseits der Kernstadt an der Elbe in mindestens 0,4 km Entfernung. Das nächstgelegene SPA-Gebiet (an der Elbe) ist rd. 13,4 km entfernt.

- FFH 0050 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg
- EU SPA0001 Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst

6.2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in 5,8 km Entfernung.

- Naturschutzgebiet NSG0016 Kreuzhorst

6.2.2.3.3 Nationalparks

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

---

<sup>13</sup> Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel (Verf.): Geotechnischer Bericht Nr. 299/2017 Neubau Normamarkt Schönebeck Zimmerstraße, Magdeburg, 09.10.2017

#### 6.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Die Grenzen von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen Außen Grenzen des Biosphärenreservats 0001 "Mittlere Elbe" und des Landschaftsschutzgebietes 0023 "Mittlere Elbe" befinden sich nördlich der Kernstadt in ca. 400 m – 600 m Entfernung vom Plangebiet.

- BR 0001 Mittlere Elbe, BR\_0004 Mittelelbe
- LSG 0023 Mittlere Elbe

#### 6.2.2.3.5 Geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 6.2.2.3.6 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutz zonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

#### 6.2.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Bisher sind für das Plangebiet keine relevanten Umweltbelastungen zu verzeichnen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Altlastenkataster für den Salzlandkreis keine Altlastenverdachtsfläche (ALVS) geführt.

Zur verkehrlichen Situation auf den umgebenden Straßen, der Zimmererstraße und der Tischlerstraße, des Busbahnhofes sowie hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs wird bisher davon ausgegangen, dass es nicht zu relevanten Anstiegen i. S. d. Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit kommt. Weiterhin besteht eine Grundbelastung durch die in der Nähe befindliche Bahntrasse (100 m nach Süden), der Bahnhof befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Die aktuelle Erschließungssituation wird beibehalten, die Zufahrt und die Anlieferung werden wie bisher geführt und durch die Erweiterung ist nicht mit erheblichem neuen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen i. S. d. vorsorgenden Umweltschutzes und ggf. notwendige Maßnahmen diesbezüglich, im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden. Ein schalltechnisches Gutachten wird bisher nicht als erforderlich angesehen.

#### 6.2.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist im Landesentwicklungsplan LEP ST 2010 als Mittelzentrum eingestuft. Für das Plangebiet sind die Aussagen aus der Auswirkungenanalyse zur Standortverträglichkeit von Bedeutung. Demnach kann der Standort weiterentwickelt werden, ohne die Funktionen der Kernstadt als "Zentraler Versorgungsbereich" zu gefährden, wenn auf eine entsprechende Ausrichtung der zulässigen Sortimente geachtet wird. Dem kommt die hiesige Bebauungsplanänderung durch Festsetzungen i. S. v. Ausschlusskriterien für "kritische" Angebote nach.

#### 6.2.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. Archäologische Fundstätten sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

### 6.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

#### 6.2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Das rd. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt, zwischen der Bahntrasse (im Süden) und der Geschwister-Scholl-Straße (im Norden) in einem historisch entlang der Ausfallstraße nach Westen gewachsenen Bereich mit "klassischen" gemischten Nutzungsstrukturen von Wohnen, Gewerbe, Handwerk einschließlich Versorgungs- und Schuleinrichtungen – wie mit vielen ähnlich strukturierten Städten vergleichbar. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll im Wesentlichen der Stabilisierung des Standortes dienen, indem der vorhandene Norma-Markt Möglichkeiten zur Erweiterung erhält, mit der er ein zeitgemäßes Sortiment primär für den kurzfristigen Bedarf bzw. die Nahversorgung anbieten kann.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Schönebeck (Elbe) insgesamt sind nicht erkennbar. Für die Wohngebiete der Umgebung wird die dauerhafte Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß-Erreichbarkeit) gesichert. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen, bleiben wahrscheinlich dieselben, die bereits durch den bestehenden Norma-Markt hervorgerufen werden.

#### 6.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

### 6.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind daher nur in sehr geringem Umfang zu erwarten bzw. bei gleicher Nutzungsart wie bisher auch kaum möglich. Lediglich in Bezug auf die Bodenfunktionen besteht für die unversiegelte Rasenfläche nördlich des Gebäudes und den Grünstreifen entlang der Zimmererstraße eine gewisse natürliche Restfunktion und die vorhandenen Bäume wirken sich positiv auf das Mikroklima und das Stadtbild i. S. d. Eingrünung und Strukturbildung aus. Durch die Gebäudeerweiterung wird dort Boden und die Vegetation entfernt und der Boden weitestgehend überbaut/versiegelt. Die Bodenfunktionen werden unterbunden, die Versickerungsfähigkeit wird reduziert und es kommt zu Baumfällungen. Das entspricht der Erheblichkeitsdefinition des BNatSchG. Mit der hiesigen Versiegelungsrate von 75 % stellt sich die aktuelle Situation bereits als sehr naturfern dar und aufgrund dieser Vorprägung können weitere Beeinträchtigungen i. v. g. S. nur noch marginal zum Tragen kommen.

Für die übrigen Schutzgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand auf Grund der bestehenden Vorbelastung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind vor dem Hintergrund der bereits auf ein Minimum reduzierten Lebensraumfunktionen voraussichtlich mit Ausnahme der Baumverluste nicht relevant. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen keine Nachweise vor, Hinweise oder Verdachtsmomente haben sich im Planungsverlauf diesbezüglich bisher nicht verstärkt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/ Verbotstatbestände berührt werden.

Von den Baumaßnahmen wird ein Teil des Baumbestandes betroffen sein. Insbesondere die Platanen-Reihe an der östlichen Längsseite des bestehenden Gebäudes kann nicht erhalten werden. Für die Baumfällungen sind Ersatzanpflanzungen nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung durchzuführen (siehe Tabelle 3 – Gehölzbestand/Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung).

Beachtlich sind möglicherweise Schallemissionen für die benachbarten Wohnnutzungen. Daher werden zur Vermeidung von Störungen, die über das bestehende Maß hinausgehen, Immissionsrichtwerte für Mischgebiete festgesetzt. Regelungen zur Einhaltung der einschlägigen Emissionsrichtwerte müssen bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren zusätzlich objektkonkret getroffen werden.



<b>Schutzgut</b>	<b>aktueller Zustand</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Prognose</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsstandort für täglichen Bedarf im Wohnquartier mit dazugehörigen Stellplätzen</li> <li>- Schallemissionen durch Tischlerstraße, Busbahnhof, Bahntrasse und Bestandsnutzung</li> <li>- Erreichbarkeit für Wohnbevölkerung aus dem Umfeld zu Fuß möglich</li> <li>- ÖPNV-Anbindung</li> <li>- Vorbelastung durch "Gemengelage"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondergebiet für bauliche Erweiterung des Nahversorgungsstandortes und Stellplätze</li> <li>- Heranrücken des Baukörpers an Wohngebäude Zimmererstraße</li> <li>- Beibehaltung der verkehrlichen Erschließung über Tischlerstraße und Zimmererstraße</li> <li>- Begrenzung der Immissionen auf mischgebiets-typischen Schalleis-tungspegel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortsicherung, Erhalt von Einkaufsmöglichkei-ten für Mantelbevölke- rung</li> <li>- Beibehaltung der immi- sionsschutzrelevanten Mischgebietscharakteris- tik ohne wesentliche Stö- rung des Wohnens</li> <li>- keine erheblichen Beein- trächtigungen/ Umwelt- auswirkungen</li> </ul>
Arten- und Lebensge- meinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rasenflächen, Rabatten</li> <li>- reduzierte, überprägte Siedlungsbiotop ohne Habitatfunktionen</li> <li>- Baumreihe, Einzelbäu- me, vorwiegend Plata- nen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- GRZ 0,85 ohne Über- schreitung</li> <li>- Überbaubarkeit von offener Restfläche</li> <li>- Erhalt/Ersatzbepflanzung und Eingrünung unver- siegelter Flächen</li> <li>- Zuordnung externer Kompensationsfläche für</li> <li>- Ersatzanpflanzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringfügige Zunahme von versiegelter Fläche</li> <li>- Verlust ersetzbarer Bio- tope ohne Habitatfunk- tion</li> <li>- Verlust von Baumreihe</li> <li>- Beeinträchtigungen/ Umweltauswirkungen</li> </ul>
Boden/ Grundwasser, Flächenver- brauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Versiegelungs- grad</li> <li>- Niederschlagswasser wird überwiegend ge- sammelt und abgeleitet</li> <li>- extrem überprägte Bo- denfunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- GRZ 0,85 ohne Über- schreitung</li> <li>- Überbaubarkeit von offenen Restflächen</li> <li>- Ableitung des Nieder- schlagwassers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Bodenver- siegelung von 75% auf 85%</li> <li>- weitere Verringerung der bereits stark einge- schränkten Versicke- rungsmöglichkeit</li> <li>- keine erheblichen Beein- trächtigungen/ Umwelt- auswirkungen</li> </ul>
Oberflächen- gewässer	-	-	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung</li> <li>- Baumbestand mit Luftfil- terfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung</li> <li>- Teil-Erhalt von Bäumen mit Luftfilterfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Beein- trächtigungen/ Umwelt- auswirkungen</li> <li>- Verlust von Bäumen mit Luftfilterfunktion</li> </ul>
Landschafts- bild/Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dominanz der Wohnge- bäude im Umfeld</li> <li>- integrierter Standort</li> <li>- Baukörper längsgehend zur Zimmererstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positionierung des Bau- körpers im nördlichen Plangeltungsbereich wie bisher</li> <li>- Unterschreitung der umgebenden Gebäu- dehöhen (wie bisher)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehaltung der städ- tebaulichen Gesamtsi- tuation</li> <li>- positive Auswirkung neu gestalteter Gebäude/ Attraktivitätssteigerung</li> <li>- Beeinträchtigung/ Um- weltauswirkungen</li> <li>- Verlust raumbildender Baumreihen/Eingrünung Zimmererstraße</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Handelsstandort mit Gewerbeimmobilien</li> <li>- Einkaufsmöglichkeit als wertgebender Standort- faktor für Wohnumfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bauplanungsrechtliche Sicherung des Nahver- sorgungsstandortes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Werterhalt mit Ausstrah- lung auf Wohnquartiere im Umfeld</li> <li>- keine Beeinträchti- gung/Umweltauswirkun- gen</li> </ul>

#### 6.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierungen bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen insbesondere Schallimmissionen entgegen wirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung der Gebäudehöhen und – kubatur sowie raumwirksamer Grünstruktur entgegen gewirkt werden.

#### 6.2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, der Stellplätze und Fahrgassen i. S. d. Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel. Baubedingte Auswirkungen, wie höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen durch Baumaschinen, Erschütterungen, Staub o. ä. treten mit Beginn der Bautätigkeit auf und enden nach der Bauphase.

#### 6.2.3.6 Vermeidung/Verminderung und unvermeidbare Auswirkungen

Mit der Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 in der gewollten Form sind lokal unvermeidbare Bodenversiegelungen verbunden, die bzgl. der Inanspruchnahme der Rasenfläche nördlich des bestehenden Marktes und des Grünstreifens mit Bäumen an der Zimmererstraße der Definition von Beeinträchtigungen i. S. d. Naturschutzrechtes entsprechen. Um mindernd zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Baugebietes vollständig begrünt werden und zur Aufrechterhaltung der gebietsinternen Eingrünung sollen Bäume gepflanzt werden. Um Auswirkungen für das Wohnumfeld und die städtebauliche Gesamtsituation so gering wie möglich zu halten, bleibt es bei der Positionierung des Baukörpers am jetzigen Standort, ebenfalls bei den Zufahrten, so dass die älteren Platanen und die Grünflächen an der Tischlerstraße erhalten werden können.

#### 6.2.3.7 Alternativen

Alternativen bzgl. der Anordnung von Bau- und Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund des Vorhabenbezuges und des angestrebten hohen Nutzungsgrades nicht gegeben. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier ein integrierter Versorgungsstandort erhalten und weiter entwickelt wird und keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden.

Für die bestehenden Gebäude wären perspektivisch aber auch andere Nutzungen im Kontext der umliegenden Wohn- und Mischgebiete denkbar.

### 6.3 E-/A-Bilanzierung

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Areal, das hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie bzgl. seines Umfeldes dem Stadtgebiet mit verdichteter Bebauung, hohem Anteil an Versiegelungsflächen und entsprechend eingeschränkten/gestörten Naturhaushaltsfunktionen zuzuordnen ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung sieht eine GRZ von 0,6 vor, die faktisch bereits überschritten ist (die 6. Änderung enthält keine Einschränkung bzgl. zulässiger Überschreitungen der GRZ). Im hiesigen Fall besteht eine Versiegelungsrate von rd. 75 %, womit die aktuelle Situation bereits als höchst naturfern beschrieben werden kann. Aufgrund dieser Vorprägung können weitere Beeinträchtigungen i. v. g. S. nur noch marginal zum Tragen kommen (vgl. dazu auch Kap. 6.2.3.3).

In Gegenüberstellung der aktuellen baulichen Situation mit der geplanten - hier formal durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet – ergibt sich hinsichtlich der Gesamtbebauung die mögliche Zunahme der Versiegelungsfläche/ Bebauung um (nur) noch weitere rd. 440 m<sup>2</sup>. Die am schwersten wiegenden Auswirkungen des Vorhabens werden durch die Baumfällungen für den Neubau verursacht. Der dafür notwendige Ausgleich kann im Plangebiet aufgrund der bestehenden baulichen Ausnutzung nicht geleistet werden und wird extern im Zuge des Rückbaus von Kleingärten zu Grünflächen mit Gehölzanpflanzungen erfolgen. Diese Maßnahmen beinhalten auch Entsigelungsflächen, auf denen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit aller Schutzgüter, insbesondere auch des Bodens, verbessert und somit die Auswirkungen des Vorhabens hinreichend kompensiert werden können.

Tabelle 1

Code	Biotop- und Nutzungstyp	unbebaubare Fläche	versiegelte / bebaubare Fläche	Gesamtfläche
<b>Bebauungsplan 6. Änderung (rechtskräftiger Stand)</b>				
BIY/PYY	Mischgebiet MI (GRZ 0,6)	1.640 m <sup>2</sup>	2.450 m <sup>2</sup>	4.090 m <sup>2</sup>
Summe		1.640 m <sup>2</sup>	2.450 m <sup>2</sup>	4.090 m <sup>2</sup>

Tabelle 2

Code	Biotop- und Nutzungstyp	unbebaute Fläche	versiegelte / bebaute Fläche	Gesamtfläche
<b>Biotopbestand/aktueller Zustand</b>				
GSB	Scherrasen/Rabatte/Randstreifen	850 m <sup>2</sup>	-	850 m <sup>2</sup>
BIY	Gebäude	-	1.060 m <sup>2</sup>	1.060 m <sup>2</sup>
VS./VPZ	Straße, Wege, Platz versiegelt	-	1.320 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>
VPZ	Stellplätze, gepflastert (80% versiegelt)	170 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Summe		1.020 m <sup>2</sup>	3.070 m <sup>2</sup>	4.090 m <sup>2</sup>

Tabelle 3

Code	Biotop- und Nutzungstyp	unbebaubare Fläche	versiegelte / bebaubare Fläche	Gesamtfläche
<b>Bebauungsplan 8. Änderung (Neubau Lebensmittelmarkt)</b>				
BIY/PYY	Sonderbaufläche "Handel" (GRZ 0,85)	420 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup>
VPZ	Stellplätze, gepflastert (80% versiegelt)	160 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
VS.	Straße, Wege, Platz versiegelt	-	1.470 m <sup>2</sup>	1.470 m <sup>2</sup>
Summe		580 m <sup>2</sup>	3.510 m <sup>2</sup>	4.090 m <sup>2</sup>

	versiegelte Flächen	Anteil an der Gesamtfläche
B-Plan 6. Änderung	2.450 m <sup>2</sup>	60 %
Bestand aktuell	3.070 m <sup>2</sup>	75 %
B-Plan 8. Änderung	3.510 m <sup>2</sup>	86 %

Tabelle 4 - Gehölzbestand/Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung

Art lfd. Nr.	geschützt (*)	Fällung vorgesehen	deutsch	botanisch	Bemerkung	Stammumfang in cm	Anzahl der Ersatzpflanzung Baum Stammumfang mind. 12-14 cm
			Ersatzpflanzung erforderlich				
1	✓	X	Esche	Fraxinus excelsior	3-stämmig	160	2
2	✓	X	Platane	Platanaceae		105	2
3	✓	X	Platane	Platanaceae		65	1
4	✓	X	Platane	Platanaceae		150	2
5	✓	X	Platane	Platanaceae		150	2
6	✓	X	Platane	Platanaceae		150	2
7	✓	X	Platane	Platanaceae		150	2
8	✓	X	Platane	Platanaceae		150	2
9	✓	X	Platane	Platanaceae		150	2
10	✓	X	Platane	Platanaceae		190	3
11	✓		Platane	Platanaceae		190	
12	✓		Platane	Platanaceae		190	

Art lfd. Nr.	geschützt (*)	Fällung vorgesehen	deutsch	botanisch	Bemerkung	Stamm- umfang in cm	Anzahl der Ersatzpflanzung Baum Stammumfang mind. 12-14 cm
			Ersatzpflanzung erforderlich c				
13	✓		Platane	Platanaceae		190	
14	✓		Platane	Platanaceae		190	
15	✓	X	Platane	Platanaceae		150	2
16	✓		Platane	Platanaceae		150	
17	✓		Platane	Platanaceae		150	
18	✓		Platane	Platanaceae		150	
19	✓	X	Ahorn	Acer platanoides		30	1
20	✓		Ahorn	Acer platanoides		30	
21	✓	X	Ahorn	Acer platanoides		30	1
22	✓	X	Ahorn	Acer platanoides		30	1
23	✓		Ahorn	Acer platanoides		65	
24	✓	X	Ahorn	Acer platanoides		30	1
Summe							26

(\*) lt. Baumschutzsatzung Stadt Schönebeck

Für die Baumverluste sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs anhand der städtischen Baumschutzsatzung wurde vom zuständigen Sachgebiet inzwischen durchgeführt: damit wären 26 neue Bäume notwendig. In Anbetracht der Größe und der straßenraumprägenden Funktion soll für den Ersatz der zu fällenden Platanen vom Standard der Baumschutzsatzung abgewichen werden. Im Regelfall sind für Ersatzpflanzungen Stammumfänge von 12-14 cm vorgeschrieben, hier sollen aber größere Qualitäten mit Stammumfängen von 18-20 cm verwendet werden. Entsprechend kann dann die Anzahl auf insgesamt 20 neu zu pflanzende Laubbäume reduziert werden.

Da im Plangeltungsbereich nur bedingt Anpflanzungsfläche zur Verfügung steht, sollen die Ersatzpflanzungen überwiegend extern im Zusammenhang mit einer größeren Maßnahme aus dem Kleingartenentwicklungskonzept "KEKS" der Stadt Schönebeck (Elbe) stattfinden. Ausgewählt wurden hier Rückbauflächen im Bereich der Kleingartenanlagen "Erholung" und "Das Brückenfeld" am Solgraben im nordwestlichen Stadtgebiet. Aufgelassene Gartenparzellen sollen zunächst beräumt, entsiegelt und mit Wieseneinsaat begrünt werden. Im Anschluss können dann die Ersatzpflanzungen stattfinden. Für Flächen, die sich im Überschwemmungsbereich des Solgrabens befinden (HQ 200), ist die Bepflanzung jeweils standortbezogen mit den Bedürfnissen und Maßgaben des Hochwasserschutzes abzugleichen.

Innerhalb der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Rückbauflächen der o. g. Kleingartenanlage sind Bereiche dargestellt, welche bereits für andere Vorhaben und deren entsprechenden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind. Gegenwärtig ist noch nicht abschließend erkennbar, ob diese

flurstücksbezogen reservierten Flächen über den Kompensationsbedarf der jeweils anderen Vorhaben hinaus gehende Potenziale für Ausgleichsmaßnahmen bieten. Daher ist zu prüfen, ob für die Bereiche von Kompensationsmaßnahmen anderer Vorhaben (innerhalb der festgesetzten Flächen für die Kompensationsmaßnahmen) Potenzial für ergänzende Ersatzpflanzungen aus dem Kompensationsbedarf der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufweisen. Damit soll ein effizienter Umgang mit dem Kompensationsflächen-Pool der Stadt Schönebeck (Elbe) ermöglicht werden, insbesondere um die einzelnen Flächen in einem hochwertigen Umfang zu entwickeln. Näheres hierzu regelt ein städtebaulicher Vertrag, der vor Satzungsbeschluss zu vereinbaren ist.

## **6.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

### **6.4.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken**

Das Gelände wurde 2017 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt, darin sind auch die vorhandenen Bäume enthalten. Ein Baugrundgutachten lag zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes nicht vor. Für die Erstellung eines Schallgutachtens ergab sich auf Grund der fortbestehenden Nutzungsoptionen bisher keine Notwendigkeit. Bisher sind keine Hinweise zu faunistischen Vorkommen ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven Vornutzungen des Plangebietes und mangels geeigneter Habitatstrukturen auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde.

### **6.4.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Kommune auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

### **6.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" wird ein Nahversorgungsstandort mit guter Infrastrukturanbindung und guter Erreichbarkeit zu Fuß für die umliegenden Wohnquartiere auf einem innerstädtischen (integrierten) Gelände weiterentwickelt, was im Wesentlichen als Anpassung an aktu-

elle Erfordernisse zur Standorterhaltung zu sehen ist. Ein größeres Gebäude wird erforderlich, um mehr Verkaufsfläche für eine zeitgemäße Präsentation des Sortiments zu schaffen und den aktuellen logistischen und technischen Anforderung entsprechen zu können. Davon betroffen sind eine Rasenfläche nördlich des vorhandenen Gebäudes und ein Grünstreifen mit einer Baumreihe östlich davon an der Zimmererstraße. Somit kommt es zu weiterer Bodenversiegelung. Im Plangebiet ist die Baudichte/Versiegelungsrate bereits hoch, sie steigt durch das Vorhaben von ca. 75% auf 85%, wodurch hier aber vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen fast vollständigen Überprägung der Schutzgüter des Naturhaushaltes keine erheblichen zusätzlichen Umweltfolgen erwartet werden. Schützenswerte Biotope oder Tierlebensräume sind nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen.

Betroffen sind allerdings die Baumreihe entlang der Zimmererstraße sowie ggf. Einzelbäume im Zufahrtbereich von der Tischlerstraße; hier handelt es sich fast ausschließlich um Platanen, die unter den Status der städtischen Baumschutzsatzung fallen und für die entsprechender Ersatz geleistet werden muss.

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind auf Grund der gegebenen räumlichen Distanz, der Geringfügigkeit der Eingriffe und Beeinträchtigungen, aber auch allein schon wegen der "vom Umgebungsgrün" isolierten Lage innerhalb des Siedlungskörpers nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen infolge von Kunden- und Lieferverkehren des Normmarktes und Betriebsgeräusche sind derzeit bereits gegeben, ebenso eine Hintergrundbelastung durch den Verkehr der Umgebung und am Busbahnhof sowie durch die Bahntrasse im Süden. Die Anlieferung wird wie bisher geführt und durch die Erweiterung ist nicht mit erheblichen neuen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher wird immissionsschutzseitig keine signifikante Erhöhung des Störpotenzials erwartet, für die Zukunft werden bzgl. der Schallimmissionen mischgebietstypische Maße vorgeschrieben.

## 7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 8. ÄNDERUNG

Geltungsbereich der 8. Änderung	<b>0,41 ha</b>	<b>100 %</b>
- Baugebiete Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handel"	0,41 ha	100 %

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

### **9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht**

Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Im Übrigen wird das Allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **9.2 Besonderes Vorkaufsrecht**

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

### **9.3 Kosten**

Da sowohl das Planverfahren als auch erforderliche Erschließungsmaßnahmen von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Schönebeck (Elbe) durchgeführt werden sollen, entstehen der Stadt Schönebeck (Elbe) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung der Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

### **9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>14</sup>**

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

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

### **9.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Schönebeck (Elbe) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

<sup>14</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.



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

### **10.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering und vollständig anthropogen überformt. Resultierend bringt der Vollzug der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Mit gravierenden Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung nicht zu rechnen.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Um dem vorbeugend entgegenzuwirken, werden zukünftige Immissionswerte für Mischgebiete, vergleichbar mit der aktuellen Situation, festgesetzt.

### **10.2 Wirtschaft**

Die Erweiterung des Norma-Marktes bedeutet die Sicherung der gegenwärtig am Standort tätigen Mitarbeiterarbeitsplätze und die Möglichkeit für den Lebensmitteldiscountkonzern am Standort Schönebeck (Elbe) weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrnehmen zu können. Der Norma-Markt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Inhalte der Bebauungsplanänderung besteht eine zukunftsfähige Nutzungs-offerte zur Erhaltung und Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes, mit einer das angrenzende Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung.

### **10.3 Ortsbild**

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Standortes nördlich der Tischlerstraße kann drohender Leerstand und Abwanderung eines Lebensmitteldiscounters, als wichtiger Nahversorger im nördlichen Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe), abgewendet werden und eine Balance in Bezug auf ein maßstäbliches Erscheinungsbild, im Sinne der bestehenden und zu erweiternden Baustrukturen entstehen. Durch die geordneten stadträumlichen Ergänzungen können sowohl bestehende als auch verbliebene Räume mit ihren Nutzungen für den Gesamtstandort fortbestehen und insgesamt mehr Attraktivität erlangen.

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

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes werden dessen Erhalt und eine zeitgemäße Angebotsstruktur gesichert. Über die Weiterentwicklung im vorliegenden städtebaulichen Kontext wird vermieden, dass Orte mit Leerstand und Unansehnlichkeit die Qualität des Wohnens in den angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebieten weiter verschlechtern. Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auch eine Aufwertung des Standortes und damit seinen wirtschaftlichen Fortbestand als wohnortnaher Versorger ermöglicht, ist dessen Attraktivität mittelfristig als gesichert anzusehen.

## 11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" hat einschließlich (vorläufigem) Umweltbericht zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 14.06.2018 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den .....

.....  
(Oberbürgermeister)

Anhang als Bestandteil der Begründung

- Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand August 2017, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Neubau Norma-Markt, Geotechnischer Bericht Nr. 299/2017, Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel, Magdeburg. Stand: 09.10.2017.

Anlagen:

- Karte Biotop- und Nutzungstypen
- Nutzungsbeispiel