

Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", 8. Änderung der Stadt Schönebeck (Elbe)
in der Fassung vom 02.12.2018

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

gem. § 10a (1) BauGB

02.12.2018

Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. PLANUNGSZIEL

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" der Stadt Schönebeck (Elbe) über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" bestand darin, einen bisher als Mischgebiet festgesetzten Bereich zu einer Baugebietsfestsetzung als Sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu ändern und damit die Erweiterung des Norma-Marktes an der Zimmererstraße vorzubereiten. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt kann am Standort zwischen der Zimmererstraße und der Tischlerstraße kein nachhaltiger wirtschaftlicher Betrieb mehr sichergestellt werden, 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 Discountmärkte im Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe), insbesondere im Hinblick auf die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" wird die Zulässigkeit von großflächigem Handel mit Sortimenten der Nahversorgung geregelt. Der Lebensmittelmarkt an der Zimmererstraße stellt ein wichtiges Element im Gesamtstädtischen Zusammenhang hinsichtlich der Versorgungsstruktur mit Waren des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs insbesondere für die Altstadt sowie die Wohngebiete zwischen der Bahnstrecke und dem Elbeufer dar.

Die Voraussetzung für die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist eine entsprechende Regelung zu den zulässigerweise handelbaren zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung am Standort des Einzelhandelsbetriebes, um keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt vorzubereiten. Im Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) in der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung wird der Bereich als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen der Bearbeitung des Änderungsgegenstandes der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (s. Kapitel 6).

Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Landes- und regionalplanerische Festlegungen sowie artenschutzfachliche Entwicklungsziele und immissionsschutzrelevante Rahmenbedingungen sowie der im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden dem Planungsziel der Bebauungsplanänderung gegenübergestellt. Im Plangebiet besteht bereits ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m². Der von der Planung erfasste Bereich wird in östlicher Richtung von der Zimmererstraße begrenzt und umfasst bereits neben dem Einzelhandelsgebäude einen vorgelegerten Stellplatzbereich, eingefasst in Begleitgrün mit Bäumen. Der Marktstandort befindet sich inmitten bebauter Wohn- und Mischgebiete. Ein Bezug zur freien Landschaft der Umgebung ist nicht gegeben.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) im August/September 2017 bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, im Februar/März 2018.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Beurteilungen von Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens im Hinblick auf mögliche Folgen im Rahmen der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers, aufgrund der zusätzlich zulässigen Bodenversiegelung, i. V. m. zeitweise auftretenden oberflächennahen Grundwasserständen. Zudem ergingen Anregungen zu Ersatzpflanzungen für zur Fällung vorgesehene Gehölze. Diese sind mit Planungen von Hochwasserschutzmaßnahmen auf den dem Plangebiet zugeordneten externen Kompensationsflächen abzustimmen. Des Weiteren wurde auf die Nachbarschaft eines sogenannten Seveso-III-Betriebes (einem Unternehmen, welches den Regelungen der Störfallverordnung unterliegt) hingewiesen, wengleich dies bereits Bestandteil der Begründung war.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen konnten – teilweise durch Hinweise – in der Begründung zur Bebauungsplanänderung im Ergebnis der

Abwägung berücksichtigt bzw. mit einem Baugrundgutachten (Niederschlagswasserversickerung) berücksichtigt werden. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen im Verfahren keinen Niederschlag finden, wenn sie sich auf die konkrete Objektplanung im Rahmen der Umsetzung bezogen. Hierfür sind beispielhaft die tatsächliche Anzahl der Gehölze zu nennen, die gefällt werden müssen und entsprechend der gültigen Baumschutzsatzung sodann zu ersetzen sind.

Die v. g. und alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) in der Sitzung am 14.06.2018 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderungssatzung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, welcher in der Fassung der 1. Änderung durch den Salzlandkreis als Genehmigungsbehörde am 15.11.2018 ohne Auflagen genehmigt wurde.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 02.12.2018. Damit wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 am selben Tage rechtskräftig. Es besteht seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) die Überzeugung, dass sich der Änderungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Kontext der Nahversorgung des Gemeindegebietes integrieren lässt und ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Änderungsgegenstände der nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße".

Stadt Schönebeck (Elbe), den 02.12.2018

.....
Oberbürgermeister

