

# QUARTIERSKONZEPT

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.25 – ALTSTADT SÜDWEST  
STADT SCHÖNEBECK - QUARTIER SALZER STASSE / TISCHLERSTR.

24.03.2009

## Stadt Schönebeck (Elbe)



Bebauungsplan Nr. 25  
Schnittstelle  
Altstadt Süd -West  
Quartiersentwicklung  
Salzer Straße / Tischlerstraße  
Konzept „Treffpunkt Mitte“

Bearbeitung:

**WENZEL & DREHMANN**  
Architektenpartnerschaft

# Stadt Schönebeck (Elbe)

## STADTRATSSITZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25

### QUARTIERSKONZEPT Altstadt Süd -West

Fassung vom 24.03.2009

#### **Auftraggeber:**

Stadt Schönebeck

**Schönebeck (Elbe)**

#### **Bearbeitung:**

Frank Drehmann

Christian Remmler (Planrechtliche Umsetzung)

Dorit Büchner (Entwurfskonzept)

**WENZEL & DREHMANN**  

---

**Architektenpartnerschaft**

Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels

Tel. 03443-284390

Fax 03443-284399

**Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkung.....	1
Planungsprogramm.....	2
Ausgangslage und Zielstellungen .....	3
Gesamtstädtische Einordnung des Quartiers - Stadträumliche Beziehungen.....	3
Konzeptvorgaben .....	4
Geltungsbereich .....	4
Grenzlage zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 .....	5
Bestandsanalyse.....	5
Qualitative und quantitative Einordnung der vorhandenen Bereiche.....	8
Quartierskonzept.....	10
Nutzungslayout – Variante 1.....	10
Entwurfsansatz – Variante 1.....	11
Nutzungslayout – Variante 2.....	12
Entwurfsansatz – Variante 2.....	13
Fazit .....	15
Planungsrechtliche Umsetzung.....	16
Prüfung der Anwendungsmöglichkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB.....	16
Sachverhalt.....	16
Vorgaben des Flächennutzungsplanes .....	16
Unbeachtlichkeitsklausel § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB .....	17
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ .....	17
Anwendungsbereich.....	18
Größe des Plangebietes .....	18
UVP-pflichtige Vorhaben, Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.....	19
Schlussfolgerung .....	20
Festsetzungsgerüst Bebauungsplan Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ .....	20
Anlagen	
Entwurfsskizze Variante 2	
Entwurfszeichnung Variante 2	

## Vorbemerkung

Im Rahmen der Altstadtsanierung und Im Auftrag der Stadt Schönebeck (Elbe) bearbeitet das Büro Wenzel und Drehmann aus Weißenfels das städtisch zentral gelegene Areal des Bebauungsplanes Nr. 25 Salzer Straße/Tischlerstraße. Inhaltliche Vorstellungen seitens der Stadt formen den funktionalen Rahmen. Der festgesetzte Geltungsbereich steckt den räumlichen Umfang für die Gestaltung ab. Der Stand der Erarbeitungen mündete bis zum jetzigen Zeitpunkt in zwei Varianten der Überplanung des Quartiers in Form von Nutzungslayouts. In dieser Phase bedarf es der Abstimmung der Stadt, um die gewählte Vorzugsvariante im Weiteren detailliert ausarbeiten zu können und auf der Ebene des Bebauungsplanes zu qualifizieren.

Im Folgenden werden die Arbeitsweise, die Vorarbeit sowie die beiden Optionen für das Quartier beschrieben. Für die Vorzugsvariante wird die planungsrechtliche Umsetzbarkeit nachgewiesen und ein Festsetzungsgerüst für den zukünftigen Bebauungsplan angeboten.

## Planungsprogramm

Die Herangehensweise orientiert sich einerseits an der Aufgabenstellung des Auftraggebers und den örtlich vorgefundenen Rahmenbedingungen andererseits. Als Ergebnis einer ersten Bearbeitungsstufe- der informellen Ebene- steht das Quartierskonzept.

In dieser Ebene war zuerst eine Bestandsaufnahme notwendig, in der die Standortfaktoren systematisch recherchiert und ausgewertet wurden. Das bezieht sich auf die Sichtung und Auswertung vorhandener Planungen, auf die Erhebung des aktuellen städtebaulichen Zustandes- vor allem im Bezug auf die Baustruktur, die Nutzung und Erschließung. Der demografische Zustand und deren Entwicklung in Kombination mit der Erfassung der Belange und Vorstellungen von Eigentümern und Nutzern durch Interviews wurden als Voraussetzung und Grundlage einer realistischen Konzeptidee vorangestellt. Im Zusammenhang mit der Bevölkerungsstruktur ist die wirtschaftliche- und ökonomische Struktur erfasst worden.

Als wichtiges zu klärendes Planungskriterium erweist sich das Wissen um das Vorhandensein und den Umgang denkmalgeschützter Elemente verschiedener Schichtungen.

In einem weiteren Schritt erfolgte das Erarbeiten der Analyseergebnisse in Richtung einer Ideenfindung für das Quartier.

Diese beschäftigte sich mit dem Aufspüren und Darstellen städtebaulicher Besonderheiten, wie Orte und deren Images. Diese fließen als Motive der räumlichen Ausgestaltung direkt in den Entwurf ein und gestalten das auszuarbeitende übergeordnete Konzept.

Die Ströme von Analysen unterschiedlichster Richtungen fließen in der Formulierung der Planungsziele und des Planungsprogramms zusammen. Daraus entwickelten sich schlüssige Ideen für das Quartierskonzept.

Es wurden zwei verschiedene Ansätze ausgearbeitet. Diese stehen für eine Beratung der Stadt zum Grundsatzbeschluss, welche der beiden Variante weiter verfolgt werden soll, als Diskussionsgrundlage zur Verfügung.

Nach der Beschlussfassung zu einer Vorzugsvariante folgt die planungsrechtliche Verarbeitung in der zweiten Stufe – der formalen Ebene des Bebauungsplans.

Daraus folgt die Verarbeitung der favorisierten Variante in der zweiten Stufe – der formalen Ebene- als Änderung im Bebauungsplan.

## Ausgangslage und Zielstellungen



Bezogen auf die primären Anforderungen und Zielstellungen der Stadt Schönebeck stellten sich bestimmte Prioritäten der Überplanung des Quartiers Salzer Straße / Tischlerstraße heraus, die im vorliegenden Konzept zu berücksichtigen waren.

Nach eingehender Analysearbeit speziell des Quartiers mit dessen unmittelbaren Umgebung wurden sowohl Potentiale als auch Defizite erfasst und in geeigneter Form verarbeitet. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden die Entwicklungsziele präzisiert und angepasst.

Der städtische Raum des Quartiers gilt als Schnittstelle mehrerer öffentlicher wichtiger Nutzungen und Bezüge, welche nach einer qualitätvollen räumlichen Ausformulierung verlangen. Bedingt durch die bestehenden Funktionen und Beziehungen des Raumes in der Stadt, wie verschiedenste infrastrukturelle Verknüpfungen, Handel und Bildung, besteht hier eine permanente Frequentierung durch Menschen. Daraus leitet sich das Arbeitsthema für das Quartierskonzept „Treffpunkt Mitte“ ab.

### Gesamtstädtische Einordnung des Quartiers - Stadträumliche Beziehungen



Der Hauptansatzpunkt des Entwurfes zielt darauf ab, den Raum und dessen Umgebung mit seiner passiven Nutzung im Interesse einer lebendigen Innenstadt zu aktivieren und für die Menschen bewusst erlebbar zu gestalten. Dazu ist es notwendig die bestehenden Beziehungen und teilweise verborgenen Potentiale aufzuwerten und zu ergänzen. Es ist zu erwarten, dass die Qualifizierung dieses Stadtraumes direkte positive Ausstrahlung auf seine Umgebung ausübt - speziell auf die Salzer Straße in ihrer bestehenden Funktion als Handelszentrum im östlichen Randbereich des Untersuchungsraumes.

Die Schnittstelle zwischen Bahn und Stadt in Ausprägung einer Fußgängerunterführung mit Endpunkt in südlicher Randlage des Bearbeitungsgebietes wird als grundsätzlicher Bestandteil des Entwurfes angenommen.

Von diesem Ankunftsort aus gesehen bilden verschiedene wichtige Platzräume der Stadt mit den dazugehörigen Wegen eine Raumfolge, die den Bezug von der Innenstadt bis hin zur Elbe stärken – diese finden im Quartierskonzept „Treffpunkt Mitte“ ihre entsprechende Fortführung – dem Marktplatz der Stadt Schönebeck wird weiterhin seine bestehende Referenz erwiesen.

## Konzeptvorgaben



Der bestehende Bebauungsplan Nr. 25 soll den aktuellen Entwicklungszielen angepasst werden und mit neuem Nutzungslayout anregend auf das Stadtzentrum wirken

Dazu muss teilweise auf die veränderten Planungen der südlich angrenzenden Verkehrsführung (Bebauungsplan Nr. 11) reagiert und notwendige Verkehrsflächenfunktionen (Fuß- / Radweg) in die Umgestaltung integriert werden.

Nördlich der Bahnanlagen soll eine am Bedarf orientierte Schnittstelle zwischen Bahn und MIV (motorisierter Individualverkehr) konzipiert und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Nutzungslayout für das Quartier sollen folgende weitere Zielstellungen umgesetzt werden:

- Wegeverbindung zwischen (zukünftigem) Bahnhofstunnel und Salzer Straße
- verbesserte verkehrliche Anbindung der Grundstücke westlich der Salzer Straße
- Einordnung Festplatz / Mehrzweckfläche
- Schnittstelle ÖPNV (ZOB / Buswarteplatz)
- qualitätsvoller Freiraum in Zentrumsnähe
- P+R Angebot

## Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des zu überplanenden Gebietes hat eine Längsausdehnung von ca. 346 Meter und die breiteste Strecke in Querrichtung beträgt ca. 215 m. Die Fläche insgesamt –hier Gelb dargestellt umfasst ca. 59509 m<sup>2</sup> (~6 ha).

## Grenzlage zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 11

Die Besonderheit der Überschneidung im Grenzbereich zweier Geltungsbereiche, speziell B-Plan Nr. 11 und B-Plan Nr. 25 wie auf der Grafik ersichtlich ermöglicht einerseits in diesem Bereich eine zueinander abgestimmte Planung muss jedoch andererseits planungsrechtlich konkret verarbeitet werden.



## Bestandsanalyse

Funktionsbereiche und Qualitäten

Treffpunkt Mitte



Einflüsse

Das Quartierskonzept trägt den Arbeitstitel „Treffpunkt Mitte“. Unter diesem Motto vereinen zum einen sich die bestehenden Beziehungen und Qualitäten und zum anderem die daraus resultierenden Nutzungen und Funktionen der Neugestal-

tung.

Den entscheidensten Einfluss auf das Gebiet hat die baulich ausgebildete Kante der Salzer Strasse im Osten mit seinen Funktionen und Nutzern, den Mietern, Händlern und Gewerbetreibenden.

Im Südwesten ist der räumliche Abschluss durch den Wall der Bahngleise definiert. In Zukunft entsteht an dieser Stelle eine zusätzliche Verkehrsader in Form einer Sammelstraße.

Der Bahnhof ist die bedeutendste Ankunftsadresse der Stadt. Fremde kommen hier an, fahren hier ab oder vorüber. Der erste optische Eindruck in diesem Bereich formt das Bild der Stadt. Die direkte Blickbeziehung vom Bahndamm ins Quartier verlangt nach einer entsprechenden Inszenierung als Bestandteil einer prägenden Kulisse der Stadt Schönebeck. Hier besteht die Chance ein Image nach außen zu produzieren.

Im Norden verschwimmen die Grenzen durch den desolaten oder weggefallenen Gebäudebestand der Tischlerstraße. Es gilt hier dem Quartier eine Form zu geben.

Den verborgenen Qualitäten dieses Stadtraums bedarf es einer strukturierten Gestaltung mit den dazugehörigen ergänzenden Funktionen.

Nur anhand genauer Erkenntnisse über bestehende Faktoren und Einflüsse ist ein in sich schlüssiges Konzept zu entwickeln. In diesem Sinne wurden intensive Analysen erarbeitet.

Nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen Anhalt wurde durch das Büro Wenzel und Drehmann eine Biotoperfassung durchgeführt grafisch dokumentiert und finanziell verarbeitet. Diese dient unter anderem der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Auf dieser Grundlage konnten einzelne Bereiche hinsichtlich ihrer naturräumlichen Qualität beurteilt werden. So ist der ältere Baumbestand östlich des Friedhofes als wertvoll eingestuft. Weitere vorhandene Areale sind als Siedlungsbiotope, sich selbst überlassene Ruderalfluren, und als sonstige Parkanlagen charakterisiert worden. Um den Anspruch einer realistischen Planung zu genügen, und dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen wurde die gesamte Bestandssubstanz systematisch ermittelt, analysiert und übersichtlich strukturiert. Der so entstandene Quartierspass beinhaltet genaue Aufnahmen der Bestandssubstanz mit Flurstücken samt deren dazugehörigen Gebäuden und Anlagen. Als direkte Ergänzung dazu fanden Gespräche mit den Eigentümern und Mietern in Form von Interviews statt.

Biotoperfassung



Eigentümerübersicht



Bestandserfassung – Gebäude-/ Grundstückspass



Bestandserhebung – Eigentümer- / Mieterbefragung



Die Auswertungen ergaben zusammenfassend Diagramme, welche nachweislich greifbare Erkenntnisse und Tendenzen lieferten, aus denen die realen Planungsansätze abgeleitet werden konnten.

Bestanderhebung Eigentümer / Mieterbefragung



Nr.	Möglichkeiten	Wertigkeit						
		niedrig	1	2	3	hoch		
		0	1	2	3	4	5	
1	Vorhandene Nutzung über mehr Raum / Fläche ausbreiten, um dadurch brach gefallene Räume erneut zu besetzen							
2	Unentgeltliche Nutzungsüberlassung von Freiflächen bei Verpflichtung zur Pflege							
3	zur Verfügungstellung von strukturell leer stehenden Wohnungen für ergänzende Nutzungen / sozialem Engagement zu niedrigen Konditionen							
4	Veränderung von Grundstückszuschnitten, z.B. im Interesse einer Grundstücks übergreifenden Erschließung							
5	<b>Konservierungsmaßnahmen</b> an Gebäuden zur Sicherung für spätere Nutzungen							
6	<b>Abriss / Teilrückbau</b>							
7	aktive Einbindung der Bewohner zur Identitätssteigerung							
8	<b>Marketingoffensive:</b> konzentrierte Anwerbungsaktionen neuer Mieter (-gruppen), z.B. Immigranten, Senioren, ...							



Welche Position nehmen Sie zu absehbaren Entwicklungsoptionen im Quartier ein?

Nr.	Entwicklungsoptionen	Wertigkeit						
		niedrig	1	2	3	hoch		
		0	1	2	3	4	5	
1	Bedarf und Bedeutung einer rückwärtigen Grundstückserschließung							
2	Bedarf für eine bauliche Verdichtung im rückwärtigen Teil der bereits bebauten Grundstücke							
3	<b>Verdichtung des Quartiers</b> durch eine Bebauung in zweiter Reihe mit separater Erschließungsstruktur							
4	Herstellung einer Gehwegverbindung zwischen Bahnhof und Salzer Straße (mit Anbindung an Bahnunterführung/ Tunnel)							
5	<b>Ansiedlung Feuerwehrdepot</b> südlich der Tischlerstraße							
6	<b>Festplatz</b> im südlichen Teil des Quartiers (Nachbarschaft zum Bahngelände)							

## Qualitative und quantitative Einordnung der vorhandenen Bereiche

## Potentiale und Defizite



Im Laufe der Analysearbeiten zur Planung wurden die noch verborgenen Potentiale sensibel herausgearbeitet und in das planerische Konzept integriert.

Das bestehende Gebiet ist derzeit gekennzeichnet von unklaren räumlichen Strukturen unterschiedlicher Qualitäten und Bedeutungen.

Als wertvoller Bestand ist der alte Stadtfriedhof einzuordnen. Fragmente der Friedhofsmauer und einiger Gräber geben diesem Raum eine besondere Atmosphäre.

Insgesamt ist im Bestand keine klare Struktur erkennbar – weder in der Wegeführung noch in den brach liegenden Flächen. Zudem zerschneidet eine überdimensionierte versiegelte Fläche als Busbahnhof die attraktive Parklandschaft.

Die Rückansicht der teilweise desolaten Bebauung der Salzer Straße verbreitet die Stimmung einer Hinterhoflage. Dieser wird im Konzept mit einfachen wirkungsvollen Mitteln begegnet. Zwischen den Bereichen innerhalb des Quartiers und der Salzer Straße besteht eine enge Verbindung. Somit kann das Quartier nicht getrennt von diesem Straßenraum betrachtet werden. Im Quartierskonzept "Treffpunkt Mitte" wird starker Bezug zur Salzer Straße genommen im Sinne von

ergänzenden und stärkenden Nutzungsangeboten für die Verbindung von Handel und Verkehr sowohl Individualverkehr – als auch öffentlicher Anbindungen. Letztere bezeichnen ein hohes Potential für das Quartier. Es besteht eine permanente Frequentierung des Areals durch die Menschen. Die intelligente Ausnutzung dieses Zustandes in der Überplanung des öffentlichen Stadtraumes wirkt im hohen Maß aktivierend auf das Handelszentrum Salzer Straße. Wobei die Notwendigkeit besteht den städtischen Raum der Salzer Straße entsprechend ihrer Nutzung als Ort zu gestalten. In der Salzer Straße ist der Ankunftsort hinter dem Durchgang zwischen Salzer Straße Nr. 5 und Nr. 6 als wichtige städtebauliche Torfunktion einzuordnen, die er bisher qualitativ nicht erfüllt. Im Zusammenhang mit dem Quartierskonzept wird der Vorschlag unterbreitet an dieser Stelle eine Platzsituation so zu gestalten, dass die Funktion dieses städtebaulich wichtigen Ortes ablesbar und erlebbar wird.

Gegenübergestellt werden im Folgenden zwei verschiedene Quartierskonzepte – genannt Variante 1 und Variante 2.

## Quartierskonzept

Auf der Grundlage vorgefundener räumlicher Gegebenheiten lassen sich eindeutige Beziehungen in Form von Platzanordnungen mit einem Wegenetz ableiten. Diese wiederum strukturieren das Quartier in verschiedene Bereiche.

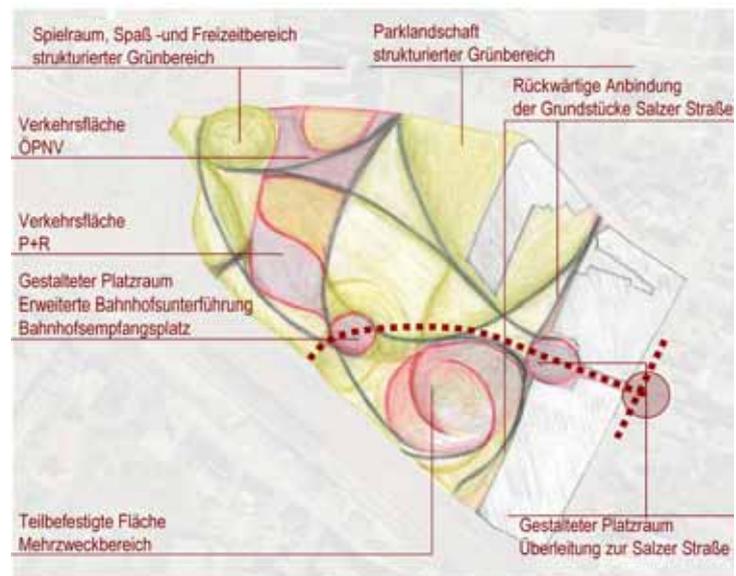
Den geordneten Platzräumen natürlicher Ausformung schmiegen sich harmonisch Wege als Primärstruktur an. Daraus ergeben sich in einer durchgehenden Formensprache Sekundärstrukturen unterschiedlichster Ausprägung, welche Erlebnis- und Aufenthaltsräume in einem geeigneten Maßstab definieren.

Die lebendig geschwungenen Strukturen sind die Antwort auf eine sinnvolle Kombination von Funktionen mit deren Beziehungen und der Raumqualität eines Parks innerhalb städtischer Strukturen.

Das Quartier ist grundsätzlich von der Öffentlichkeit nutzbar.

## Nutzungslayout – Variante 1

### Bestandspflege



Kennzeichnend für die erste Variante – mit dem Namen „Bestandspflege“ ist das Thema des geringen Eingriffes in den Bestand.

Die Option „Bestandspflege“ basiert auf der Idee, so wenig, als möglich in den Bestand einzugreifen.

Vorhandene Funktionen und Bereiche bleiben erhalten und erfahren nur teilweise Bearbeitung bzw. Ergänzungen. Neue Elemente, wie die Rückwärtigen Anbindungen der Grundstücke der Salzer Straße, der Bahnhofsvorplatz, der Mehrzweckbereich sowie der Platz am Tor zur Salzer Straße sind unumgänglich für die Aufwertung des Quartiers im Bestand. Andere Bereiche erfahren lediglich eine Umnutzung ohne größere Umgestaltung der vorhandenen Räume.

Die Arbeit mit dem Vorhandenen können die Bezüge des Quartiers zum umliegenden Stadtraum nicht optimal ausgenutzt und berücksichtigt werden. Es besteht weiterhin kein geschlossener Grünbereich.

## Entwurfsansatz – Variante 1

## Umgang mit dem Bestand - möglichst wenig Eingriffe



Innerhalb des Themas der Erhaltung bleiben die gewohnten Nutzungen weitestgehend erhalten. Für einige bestehenden Teilbereiche werden zusätzliche Nutzungen vorgeschlagen. Diese Variante kann mit einem relativ geringen Aufwand realisiert werden. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten gelingt jedoch im Bestandsschutz keine ausgereifte Funktionsgliederung.

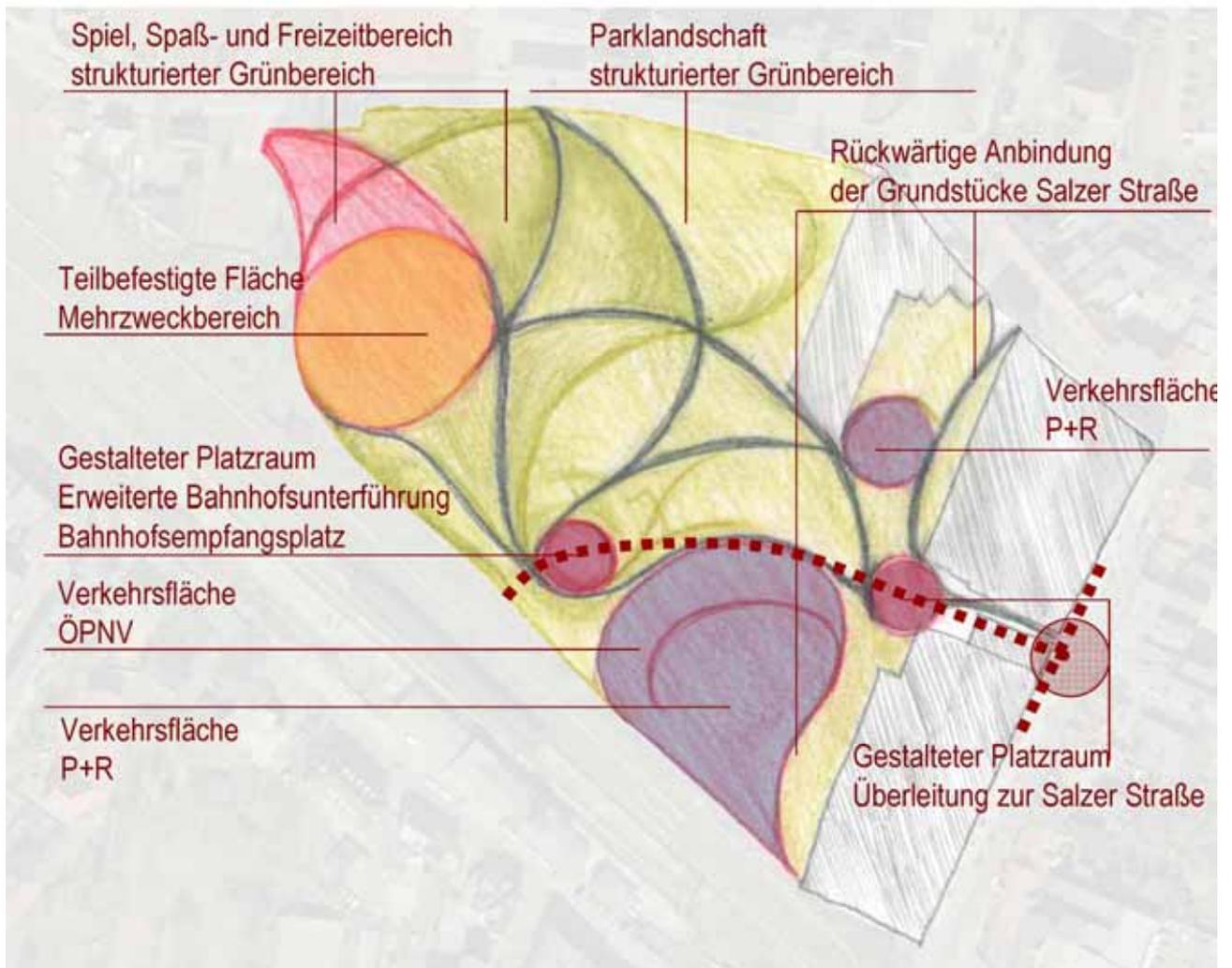
Die Anordnungen der Bereiche richten sich nach dem Vorhandensein der Flächenausdehnungen. In dieser Konstellation ist die Gestaltung eines Qualitätvollen zusammenhängenden Grünraumes verbaut. Die Chance die Salzer Straße zu stärken kann durch die räumliche Begrenzung nicht voll ausgeschöpft werden. Zwar bleibt die großzügige Fläche für ÖPNV erhalten, jedoch wird dadurch unnötig viel Fläche verbraucht und versiegelt – abgesehen von der ungünstigen Platzierung der großen befestigten Fläche mitten im Quartier.

Die Idee ist ein Teilrückbau dieser Fläche, um zumindest die Qualität einer Doppelnutzung zu steigern. Zur Geschäftszeit ist die Fläche von den Busverkehr sowie durch P+R genutzt. Außerhalb dieser Zeiten können Freizeitnutzer (z.B. Skater, Biker...) diese umgestaltete Fläche bespielen. Ansonsten sind die Wege so ausgebaut, dass darauf mit Fahrrad, Rollstuhl, Skater, Roller... gefahren werden kann. In der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches ist ein Kindererlebnis- und Spielraum konzipiert. Die Mehrzweckfläche für Veranstaltungen verschiedenster Art ist durch die Anforderungen an ihre Größe unmittelbar der Salzer Straße zugeordnet.

## Nutzungslayout – Variante 2

### Neue Räume

Die zweite Variante – benannt als „Neue Räume“ zeichnet sich durch eine konsequente Neugestaltung mit Berücksichtigung der bestehenden Beziehungen und Potentiale aus.



(siehe Anlage Nr.1)

Die bestehende Situation des Quartiers mit seiner Umgebung verlangt nach einer Strukturierung im Sinne einer grundsätzlichen Neuordnung der Fläche. In Abstimmung der Analysen sowie der Aufgabenstellung hat sich diese Anordnung als die am besten geeignete herauskristallisiert.

Nach dem Prinzip der funktionalen Gliederung im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten ist diese Struktur entstanden. Als Motiv gilt die Entwicklung der Verträglichen Nachbarschaftsnutzung - von aktiven, lauterer Bereichen zu ruhigeren landschaftlichen Räumen. Auf diese Weise entstehen entlang der Verkehrswege die Abstellmöglichkeit für PKW, der Mehrzweckbereich sowie der

Busbahnhof. Bezug nehmend auf die Befragung der Anlieger erweist sich die rückwärtige Anbindung der Grundstücke Salzer Straße als unumgänglich, welche gleichzeitig als Zufahrt zu den Parkplätzen dient.

Zum einen bekommt bei dieser Ordnung das Quartier seine räumliche Definition durch die Ausbildung seiner Ränder und zum anderen erlaubt diese Struktur die Gestaltung eines zusammenhängenden qualitativollen Grünraums zum Erholen, Spielen und Genießen.

Entwurfsansatz – Variante 2

Neuordnung der Funktionen entsprechend der Nutzung



(siehe Anlage Nr.2)

Im Einzelnen werden die Bereiche wie folgt gestaltet.

Der Mehrzweckbereich dient temporärer Veranstaltungen und ist gleichzeitig Spielbereich. Die Idee ist, diese Fläche teilweise mit einer leichten Konstruktion zu überdachen, um auch bei ungünstiger Witterung die Nutzung zu ermöglichen. Verschiedene Bodenbeläge strukturieren den Raum zusätzlich. Dem Mehrzweck- und Spielbereich in gebauter Form schließt sich die natürlich überformte Erleb-



nis- und Spiellandschaft an. Hier ist angedacht durch Bodenmodellierungen Nischen zu erzeugen für Freizeitgestaltung Aufenthalt und Erholung entsprechend der Phantasie seiner Nutzer – egal welcher Altersklasse. Dazu wird der Bodenaushub der baulichen Eingriffe verwendet. In ähnlicher Weise ist der Vorschlag für die Ausformung der Bahnhofsunterführung. Dieser soll dem Benutzer den Eindruck einer lichtdurchfluteten sanften Bodensenke erzeugen. Der Ausgang bzw. Eingang der Unterführung erhält die Gestalt eines weitläufigen Trichters, der in eine Parklandschaft eingebettet ist.



Auf Grundlage der Biotoperfassung kann eine optimale Bestimmung der geeigneten Vegetation in den bestimmten Bereichen erfolgen. Der Gelegenheit einen zusammenhängenden Grünraum als Park zu erzeugen, wird durch die Anreicherung mit Bäumen nachgekommen. Bestandteil des Konzeptes ist es, Flächen mit einer extensiven – wirkungsvollen Vegetation entsprechend des Untergrundes und der räumlichen Gegebenheiten zu besetzen. Speziell für Stadtparks wurden Blumenwiesenmischungen zusammengestellt, die sich mit der jeweiligen Jahreszeit in einer wechselnden Farbigkeit wandeln.

Der Park des ehemaligen Friedhofes als mythischer Ort wird unter dem Thema der Stille zum Verweilen und Entspannen gestaltet.

Bezogen auf den geringeren Bedarf an Bushaltestellen und Ruheplätzen ist eine Neugestaltung des Busbahnhofes eine willkommene Chance auf diesen tendenziellen Zustand zu reagieren. Im Zentrum der Schleife mit Bushaltestellen und – Plätzen sind ca. 70 Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Salzer Straße für P+R integriert. In dieser kombinierten Anordnung ist die Versiegelung auf ein Minimum reduziert. Ein weiterer Vorteil ist, dass Busse und PKW gemeinsam eine Zufahrt nutzen. Dabei ist zu beachten, dass diese Nutzungsüberlagerung ggf. einen Gewöhnungszeitraum zur Anpassung benötigt. Die rückwärtigen Anbindungen der Grundstücke Salzer Straße besitzen einen überfahrbaren Belag, der allein für die Belastungen Anliegeranfahrt ausgelegt ist. Dieser von Rückbebauung geprägter Bereich erhält seine Aufwertung durch die Verkleidung unansehnlicher Rest- und Brandwände mit Holzverschalung unterschiedlicher Strukturen. In der Materialität des Naturwerkstoffes Holz ziehen sich weitere Elemente, wie z.B. sinnvoll gesetzte Wände im Quartier fort. Gezielt ausgesuchte Wände der Rückbebauung könne z.B. auch Sprayern zur Verfügung gestellt, um deren künstlerische Aktivitäten gezielt zu steuern.



## Fazit

In unmittelbarer Nähe des Handelszentrums und in Kombination mit den Erschließungsmöglichkeiten der Grundstücke entstehen an dieser Stelle Synergien mit dem Effekt der Aufwertung.

Die Arbeit in und mit den bestehenden Räumen und Flächen kann die Antwort auf die Erfordernisse und Probleme nicht leisten.

Die Schaffung neuer Räume und Orte trägt der Erfüllung der formulierten Nutzungsziele am ehesten Rechnung, die sich aus den Analysen ablesen lassen. Sie ermöglicht die Aktivierung der Salzer Straße als Zentrum

Variante 2 erweist sich nicht nur im Hinblick auf die Nachhaltigkeit als geeignet, sondern bereichert das Stadtzentrum Schönebecks mit einer sinnvollen Verschmelzung verschiedenster Nutzungen in qualitätvoller räumlicher Gestaltung. Der Stadtraumkonzept mit den vorgeschlagenen Nutzungs- und Funktionsanordnungen ist eine angemessene Antwort auf die Tendenz der Schrumpfenden Stadt einhergehend mit einer zunehmenden Deökonomisierung und kann zum Teil exemplarisch auf andere Stadtquartiere angewandt werden.

Zur Überprüfung der Machbarkeit des Konzeptes im Bezug auf die verschiedenen Anforderungen einzelner Elemente müssen genaue Festsetzungen im Einzelnen überprüft werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der angebotenen Quartiersentwicklung im Bebauungsplan kann durch Anwendung des § 13a BauGB mit reduziertem Aufwand gegenüber „üblichen“ Bebauungsplänen erreicht werden. Die Anwendung von §13a BauGB unterliegt konkreten Voraussetzungen, deren Erfüllung nachfolgend geprüft wird.

## Planungsrechtliche Umsetzung

### Prüfung der Anwendungsmöglichkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB

#### Sachverhalt

Das Büro Wenzel und Drehmann wurde durch das Schreiben vom 24.06.2008 offiziell mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ beauftragt. Der Planbereich hat eine Größe von knapp sechs Hektar und wird abgegrenzt durch die Tischlerstraße im Nord-Westen und Norden, die Salzer Straße im Osten sowie durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Zentrumsumgehung“ im Süden und Süd-Westen.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat den Bebauungsplan Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ bereits 1997 durch Gemeinderatsbeschluss als Satzung beschlossen, eine ortsübliche Bekanntmachung für den Bebauungsplan Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ hat jedoch nicht statt gefunden.

Zwischen dem Satzungsbeschluss und dem Beginn der Neuplanung / Planänderung liegen inzwischen 11 Jahre.

Neben den veränderten Planungszielen ist im aktuellen Planverfahren auf die inzwischen mehrfach novellierte Baugesetzgebung zu reagieren.

#### Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Durch den Gesetzgeber wird vorgegeben das Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan, im folgenden FNP genannt, zu entwickeln sind.

Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 3.2.2008 rechtskräftig. Für den Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ sind folgende Aussagen getroffen worden:

1. Der FNP stellt den Bau einer Straße durch das Areal dar und gliedert den Bereich in einen westlichen und östlichen Teil
2. Auf den Flächen zwischen der im FNP dargestellten Straße und der Salzer Straße sind zwei gemischte Bauflächen ausgewiesen
3. südlich der dargestellten Straße schließt sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an
4. westlich der dargestellten Straße ist eine Parkanlage vorgesehen

Mit dem eingeleiteten Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird eine städtebauliche Zielsetzung verfolgt, welche nur teilweise mit den Darstellungen des rechtskräftigen FNP übereinstimmt.

Die Schlussfolgerung wäre, dass der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt ist. Damit das Entwicklungsgebot nicht verletzt wird, würde im Idealfall ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. durchgeführt werden. Eine abweichende Vorgehensweise ist durch Anwendung der Unbeachtlichkeitsklausel gem. § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Danach hat der Gesetzgeber durch § 214 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, eine Planerhaltung bei Formfehlern zu sichern.

#### Unbeachtlichkeitsklausel § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Da gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelt ist, kann hier ein Formfehler gesehen werden. Jedoch kann dieser Formfehler „geheilt“ werden durch die Unbeachtlichkeitsklausel gem. § 214 Abs. 2 Nr. 2. Diese besagt, dass wenn die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes im großen und ganzen beibehalten wird, der Bebauungsplan weiter Bestand hat. Erst wenn die Gemeinde das Entwicklungsgebot nachweislich absichtlich missachtet hat, ist eine Planerhaltung ausgeschlossen.<sup>1</sup>

In aktuellen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ kann mit einer Planerhaltung gerechnet werden, da im Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes der größere Teil als Parkanlage dargestellt ist, ebenso wie der Standort des ZOB's sowie die Erhaltung des Bestandes an der Salzer Straße.

#### „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Das Plangebiet stellt zu einem großen Teil eine unbebaute Brachfläche (3 ha) im Innenbereich der Stadt Schönebeck (Elbe) dar. Somit kann es sich in dem vorliegenden Fall auch um einen Außenbereich im Innenbereich handeln. Um bei derartigen städtebaulichen Strukturen möglichst kurzfristig reagieren zu können, wurde mit der Novelle des Baugesetzbuches 2007 „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ hinzugefügt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Stock, J.: BauGB, Kommentar. Verl. V. Vorschr. Ü. Flächennutzungsplan u. Satzungen, 84. Erg-Lfg, München Mai 2007, § 214, S. 72,73 RN 111, 112

## Anwendungsbereich

Als klassische Fälle für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB können die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachverdichtung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile verstanden werden.<sup>2</sup> Des Weiteren wird gem. § 13a Satz 1 BauGB explizit darauf hingewiesen, dass auch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung die Anwendung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ legitimieren können. Darunter fallen zum Beispiel die Anpassung von Bereichen an heutige Nutzungsanforderungen oder die bauplanungsrechtliche Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen.<sup>3</sup>

Im vorliegenden Fall liegt innerhalb des Plangebietes eine brachliegende Fläche zwischen der bestehenden Bebauung an der Salzstraße und dem ZOB, welche revitalisiert werden soll als Parkanlage, was eine Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche darstellt. Auch soll durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ erreicht werden, dass der Einzelhandel der Salzer Straße zum einen gesichert und zum anderen gestärkt wird durch bauplanungsrechtliche Sicherung. Die bauplanungsrechtliche Sicherung soll zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen. Zu diesem Zweck muss auch eine Anpassung und Umgestaltung des Plangebietes erfolgen. (u.a. Infrastrukturanpassung/-ergänzung)

Neben den inhaltlichen Voraussetzungen besteht die Hürde, dass das Plangebiet baurechtlich als Außenbereich im Innenbereich gilt. Dennoch kann auch bei Eintritt dieses Falles eine Hürde verneint werden, da sich der Begriff der Innenentwicklung auch auf die sogenannten Außenbereiche im Innenbereich bezieht.<sup>4</sup>

## Größe des Plangebietes

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ ist, dass selbiger lediglich nur dann aufgestellt werden kann, wenn die Größe des Plangebietes allgemein die zulässige Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 70000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

Allgemein, da bei zulässigen Grundstücksflächen zwischen 20000 m<sup>2</sup> und 70000 m<sup>2</sup> eine überschlägige Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB's durchzuführen ist. Liegt allerdings die zulässige Grundstücksfläche unterhalb von 20000 m<sup>2</sup> ist keine Prüfung durchzuführen.

Die zulässige Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO errechnet sich aus dem Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Jedoch muss darauf hingewiesen werden, dass das Baugesetzbuch sich

---

<sup>2</sup> Vgl. Krautzberger, M.: BauGB; Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 21 RN 33

<sup>3</sup> Vgl. Krautzberger, M.: BauGB, Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 19 RN 30

<sup>4</sup> Vgl. Krautzberger, M.: BauGB, Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 18 RN 27

lediglich mit flächenbezogenem Recht beschäftigt, daher ist die Definition für bauliche Anlagen den jeweiligen Landesbauordnungen zu entnehmen.

In der Bauordnung Sachsen-Anhalt definiert sich eine bauliche Anlage aus § 2 Abs. 1 BauO LSA. Darunter verstehen sich mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Weitere bauliche Anlagen sind durch § 2 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA definiert.

Für den Bebauungsplan Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ gilt daher, dass lediglich Flächen eingerechnet werden müssen, welche durch § 2 Abs. 1 BauO LSA definiert sind. Ausgenommen sind jedoch alle Anlagen, welche auch unter § 19 Abs. 4 BauNVO aufgezählt werden, da diese aus der Berechnung der zulässigen Grundfläche innerhalb des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ ausgenommen werden.<sup>5</sup>

Öffentliche Verkehrsflächen sowie Parkplätze, die der Öffentlichkeit gewidmet sind, finden in der Berechnung der zulässigen Grundfläche ebenso keine Bedeutung, da die Bauordnung Sachsen-Anhalt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs gilt gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA.<sup>6</sup>

Im vorliegenden Plangebiet beträgt die Gesamtsumme aller vorhandenen baulichen Anlagen knapp 8000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die geplanten öffentlichen Verkehrswege (ZOB, öffentlicher Parkplatz, öffentliche Fußwege) sowie die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) werden auf die zulässige Grundfläche nicht mit angerechnet. Des Weiteren soll gemäß dem derzeitigen Stand der Planung ein Sondergebiet mit der Nutzung Festplatz im Westen des Plangebietes entstehen, welche nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden kann. Außerdem ist deren abschließende Größe nicht hinreichend definiert. Da ihre Größe indessen ungefähr dem versiegelten Bereich des jetzigen zentralen Omnibusbahnhofes gleicht (7500 m<sup>2</sup>), würde das geplante Bebauungsplanvorhaben die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### UVP-pflichtige Vorhaben, Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Das Verfahren des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ kann nicht angewendet werden, wenn Vorhaben innerhalb des Plangebietes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gleiches gilt für Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete), europäische Vogelschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete.

Im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ liegen derartige Vorhaben / Betroffenheiten nicht vor.

---

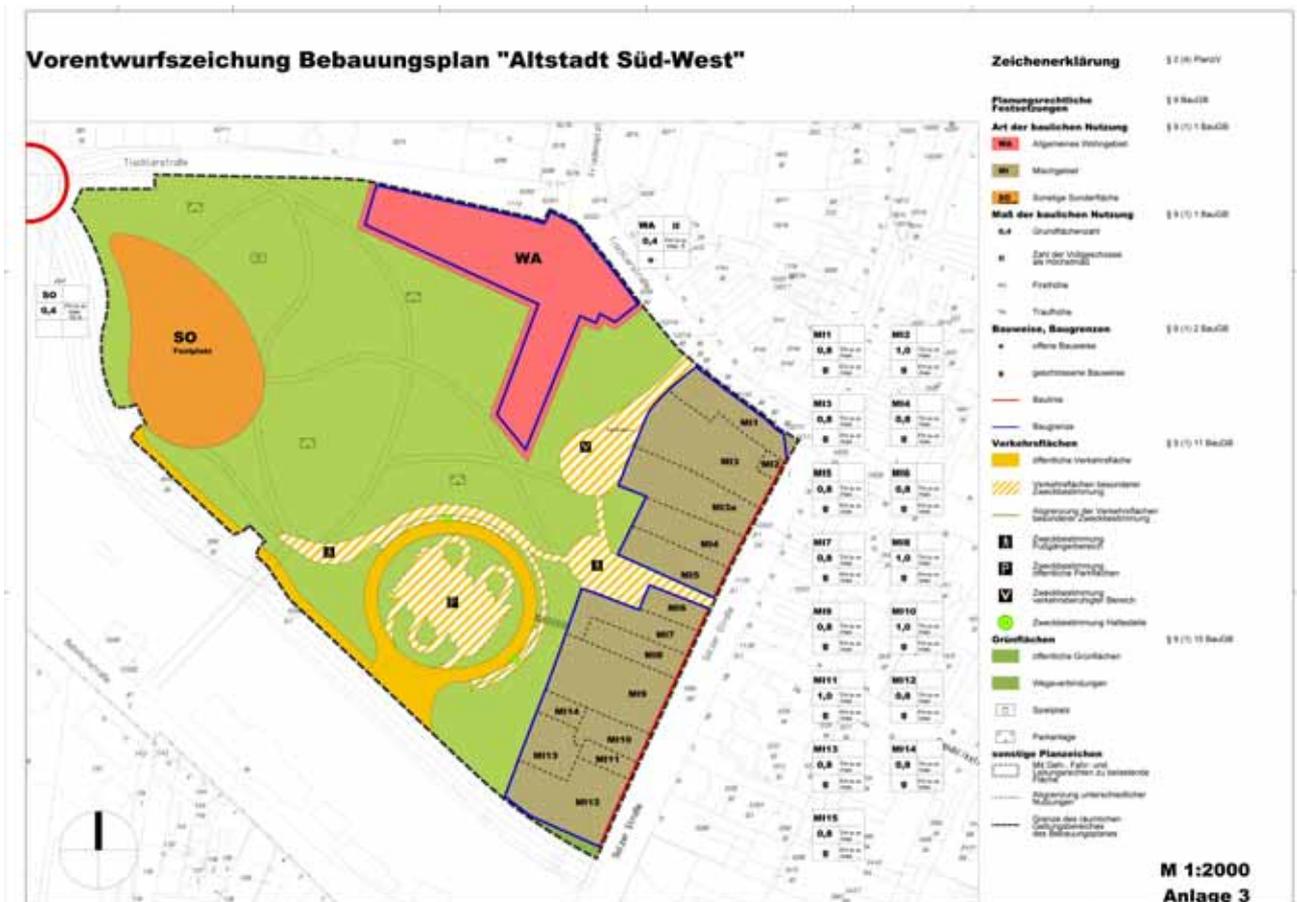
<sup>5</sup> Vgl. Krautzberger, M.: BauGB, Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 24 RN 41

<sup>6</sup> Vgl. Jäde, H.: Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt. Ausnahmen vom sachlichen Anwendungsbereich, 37. AL, Heidelberg April 2006, § 1, S. 6 RN 11, 13

## Schlussfolgerung

Das Vorhaben über den Bebauungsplan Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ kann nach dem Verfahren des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ (§13a BauGB) durchgeführt werden. Es werden alle Voraussetzungen erfüllt, die der Gesetzgeber fordert.

## Festsetzungsgerüst Bebauungsplan Nr. 25 „Altstadt Süd-West“



(siehe Anlage Nr.3)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB  
§ 1 -15 BauNVO
- 1.1 Mischgebiet MI1 – MI14

Allgemein Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige § 6 (2) BauNVO

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. § 1(5) BauNVO

Ausnahmen des Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 1(6) BauNVO

## 1.2 Allgemeines Wohngebiet

Allgemein Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. § 4 (2) BauNVO § 1(5) BauNVO

Ausnahmsweise Zulässig gem. § 4 (3) BauGB sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes. § 1 (6) BauNVO

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.3 Sonstige Sondergebiete

Für das sonstige Sondergebiet wird die Nutzung Festplatz festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen zugelassen werden, welche nicht länger als für die Dauer von einem Monat bestehen. § 11 (2) BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO

### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

der Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO  
 der Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO  
 und die Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

### 2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anla- § 18 BauNVO

gen wird in den Mischgebieten (MI1-14) wird bestimmt durch Eintrag im zeichnerischen Teil (Teil A).

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der First und Traufhöhe gilt der Punkt im öffentlichen Straßenraum, von dem aus ein rechter Winkel zur Straßenzugewandten Seite des Baugebietes führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der Straßenzugewandten Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

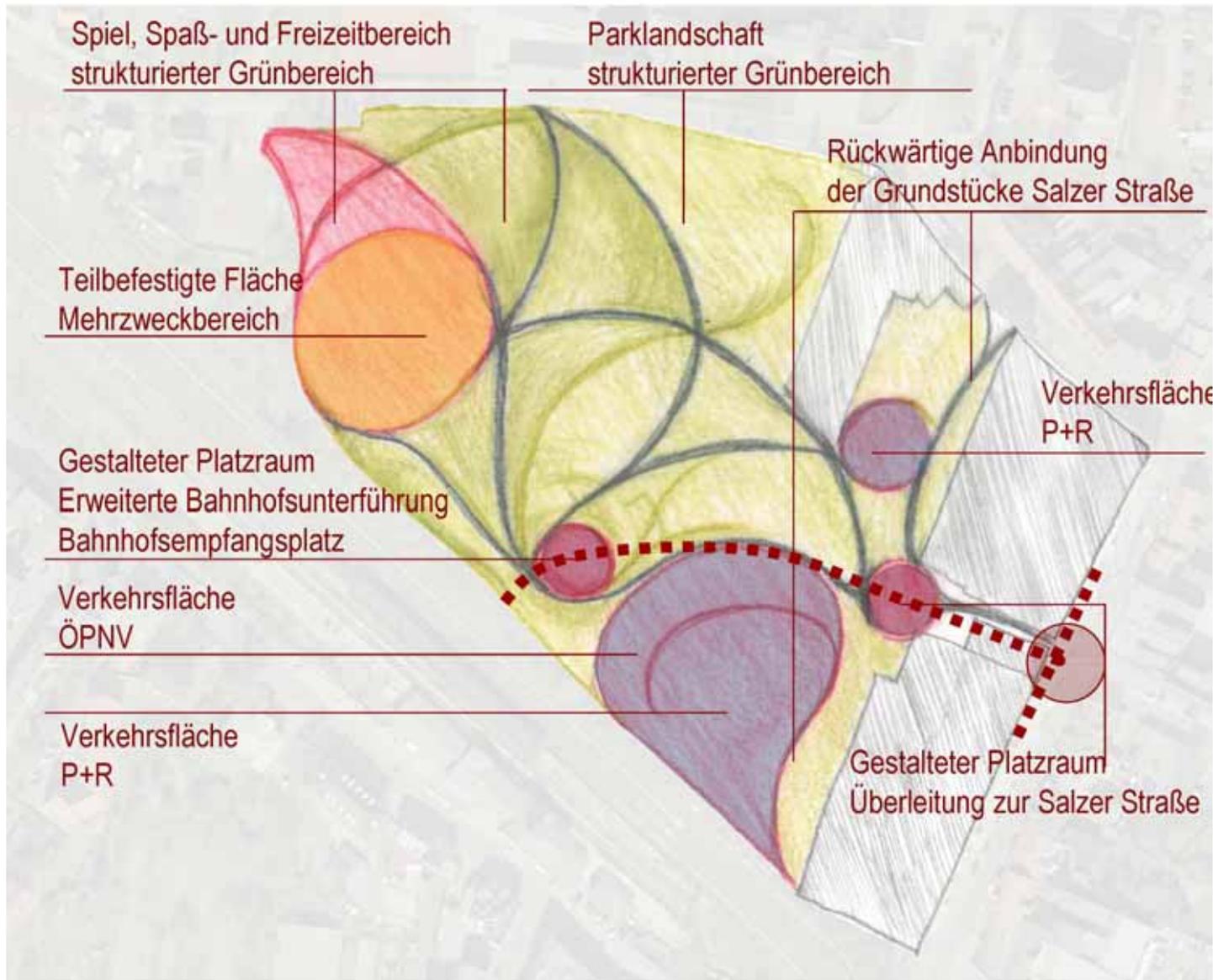
- 2.3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO für das Sondergebiet wird mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn die baulichen Anlagen nicht länger als für die Dauer von einem Monat bestehen.
- 2.4 Die weiteren Festsetzungen erfolgen durch Eintragung in der zeichnerischen Teil (Teil A).
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO**
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. § 23 (1) BauNVO
- 3.2 In Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. § 23 (5) BauNVO

- 4. Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB  
§ 22 BauNVO
- 4.1 Im Mischgebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. § 22 (1) BauNVO
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hausgruppen sind mit bis zu 20 m zulässig. § 22 (2) BauNVO
- 5. Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
- 5.1 Im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen, sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- 5.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Haltestelle) dient der Beförderung von Personen durch den öffentlichen Personennahverkehr( ÖPNV).
- 5.3 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) im Bereich der Planstraße A sind durch die Ausführungsplanung so herzustellen, das einseitiges Parken in Teilbereichen möglich ist.
- 6. Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB
- 6.1 Im zeichnerischen Teil sind die Grünflächen festgesetzt.
- 6.2 Auf den festgesetzten Grünflächen sind Abgrabungen bis maximal 3,5 m unter dem Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt dient die Höhe 49,13 m auf der Salzer Straße.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB**

7.1 Im zeichnerischen Teil sind die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen gekennzeichnet.

7.2 Damit die Erschließung für die rückwärtigen Grundstücksflächen der Baugebiete MI7 – MI14 gesichert sind, wird die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.  
Begünstigte sind die Eigentümer, Bewohner und Besucher der Baugebiete MI7 – MI14.



Skizze Nutzungslayout  
Variante 2

