

BEBAUUNGSPLAN Nr. 25

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

SCHNITTSTELLE ALTSTADT SÜD-WEST

SATZUNG
BESCHLUSSVORLAGE ZUM
14.10.2010

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN

Architektenpartnerschaft

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

1. Ausgangsbedingungen und Planungsziele	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren	3
1.3 Plangrundlagen	4
1.4 Geltungsbereich	4
1.5 Ziele der Raumordnung	4
1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	7
1.8 Städtebauliche Entwicklungsziele / Quartierskonzept	7
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2.1 Art der baulichen Nutzung	10
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet	10
2.1.2 Mischgebiete	11
2.1.3 sonstige Sondergebiete	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen	13
2.2.2 Grundflächenzahl	15
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse	16
2.3 Bauweise	17
2.4 überbaubare Grundstücksfläche	17
2.5 Nebenanlagen	18
2.6 Verkehrsflächen	18
2.6.1 äußere Verkehrserschließung	18
2.6.2 innere Verkehrserschließung	19
2.6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
2.7 Ver- und Entsorgung	23
2.8 Grünflächen	25
2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)	29
2.12 Örtliche Bauvorschriften	30
3. Belange der Umwelt	31
3.1 Rechtsgrundlage	31
3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	31
3.2.1 Anwendungsbereich	31
3.2.2 Größe des Plangebietes	32
3.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	33
3.2.4 UVP-pflichtige Vorhaben, Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	34

3.3 Ergebnis	35
4. Ver- und Entsorgung	36
4.1 Wasserversorgung	36
4.2 Abwasserentsorgung.....	36
5. Hinweise.....	37
5.1 Denkmale	37
5.2 Kampfmittel	38
6. Anlagen.....	39

1. Ausgangsbedingungen und Planungsziele

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ liegt im Zentrum der Stadt Schönebeck (Elbe). Angrenzend an den Bahnhof der Stadt findet sich im innerstädtischen Bereich eine knapp vier bis fünf Hektar große Freifläche ohne wesentliche aktive Nutzung und daraus resultierende Ruderalfluren.

Weiter befindet sich in dem Bereich des Geltungsbereiches ein Busbahnhof, welcher einen Ausbauzustand der achtziger Jahre aufweist.

Zur Weiterentwicklung des Plangebietes wurde bereits am 27.10.1994 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25 „City West“ gefasst. Der Bebauungsplan erlangte jedoch keine Rechtskräftigkeit.

Im Jahr 2000 kündigte ein Investor die Rekonstruktion der Wohnhäuser der Salzer Straße 3 und 3a an. Weiter sollten Stellplätze im rückwärtigen Bereich errichtet werden. Aufgrund der Sanierungsmaßnahme wurde das 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 25 „City West“ am 14.12.2000 durch Beschluss des Stadtrates eingeleitet. Das Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert und die Bauleitplanung nicht weiter geführt.

Die angestrebten Planungsziele zur Stärkung und Aufwertung der Altstadt im Plangebiet konnten bis 2009 nicht erreicht werden.

Bis 2003 hat die Stadt Schönebeck (Elbe) umfassende vorbereitende Untersuchungen durchführen lassen und das zu sanierende Gebiet durch die Sanierungssatzung „Altstadt Schönebeck“ am 15.12.2005 förmlich festgelegt. Das Plangebiet soll nun durch Städtebaufördermittel unabhängig von Investoren saniert werden. Zu diesem Zweck wurde am 28.08.2008 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ durch den Stadtrat gefasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt-Süd-West“ wurde ein Quartierskonzept entwickelt, welches die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ formuliert und wurde am 14.05.2009 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) beschlossen.

Der Beschluss des Quartierskonzeptes am 14.05.2009 gibt den Festsetzungsgelhalt des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ vor.

**Bebauungsplan
Nr. 25 „City
West“**

nicht rechtskräftig

förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Quartierskonzept

1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellsten Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GO LSA)

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie anderen Landesgesetzen.

Selbstverwaltungsaufgabe

Der Neuaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ wurde am 28.08.2008 gefasst. **Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ wird gem. § 13a BauGB nach dem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt. **§13a BauGB**

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB werden unter Punkt 3 „Belange der Umwelt“ erläutert.

1.3 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird auf der Kartengrundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die ALK bildet gemäß dem Schreiben des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen, vom 10. März 2006 die geeignete Plangrundlage im Sinne von § 1 PlanzV. **Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)**

1.4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ ist nach außen wie folgt abgegrenzt: **Räumliche Einordnung**

- nördlich des Plangebietes grenzt die Tischlerstraße an
- östlich des Bebauungsplanes wird das Gebiet begrenzt durch die Geschäftsstraße Salzer Straße
- Süd und südwestlich grenzt die geplante neu trassierte Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete an den Geltungsbereich (eigener Bebauungsplan mit eigenem Geltungsbereich), zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ kann als nächste sichtbare Grenze der Bahnhof Schönebeck (Elbe) angesehen werden

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ umfasst knapp sechs Hektar. **Planfläche**

Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 entspricht der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Zentrumsumgehung“. Eine Übereinstimmung der Grenzen wurde gewählt, um zwischen den Bebauungsplänen Nr. 25 und Nr. 11 unbeplante Bereiche zu vermeiden. **Keine unbeplanten Bereiche**

1.5 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ muss sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen. **Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung werden in Bauleitplanverfahren durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung als obere Landesplanungsbehörde, durch die untere Planungsbehörde des Landkreises und die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt.

Im Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 ist in § 7 Abs. 4 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert. **ROG**

- Vorranggebiete für raumbedeutsame Nutzungen schließen andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet aus, soweit diese mit der Vorrangnutzung nicht vereinbar sind.
- In Vorbehaltsgebieten wird der raumbedeutsamen Funktion in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen
- Eignungsgebiete sind für raumbedeutsame Maßnahmen geeignet, die im Außenbereich liegen und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden

Beachtliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung befinden sich im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP – LSA), dem Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt (LPLG.LSA) sowie dem regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP Magdeburg).

Weiter bilden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung die Grundlage für den Flächennutzungsplan. Daher muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, damit der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

Beachtung der Ziele

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden zu entwickeln.

Entwicklungsgebot

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) besteht ein Flächennutzungsplan, welcher am 03.02.2008 wirksam wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen dar:

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

Durch den Flächennutzungsplan werden überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Ziel ist es gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) zum einen die südlich des Geltungsbereiches führende Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete zu realisieren sowie zum anderen das Plangebiet durch die Verlängerung der Elbenauer Straße in einen westlichen und östlichen Teil zu gliedern.

Hauptverkehrsstraßen

Weiter wird dargestellt, dass die Salzer Straße zukünftig gemäß dem Flächennutzungsplan die Funktion eines Fußgängerbereiches übernehmen soll. Eine Umwandlung der Salzer Straße in einen Fußgängerbereich kann jedoch nur dann erfolgen, wenn neben der Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete die südliche Verlängerung der Elbenauer Straße realisiert ist.

**Salzer Straße
Fußgängerbereich**

Die Inhalte des Bebauungsplans sehen eine derartige Gliederung (Durchtrennung) des Geltungsbereiches nicht vor, da aus städtebaulicher Sicht nicht eine Durchtrennung sondern eine Vernetzung stattfinden soll.

**Vernetzung statt
Durchtrennung**

Weiter wird durch den wirksamen Flächennutzungsplan die Standortverlegung des Busbahnhofs von der Tischlerstraße an die geplante Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete dargestellt, wie es auch das ausgearbeitete

Standortverlegung Busbahnhof

Quartierskonzept vorsieht.

Östlich der dargestellten Verlängerung der Elbenauer Straße sieht der Flächennutzungsplan die Entwicklung von Mischgebietsflächen vor. Diese Darstellung wird durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ nur in Teilen weiterentwickelt, da derzeit für neu ausgewiesene Mischgebietsflächen kein Bedarf besteht sowie die schon bestehenden Mischgebietsflächen ausreichendes Entwicklungspotenzial aufweisen.

**Mischgebiets-
flächen**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Parkanlage, welche Flächenmäßig den größten Anteil darstellt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ weiterentwickelt.

Parkanlage

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes kann auch dann ausgegangen werden, wenn die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich des Bebauungsplanes nicht angetastet wird.¹

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ entwickelt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unter Wahrung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes weiter.

**nur bedingte
Entwicklung aus
dem FNP**

Die dargestellte Hauptverkehrsstraße in Verlängerung der Elbenauer Straße sowie die Erweiterung der Mischgebietsflächen werden im Bebauungsplan nicht weiterentwickelt. Hintergrund ist, dass deren Realisierung den Zielen des beschlossenen Quartierskonzeptes entgegenstehen würde.

Dagegen werden die dargestellte Standortverschiebung des Busbahnhofes sowie die Entwicklung einer Stadtparkanlage durch den Bebauungsplan beachtet.

Der wirksame Flächennutzungsplan und seine Darstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) basieren auf dem städtebaulichen Rahmenplan der SALEG mbH aus dem Jahre 2007. Innerhalb dieses Rahmenplanes wurde die Verlängerung als Grenze für die Neuausweisung von Mischgebietsflächen geplant und sollte als Anliegerstraße zur Erschließung dienen.

**städtebaulicher
Rahmenplan
2003**

Somit liegen zwischen den städtebaulichen Entwicklungszielen der SALEG mbH und dem am 14.05.2009 beschlossenen Quartierskonzept knapp zwei Jahre.

Die unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsziele der beiden Konzepte zeigen die Dynamik von städtebaulichen Zielen und wie sich diese durch zum Beispiel wirtschaftliche Faktoren verändern können.

**Dynamik von
Entwicklungs-
zielen**

Die früher geplante Anliegerstraße wäre städtebaulich gesehen von Bedeutung, wenn eine Ausweitung der baulichen Nutzung im Quartiersinneren als städtebauliches Entwicklungsziel bestehen würde.

Das beschlossene Quartierskonzept jedoch sieht als städtebauliches Entwicklungsziel die Stärkung der Wohn- und Geschäftsstraße der Salzer Straße ohne Bebauung in „zweiter Reihe“ vor. Somit verliert die durch den Flächennutzungsplan dargestellte Anliegerstraße in Verlängerung der Elbenauer Straße ihre städtebauliche Funktion.

**Stärkung Salzer
Straße**

Daher kann aus städtebaulicher Sicht gesagt werden, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird, sondern viel mehr eine Präzisierung erfährt durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“. Folgende städtebauliche Entwicklungsziele begründen dies:

**Grundkonzeption
des FNP nicht
angetastet
=**

¹ Vgl. Krautzberger, M.: Baugesetzbuch. Zweck des Bebauungsplanes, 63. Erg.-Lfg, München April 2000, § 8 S. 9 Rn 9

- Die Stärkung der Salzer Straße als Kulminationspunkt urbanen Lebens im Innenstadtkontext²
- Die Standortverschiebung des Busbahnhofes an die geplante Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete
- Die Entwicklung einer Stadtparkanlage im westlichen Teil des Plangebietes

**Entwicklungs-
gebot beachtet**

1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ liegt im Zentrumsbereich der Stadt Schönebeck (Elbe) direkt angrenzend an den Bahnhof.

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich neben der Bebauung der Salzer Straße und Tischlerstraße ein sehr großer Busbahnhof, ein ehemaliger Friedhof, sowie eine, die das Plangebiet dominierende ungenutzte Freifläche.

Der Busbahnhof liegt im Nord-westlichen Bereich des Geltungsbereiches und wurde Ende der Sechziger errichtet und kann weit mehr Kapazitäten aufnehmen als derzeit und in Zukunft benötigt werden.

Der ehemalige Friedhof wurde bis 1948 genutzt und dient heute lediglich als einfache Parkanlage mit einigen Denkmälern. Weiter wurde ein großer Teil der ehemaligen Friedhofsfläche durch den bestehenden Busbahnhof überbaut. Erhaltenswert sind neben der Friedhofsmauer einige Familiendenkmäler.

Die dominierende Brachfläche ist städtebaulich als Funktionslos anzusehen. Weiter kann diese Fläche sehr gut vom Bahnhof eingesehen werden und bietet Besuchern und Ankommenden einen wenig einladenden Anblick.

Die Bebauung der Salzer Straße zeigt durch seine geschlossene Straßenfront einen hohen städtebaulichen Wert auf. Dieser sollte durch den Bebauungsplan abgesichert werden.

1.8 Städtebauliche Entwicklungsziele / Quartierskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ soll an die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt Schönebeck (Elbe) angepasst werden sowie durch Gestaltungsänderungen das Stadtzentrum der Stadt Schönebeck (Elbe) stärken und beleben. Neben den gestalterischen Aspekten wurden durch die Stadt Schönebeck (Elbe) folgende städtebaulichen Zielstellungen vorgegeben:

**Konzept-
vorgaben**

- Wegeverbindung zwischen (zukünftigen Bahnhofstunnel und Salzer Straße
- verbesserte verkehrliche Anbindung der Grundstücke westlich der Salzer Straße
- Integrierung eines Festplatzes / einer Mehrzweckfläche
- Schnittstelle zwischen Bahn und ÖPNV (ZOB / Buswartepplatz)
- Parkanlage in Zentrumsnähe
- P+R Angebot.

² Vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) mit den Ortsteilen Elbenau, Grünewalde, Frohse, Felgeleben und Schönebeck – Bad Salzelmen – in der Fassung vom 03.02.2008, S. 87

Unter Beachtung der Vorgaben der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde durch das Büro Wenzel & Drehmann ein Quartierskonzept unter Mitwirkung der Eigentümer und Mieter entwickelt und vom Stadtrat beschlossen, welches die städtebaulichen Zielstellungen in einem in sich schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzept vereint und die Grundlage für planungsrechtliche Festsetzungen bietet (Anlage 1).

**Entwicklung
Quartierskonzept**

Der Entwicklung des Quartierskonzeptes ging eine systematische Aufarbeitung des Bestandes verschiedener Ressorts voran. Neben der Erhebung des städtebaulichen Bestandes wurden unter anderem der demografische Zustand sowie dessen Entwicklung und Interviews mit den Betroffenen Eigentümern und Mietern geführt. Auf dieser Grundlage konnte analysiert werden, welcher Bedarf für die Stadt Schönebeck (Elbe) vorhanden ist und welchen Stellenwert das Quartier aus Sicht der Eigentümer und Mieter für die Stadt aufweist.

**systematische
Bestandsanalyse**

Die sich aus der Analyse ergebenden räumlichen Gegebenheiten sowie die quartiersübergreifenden Beziehungen mündeten in zwei Vorschläge (Varianten). Die Variante 1 bekam den Titel „Bestandspflege“. Dieses Konzept basierte auf der Idee den Bestand möglichst wenig zu verändern. Hier jedoch wurde festgestellt, dass der bestehende Busparkplatz nicht den idealen Standort für eine Vernetzung von Bahnhof, Busbahnhof und Salzer Straße darstellt. Daher konnte sich dieser Entwurf nicht durchsetzen.

**Konzept „Be-
standspflege“**

Das zweite Konzept erhielt den Titel „Neue Räume“ und ist gekennzeichnet durch die konsequente Umgestaltung und Revitalisierung des Quartieres Salzer Straße / Tischlerstraße. Unter anderem wurde der Standort des Busbahnhofs so verändert, dass er sich zwischen Bahnhof und Salzer Straße einreicht. Außerdem wurde der öffentliche Parkplatz in den Busbahnhof integriert und eignet sich aufgrund seiner Lage sehr gut für Park-and-ride-nutzer.

**Konzept „Neue
Räume“**

Weiter wurde der geforderte Festplatz / Mehrzweckbereich im westlichen Teil des Plangebietes angesiedelt und wird durch die ihn umschließende Parkanlage harmonisch integriert.

Das Quartierskonzept wurde am 14.05.2009 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) mit der Variante 2 „Neue Räume“ als Vorzugsvariante beschlossen.

„Neue Räume“

Bei der Ausarbeitung des Quartierskonzeptes wurde festgestellt, dass eine Erweiterung der Mischgebietsflächen in das Quartiersinnere hinein mit den Zielen des Quartierskonzeptes einen Konflikt darstellt.

**keine Erweite-
rung der Misch-
gebietsflächen**

Die im städtebaulichen Rahmenplan der SALEG mbH geplante südliche Verlängerung der Elbenauer Straße mit der Funktion als Anliegerstraße wird daher nicht aufgegriffen, da die zu erschließenden Baugebiete nicht mehr als Planungsziel verfolgt werden. Die konzipierte Parkanlage des Quartierskonzeptes würde außerdem durch die geplante Anliegerstraße zweigeteilt und eine deutliche Abwertung der städtebaulichen Qualität darstellen.

Daher wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Verkehrsfläche nicht umgesetzt, um eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, welche besonders auf die Stärkung des Stadtzentrums und des Einzelhandels der Salzer Straße zielt.

**Stärkung Zent-
rum und Einzel-
handel**

Betont werden muss jedoch, dass die geplante Tunnelverlängerung des Fußgängertunnels am Bahnhof Schönebeck (Elbe) sowie die Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 11 „Zentrumsumgehung“) realisiert werden müssen. Besonders in Hinsicht auf die verkehrliche Infrastruktur stellen beide Projekte eine sehr wichtige Säule in der Zentrumsentwicklung der Stadt Schönebeck (Elbe) dar.

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ wird das Quartierskonzept lediglich umrissen und daher als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt. **Anlage 1**

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der § 9 des Baugesetzbuches enthält einen abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten.

Abhängig von den länderspezifischen Regelungen der Bauordnungen können in Bebauungsplänen auch baugestalterische Festsetzungen als so genannte örtliche Bauvorschriften getroffen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB. Für den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ wird von dieser Möglichkeit in Bezug auf die zulässigen Dachformen Gebrauch gemacht. Weiterführende bauordnungsrechtliche Regelungen sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“ nicht erforderlich, da deren Zulässigkeit über die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung geregelt werden kann.

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgesetzten Baugebiete bzw. schließt Vorhaben, die den Festsetzungen widersprechen, aus.

Allgemein

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gem. §§ 1 bis 15 BauNVO). Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ werden folgende Baugebietstypen festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Geräuscharme Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsgewerbe wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften gehören jedoch ebenso zu den zulässigen Nutzungen.

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt südlich der Tischlerstraße in Verlängerung der Friedensstraße. Daher liegt das Baugebiet abseits der Hauptgeschäftsstraßen der Stadt Schönebeck (Elbe).

Damit das allgemeine Wohngebiet seiner zentralen Lage gerecht wird, ohne den Hauptgeschäftsstraßen die Kaufkraft abzuziehen, werden folgende Festsetzungen getroffen, neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden:

- Allgemein zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Allgemeines Wohngebiet

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da deren Nutzungszulässigkeit nicht den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet liegt ca. 30 m entfernt der neuen Lage des Busbahnhofes sowie 70 m entfernt des Festplatzes. Von beiden Anlagen gehen Lärmimmissionen aus, welche in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet eine geringe Auswirkung haben. Der neue Busbahnhof bietet eine größere Entfernung zu den bestehenden Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, wodurch für die Bewohner eher eine Verbesserung

in Hinsicht auf die Lärmimmissionen erreicht werden kann.

Der neu hinzukommende Festplatz hingegen stellt eine Quelle für Lärmimmissionen dar, welche für die umliegenden Bewohner neue Lärmimmissionen bedeuten. Um eine Dauerbelastung der Bewohner des allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden, wird als Kompromiss zwischen den Interessen der Stadt sowie den Interessen der Anwohner eine maximale Nutzungsbegrenzung auf 18 Kalendertage festgesetzt.

Daher ist auch die Erstellung eines erneuten Gutachtens nicht von Nöten, da eine für die umliegenden Bewohner verträgliche Festsetzung getroffen wurde.

2.1.2 Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gleichermaßen. Daher wird westlich angrenzend der Salzer Straße ein Streifen von 16 Grundstücken als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die Benennung der einzelnen Mischgebietsnutzungen orientiert sich an den derzeitigen Gebäudehausnummern. Damit wird unter anderem eine sehr differenzierte Festsetzung zur Gestaltung des Stadtbildes ermöglicht (Gebäudehöhen).

Mit der Festsetzung von Mischgebietsflächen (MI) soll die Stärkung der Salzer Straße als Geschäftsstraße städtebaulich unterstützt werden. Außerdem sollen durch die verbindliche Festsetzung der Mischgebiete weitere Geschäfte zulässig sein.

Damit sich eine belebte Geschäftsstraße entwickeln kann, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Charakter einer Geschäftsstraße sichern zu können, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauGB unzulässig.

Außerdem begründet sich die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darin, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt Schönebeck sowie die des beschlossenen Quartierskonzeptes eine Konzentration von Vergnügungsstätten in der Salzer Straße nicht vorsehen.

Die grundstücksscharfe Festsetzung der einzelnen Mischgebiete auf die schon bestehenden bebauten Grundstücke soll den Bestand der Salzer Straße als Wohn- und Geschäftsstraße sichern. Das Quartierskonzept sieht eine Stärkung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude der Salzer Straße vor, nicht jedoch die Neuausweisung von Mischnutzung im Quartiersinneren.

Die Festsetzung von Kerngebieten anstatt von Mischgebietsflächen kann ausgeschlossen werden, da Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.

Mischgebiet

Sicherung Salzer Straße

Das Mischgebiet MI 7 unterscheidet sich von den anderen Mischgebieten grundlegend in der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse. Während sich die Mischgebiete MI 1 bis MI 6 und MI 8 bis MI 15 an dem städtebaulichen Bestand orientieren in Bezug auf die Höhenfestsetzungen, sind im Mischgebiet MI 7 lediglich Gebäude zulässig, welche eine Höhe von 6 m und höchstens ein Vollgeschoss haben zulässig. Hintergrund ist, dass das Mischgebiet MI 7 gedacht ist für öffentliche Einrichtungen wie zum Beispiel Toiletten oder Kioske.

2.1.3 sonstige Sondergebiete

Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung Festplatz festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Durchführung von Festveranstaltungen sowie sonstigen kultur- und freizeitorientierten Veranstaltungen.

sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet Festplatz ermöglicht Veranstaltungen, welche die gesamte Stadt Schönebeck betreffen, wie zum Beispiel der Besuch eines Zirkus oder das jährlich stattfindende Stadtfest. Daher sind bauliche Anlagen zulässig, welche der festgesetzten Zweckbestimmung entsprechen oder dieser zugeordnet sind.

Damit sich auf der Sondergebietsfläche keine dauerhaften Veranstaltungen entwickeln, gilt für das gesamte Baugebiet, dass Anlagen wie zum Beispiel Bühnen oder Festzelte eine maximale Standzeit von einer Woche nicht überschreiten. Die Anlagen dürfen somit temporär jedoch nicht dauerhaft bestehen. Außerdem sind Anlagen für sportliche Nutzungen oder sonstige Kultur- und Freizeitnutzungen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der textlichen Festsetzung untergeordnet sind.

Das sonstige Sondergebiet Festplatz liegt zum nächst gelegenen Allgemeinen Wohngebiet ca. 70 m entfernt. Aufgrund der geringen Entfernung sind Lärmimmissionen für die umliegenden Anwohner zu erwarten. Daher wurde gemäß den Textlichen Festsetzungen bestimmt, dass der Festplatz an maximal 18 Kalendertagen im Jahr genutzt werden darf. Eine maximale Nutzungsbegrenzung ist festzusetzen, damit die Bewohner innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vor erheblichen schädlichen Immissionen (Lärm) geschützt werden.

Maximale Nutzungsbegrenzung

Außerdem sollten bei der Genehmigung von Veranstaltungen auf dem Festplatz die Regelungen der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BimSchV) - Sportanlagenlärmschutzverordnung – beachtet werden.

Von der maximalen Begrenzung auf 18 Kalendertage sind jedoch Nutzungen in Form von Wochenmärkten nicht betroffen.

Zirkusunternehmen wie der Zirkus Probst oder Flic Flac benutzen Viermastzelte mit einem Durchmesser zwischen 36 und 42 m. Der Festplatz weist an seiner breitesten Stelle einen Durchmesser von 60 m auf.

Des Weiteren liegt der Platzbedarf, wenn ein Zirkus komplett anreist bei ca. 8000m² (Homepage Zirkus Monti – zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses).

Zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses wird weiter von dem Zirkus Sarrasani angeboten maßgeschneiderte Zirkuslandschaften zu variieren zwischen 10 m² und 10.000 m². Dabei sollte jedoch beachtet werden, dass Zirkuslandschaften zwischen 8.000 m² und 10.000 m² wohl eher in Ortszentren wie z.B. Magdeburg anzutreffen sind. Somit ist der Festplatz mit ca. 5000 m² Fläche ausreichend bemessen für Zirkusunternehmen.

Gleiches kann auch gesagt werden für Rummel, Stadtfeste oder Kleinmessen, wobei hier die Größe zumeist von anzubietenden Attraktionen abhängt.

Bei Sonderveranstaltungen, wie es auf dem Festplatz angedacht ist, sind Besucher in einem höheren Grad bereit mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anzureisen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass Fahrradstellplätze als bauliche Anlagen dem Nutzungszweck der Zweckbestimmung „Festplatz“ des festgesetzten Sondergebietes entsprechen oder diesem zugeordnet werden können.

Fahrradstellplätze

In gleichem Maße gilt dies für Taxistände. Der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ ist dahingehend zu anzuwenden, dass bei Freizeitveranstaltungen, welche an maximal 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden dürfen gemäß der textlichen Festsetzung 1.4.4, auch bauliche Anlagen in Form von „temporären“ Taxiständen der Zweckbestimmung „Festplatz“ entsprechen und als zulässig gelten.

„temporärer“ Taxistand

Hierbei wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 25 lediglich die grundsätzliche Zulässigkeit festsetzt, jedoch die direkte Genehmigung durch die entsprechende Genehmigungsbehörde einzuholen ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ bestimmt durch die Festsetzung der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO, der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO sowie der Zahl der Vollgeschosse gem. § 19 BauNVO. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).

Allgemein

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt gem. § 18 BauNVO in Form der maximalen Trauf- und Firsthöhe. Ihre Festsetzung dient der Gewährleistung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Mischgebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ wird die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt gem. § 18 BauNVO.

Traufhöhe

Baugebietstyp	Vorortmessung	Maximale Traufhöhe
Allgemeine Wohngebiet	nicht gemessen	nicht festgesetzt
Mischgebiet – MI 1	12,90 m	14 m
Mischgebiet – MI 2	12,21 m	13 m
Mischgebiet – MI 3	11,89 m	13 m
Mischgebiet – MI 3a	11,91 m	13 m
Mischgebiet – MI 4	11,99 m	13 m
Mischgebiet – MI 5	10,68 m	12 m
Mischgebiet – MI 6	11,24 m	12,5 m
Mischgebiet – MI 7	nicht gemessen	nicht festgesetzt
Mischgebiet – MI 8	10,17 m	11 m

Mischgebiet – MI 9	6,80 m	9,5 m
Mischgebiet – MI 10	7,57 m / 7,68 m	10,5 m
Mischgebiet – MI 11	12,58 m	13,5 m
Mischgebiet – MI 12	11,53	13 m
Mischgebiet – MI 13	6,62 m / 9,33 m	10 m
Mischgebiet – MI 14	nicht gemessen	10 m
Mischgebiet – MI 15	nicht gemessen	10 m
sonstiges Sondergebiet „Festplatz“	nicht gemessen	nicht festgesetzt

Die maximale Traufhöhe wird lediglich für die Mischgebiete MI 1 bis MI 14 festgesetzt, damit das städtebauliche Gesamtgefüge der Salzer Straße entsprechend des heutigen Zustandes erhalten bzw. geringfügig weiterentwickelt werden kann. Die Traufhöhen wurden daher ermittelt durch Laser mittels eines elektronischen Abstandsmessgerätes. Lediglich die Mischgebiete MI 13 und MI 14 wurden nicht gemessen, da diese beiden Mischgebietsflächen nicht direkt an die Salzer Straße grenzen und daher von diesen beiden Flächen keine Prägungswirkung für die Salzer Straße ausgeht.

Die gemessenen Traufhöhen des Bestandes bilden die Grundlage für die Festsetzung der maximalen Traufhöhen. Aufgezeigt wird, dass die bestehenden Gebäude der Mischgebietsflächen MI 10 und MI 11 höhere Traufhöhen aufweisen, als die direkten Nachbargebäude.

unregelmäßige Traufhöhen

Hier soll ermöglicht werden, dass sich die Gebäude im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeit annähern können, der heutige Bestand jedoch ebenso Beachtung findet. Daher werden die gemessenen Traufhöhen als Grundlage für die Festsetzung der maximalen Traufhöhen genutzt. Durch die differenzierte Festsetzung der maximalen Traufhöhen wird der Bestand in seiner Gestaltung erhalten.

Die Baugebiete MI 7 und MI 8 erhalten bei der Festsetzung der maximalen Traufhöhe einen größeren Spielraum. Hier soll eine Angleichung ermöglicht werden, die städtebaulich verträglich ist und eine Weiterentwicklung der Salzer Straße ermöglicht.

Eine Festsetzung der Traufhöhen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Festplatz ist aus städtebaulicher Sicht nicht nötig.

Neben der Traufhöhe wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe vorgegeben.

Firsthöhe

Baugebietstyp	Maximale Firsthöhe
Allgemeine Wohngebiet	6m
Mischgebiet – MI 1	19 m
Mischgebiet – MI 2	16 m
Mischgebiet – MI 3	16 m
Mischgebiet – MI 3a	16 m
Mischgebiet – MI 4	16 m
Mischgebiet – MI 5	17 m

Mischgebiet – MI 6	17,5 m
Mischgebiet – MI 7	6 m
Mischgebiet – MI 8	16 m
Mischgebiet – MI 9	14,5 m
Mischgebiet – MI 10	15,5 m
Mischgebiet – MI 11	18,5 m
Mischgebiet – MI 12	18 m
Mischgebiet – MI 13	15 m
Mischgebiet – MI 14	15 m
Mischgebiet – MI 15	15 m
sonstige Sondergebiet „Festplatz	keine Festsetzung

Die maximale Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet wird auf sechs Meter festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass zukünftige Bauherren ausreichend Spielraum für die Planung Ihrer Gebäude haben und eine klare Unterordnung des allgemeinen Wohngebietes zu den Mischgebietsflächen in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen entsteht.

Die Festsetzung der differenzierten Firsthöhen innerhalb der Mischgebietsflächen ist notwendig, da die einzelnen Gebäudetiefen variieren. Dadurch soll indirekt die Entstehung übermäßig tiefer Gebäude verhindert werden.

Die Firsthöhen berechnen sich aus den festgesetzten maximalen Traufhöhen um eine Erhöhung von fünf Metern.

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Festplatz wird keine maximale Firsthöhe festgesetzt. Hintergrund ist, dass zum Beispiel Zirkuszelte, Bühnen oder ähnliche Veranstaltungstechnik in vielen Fällen mehr Höhe benötigen und ein entsprechender Spielraum zur Verfügung stehen soll.

2.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO definiert den möglichen Versiegelungsgrad eines Grundstückes. Durch deren Festsetzung soll eine städtebauliche Dichte gesichert werden, welche den aufgestellten Zielen des Quartierskonzeptes gerecht wird.

Grundflächenzahl (GRZ)

Baugebietstyp	Grundflächenzahl
Allgemeine Wohngebiet	0,4
Mischgebiet – MI 1	0,8
Mischgebiet – MI 2	1,0
Mischgebiet – MI 3	0,8
Mischgebiet – MI 3a	1,0
Mischgebiet – MI 4	0,8
Mischgebiet – MI 5	0,8

Mischgebiet – MI 6	0,8
Mischgebiet – MI 7	0,8
Mischgebiet – MI 8	0,8
Mischgebiet – MI 9	1,0
Mischgebiet – MI 10	0,8
Mischgebiet – MI 11	1,0
Mischgebiet – MI 12	1,0
Mischgebiet – MI 13	0,8
Mischgebiet – MI 14	0,8
Mischgebiet – MI 15	0,8
sonstiges Sondergebiet „Festplatz“	0,4

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet wird in Bezug auf § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Auf den Mischgebietsflächen MI 1 bis 14 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 bis 1,0 festgesetzt. Diese Überschreitung der allgemein zulässigen Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO begründet sich in dem derzeitigen Bestand sowie der Funktion der Salzer Straße als Wohn- und Geschäftsstraße. Einige der festgesetzten Mischgebietsflächen wie zum Beispiel das MI 6 hat einen Versiegelungsgrad von derzeit 67 Prozent. Damit auch auf diesen Flächen weiterhin eine städtebauliche Entwicklung stattfinden kann, wird die Grundflächenzahl entsprechend hoch festgesetzt. Diese städtebauliche Entwicklung und Dynamik ist weiter nötig, damit die Salzer Straße auch weiterhin als Wohn- und Geschäftsstraße Bestand haben kann und die bestehenden Grundstücke entsprechend weiterentwickelt werden können.

Wohn- und Geschäftsstraße

Des Weiteren wird für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Festplatz eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hier ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis auf 0,8 ausnahmsweise zulässig, damit auch größere Veranstaltungen durchgeführt werden können. Voraussetzung ist jedoch, dass die baulichen Anlagen temporär, nicht dauerhaft und maximal für die Dauer von vier Wochen bestehen.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Ein weiteres Instrument des Baurechtes zur Sicherung der städtebaulichen Ziele innerhalb eines Bebauungsplanes ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Baugebietstyp	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeine Wohngebiet	II
Mischgebiet – MI 7	I

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ lediglich für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet MI 7 festgesetzt, damit trotz der Nichtfestsetzung der Traufhöhe ein einheitliches städtebauliches Bild ermöglicht werden kann.

2.3 Bauweise

In Bebauungsplänen kann gem. § 22 BauNVO die Bauweise als offen, geschlossen oder abweichend festgesetzt werden. Weiter kann bestimmt werden, dass Hausgruppen eine durch die textlichen Festsetzungen festgesetzte Gesamtlänge nicht überschreiten dürfen. In dem Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt
- Hausgruppen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig mit bis zu einer Länge von 20 m
- Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 15 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt

Die Höchstlänge für Hausgruppen in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird auf 20 m begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass der vorhandene städtebauliche Bestand durch weitere Vorhaben hinsichtlich der Gebäudelängen berücksichtigt wird.

Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 15 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Salzer Straße wird derzeit geprägt durch eine geschlossene Bauweise und dieses einheitliche städtebauliche Bild soll mithilfe des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erfordert eine straßenseitige Grenzbebauung aller Grundstücke.

Bauweise

2.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Planeintrag von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A).

Die überbaubare Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt durch Baugrenzen. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen ist zulässig. Als geringfügig werden im Sinne der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ 0,5 m angesehen.

Die überbaubare Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 1 bis MI 15 werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. An den Grundstücksseiten, welche direkt an die Salzer Straße grenzen, werden Baulinien festgesetzt. Hier ist ein geringfügiges Abweichen von der Baulinie nicht zulässig, damit die einheitliche Flucht der Gebäude an der Salzer Straße erhalten bleibt. An allen Seiten, welche nicht direkt an die Salzer Straße grenzen werden Baugrenzen festgesetzt, bei welchen eine geringfügige Überschreitung ebenfalls nicht zulässig ist, da die Baugebietsgrenze der Mischgebietsflächen gleich der Mischgebietsgrenze ist.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Festplatz definieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen aus den Baugrenzen. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen ist nicht zulässig, da die Baugrenzen identisch mit der Grenze des sonstigen Sondergebietes „Festplatz“ sind und bauliche Anlagen der Festplatznutzung auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche nicht zulässig sind.

Baugrenzen, Baulinien

2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet sowie den Mischgebietsflächen allgemein zulässig.

In der sonstigen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck Festplatz zu- oder untergeordnet werden können.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind in allen festgesetzten Baugebieten uneingeschränkt zulässig, damit die Versorgung der Baugebiete gesichert ist.

Nebenanlagen

2.6 Verkehrsflächen

Durch einen Bebauungsplan können öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Allgemein

2.6.1 äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ liegt im Zentrum der Stadt Schönebeck (Elbe). Im Einzelnen sind das die Salzer Straße im Osten sowie die Tischlerstraße im Norden und Nord-Westen.

Weiter wird derzeit die Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Zentrumsumgehung“ geplant. Durch seine Fertigstellung wäre der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ vollständig eingeschlossen durch öffentliche Verkehrsflächen. Damit kann gesagt werden, dass der Planbereich als erschlossen gilt.

Geltungsbereich ist erschlossen

Das sonstige Sondergebiet „Festplatz“ sowie die Kombinationsfläche PKW-Busparkplatz müssen aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht realisierte Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete erschlossen werden. Die Erschließungspunkte des Festplatzes sowie der Kombinationsfläche PKW-Busparkplatz ist mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen. Für eine reibungslose Realisierung sollten daher möglichst frühzeitig, konkret und endgültig die Lagen der verkehrstechnischen Schnittstellen abgestimmt werden.

Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete

Die geplante Tunnelverlängerung würde bedeuten, dass der Personentunnel nicht länger nur als reiner Bahnsteigzugang dient, sondern eine neue Wegeverbindung mit stadtteilverbindendem Charakter entsteht. Daher ist der Personentunnel öffentlich-rechtlich zu widmen sowie durch die Stadt Schönebeck (Elbe) in Zusammenarbeit mit der DB zu planen und zu realisieren. In wie weit Fördermittel für die Schnittstelle ÖSPV-SPNV akquiriert werden können ist abzustimmen.

Geplante Tunnelverlängerung

Die DB Station & Service AG betreibt darüber hinaus gegenwärtig keine eigenständige Planung für den Neubau des Personentunnels, sondern beabsichtigt erst perspektivisch im Rahmen des Projektes „Ausbau Eisenbahnknoten Magdeburg“ eine integrierte Lösung der Problematik Ersatzneubau der Bahnsteige (3/4) und Personentunnel zu realisieren. Der Neubau des Bahnsteiges am Gleis 5 erfolgt erst in Zusammenhang mit dem Spurplanumbau des Bahnhofes Schönebeck (Elbe).

Dessen ungeachtet sind in Bezug auf die geplante Tunnelverlängerung mit der DB Netz AG gesonderte Abstimmungen u. a. zu kreuzungstechnischen Aspekten und dem Planungsrecht zu führen. Hierbei sind u. a. die Punkte der Widmung der neu entstehenden Wegeverbindung zu konkretisieren.

2.6.2 innere Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches lediglich im Bereich des Busbahnhofes. Der Rest des Gebietes wird dominiert durch Brachflächen mit einigen unbefestigten Wegen sowie einem kleinen Park, welcher einen Teil des ehemaligen Friedhofes darstellt.

Busbahnhof

Der Busbahnhof soll durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ sowie den Bebauungsplan Nr. 11 „Zentrumsumgehung“ von Nord-Westen nach Süd-Osten des Planbereiches verlegt werden. Neben der Verlagerung des Busbahnhofes wird auch eine Verkleinerung der für den Busbahnhof genutzten Fläche angestrebt, um zum einen den Versiegelungsgrad verringern und zum anderen die Auslastung zu erhöhen.

Verlegung Busbahnhof

Der bestehende Busbahnhof verteilt sich über eine versiegelte Fläche von knapp 8000 m². Der durch den Bebauungsplan Nr. 25 geplante Busbahnhof Bedarf einer Fläche von ca. 2500 m² und ist damit knapp 70 Prozent kleiner als der bestehende.

Darüber hinaus grenzt der bestehende Bebauungsplan direkt an eine Wohnbebauung. Auch in diesem Sachverhalt stellt der geplante Busbahnhof (mit integriertem öffentlichem Parkplatz) eine Verbesserung dar, in dem er ca. 30 m von der bestehenden Wohnbebauung wegrückt.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ angestrebte Standortwechsel des Busbahnhofes bedingt jedoch die vorherige Errichtung und Inbetriebnahme der Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete, welche Inhalt des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 11 „Zentrumsumgehung“ ist und derzeit für die Baurealisierung vorbereitet wird.

**Realisierung
Zentrumsumgehung notwendig**

Die Verlegung des Busbahnhofes zielt des Weiteren auf eine Optimierung zwischen Busverkehr und **Schienenpersonennahverkehr (SPNV)**. Durch die veränderte Lage des Busbahnhofes wird aufgrund der kürzeren Wegelänge zwischen dem Busbahnhof und dem Bahnhof Schönebeck (Elbe) eine geringe Verbesserung erreicht.

**Optimierung von
ÖSPV und SPNV**

Eine spürbare Optimierung hingegen ist nur möglich, wenn der bereits vorhandene Fußgängertunnel unterhalb des Bahnhofes in Richtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 verlängert wird.

Auch Bestandteil der Optimierung zwischen **ÖSPV und SPNV** ist eine barrierefreie Gestaltung der Verkehrsanlagen im Außenbereich gemäß DIN 18024, damit auch für ältere und beeinträchtigte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität erreicht wird.

Die Standortveränderung des Busbahnhofes hat zum Ziel, dass die Möglichkeiten des **ÖSPV und SPNV** besser durch die Bevölkerung aufgenommen werden und eine Schnittstelle zwischen Busbahnhof und Bahnhof entwickelt wird.

Daraus ergibt sich die Möglichkeit Fördermittel aus dem Schnittstellenprogramm Sachsen-Anhalt für die Realisierung dieser Projekte (neuer Busbahnhof, Tunnelverlängerung) zu akquirieren, für welches unter anderem die Nahverkehrservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA GmbH) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine zuständige Bewilligungsbehörde ist und muss deshalb rechtzeitig in die weiteren Planungsphasen eingebunden werden.

NASA GmbH

Ein großer Teil des geplanten Busbahnhofes liegt auf dem Flurstück 10411 der Flur 1 der Gemarkung Schönebeck. Derzeit ist das Flurstück 10411 jedoch noch für den Eisenbahnbetrieb gem. § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) gewidmet. Damit eine Realisierung des Busbahnhofes möglich ist, muss zuvor eine Entwidmung des Flurstückes 10411 vom Eisenbahnbetrieb gem. § 18 AEG durchgeführt werden.

**Flurstück 10411,
Flur 1, Gemarkung Schönebeck**

Weiter wurde das Flurstück durch die Stadt Schönebeck (Elbe) erworben. Innerhalb des Kaufvertrages wurde die Stadt Schönebeck (Elbe) darauf hingewiesen, dass das Flurstück 10411 der Flur 1, Gemarkung Schönebeck zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses noch nicht gemäß § 23 AEG von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt wurde.

Das Freistellungsverfahren (ehemals Entwidmungsverfahren) wird durch die DB Services Immobilien GmbH nur auf schriftlichen Antrag der Stadt Schönebeck (Elbe) beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) betrieben. Für die Dauer und den Erfolg des Freistellungsverfahrens steht die DB Services Immobilien GmbH nicht ein, da erst nach Bahninterner Prüfung der Entbehrlichkeit der Fläche und der Zusage der Freistellbarkeit durch das EBA, eine Zusicherung festgestellt werden kann.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hat die Stadt Schönebeck (Elbe) bereits einen schriftlichen Antrag zur Freistellung des Grundstückes 10411, Flur 1 der Gemarkung Schönebeck (Elbe) bei der DB Services Immobilien GmbH gestellt.

Der geplante Straßenneubau „Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete“ tangiert das BVWP-Vorhaben „Ausbau Eisenbahnknoten Magdeburg“. Im Teilvorhaben „Südlicher Knotenbereich“, welches die Umgestaltung von Bahnanlagen zwischen den Bahnhöfen Magdeburg-Buckau und Schönebeck (Elbe) umfasst, ist perspektivisch im Bahnhof Schönebeck (Elbe) u.a. die Umgestaltung des Gleisplanes (veränderte Gleisabstände, Gleisachsen werden teilweise Richtung Osten verschoben) sowie der Neubau der Oberleitung vorgesehen. Die Realisierung der bahnseitigen Maßnahmen im Rahmen des Bedarfsprojektes „Ausbau Eisenbahnknoten Magdeburg“ kann aufgrund der finanziellen Einordnung nach Entscheid des BMVBS erst nach 2020 erfolgen.

**Straßenneubau
Aöge**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte südliche Verlängerung der Elbenauer Straße wird durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ nicht weiter verfolgt. Hintergrund ist, dass wie in Punkt 1.8 „Städtebauliche Entwicklungsziele / Quartierskonzept“ beschrieben, eine weitere Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht erfolgt. Somit ist die angedachte Anliegerstraße städtebaulich nicht mehr notwendig.

Da innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 Arbeiten an Verkehrsflächen bei einer Realisierung notwendig sind, muss darauf hingewiesen werden, dass notwendige Sperrungen von Verkehrsflächen zur Durchführung von Arbeiten mindestens 14 Tage vor dem beabsichtigten Baubeginn bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Salzlandkreis) beantragt werden müssen. Der Antrag sollte bereits die Zustimmung der Polizei sowie des Straßenbaulastträgers beinhalten.

Auch sollte ein Straßenbelag gewählt werden, der einen geringen Abrieb ausweist, um erhöhten Staubentwicklungen sowie dem Verkehrslärm im Plangebiet entgegenzuwirken.

geeigneter Straßenbelag

2.6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beschränkt sich auf den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“.

Die Verlegung des Busbahnhofes muss bauplanungsrechtlich gesichert werden. Daher wird für den neuen Standort des Busbahnhofes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Busbahnhof festgesetzt.

Busbahnhof

Die festgesetzte Verkehrsfläche entspricht dem Entwurf des Busbahnhofes (Anlage 2), welcher mit der KVG Bernburg mbH am 19.11.2009 abgestimmt wurde. Insgesamt werden 4 Haltestellen geplant, welche parallel nebeneinander verlaufen, um möglichst kurze Umsteigewege für eine größtmögliche Fahrgastfreundlichkeit zu erzielen und damit die Attraktivität des ÖPNV zu maximieren. Die Haltestellen wurden außerdem so bemessen, dass die jeweiligen Haltestellen unabhängig voneinander angefahren werden können, um die technologischen Abläufe zwischen ankommenden, verweilenden und abfahrenden Fahrzeugen flüssig umsetzen zu können. Außerdem sind die Haltestellen für Gelenkbusse bis 18 m geeignet.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Busbahnhof möglichst undetailliert in die Planzeichnung eingetragen wird, um einen möglichst umfangreichen Gestaltungsraum zu wahren.

Weiter führt die parallele Aufstellung der Haltestellen gemäß dem Entwurf der Anlage 2 zu einer Minimierung der nötigen dynamischen Fahrgastinformationssysteme (DFI). Ebenso wird durch die Konzentrierung der Haltestellen erreicht, dass notwendige Haltestellenüberdachungen nicht überdimensional gebaut werden müssen.

Weiter sind nach Maßgabe der KVG mbH (Kreisverkehrsgesellschaft Bernburg-KVG mbH) sollten vier bis sechs Busparkplätze installiert werden. Innerhalb der Abstimmung vom 19.11.2009 wurde anerkannt, dass zwei Busparkplätze ausreichend sind. Diese wurden ausreichend bemessen für Gelenkbusse.

Auch berücksichtigt der Entwurf die geforderten zwei Busparkplätze für Reisebusse. Diese können seitlich parken gemäß dem Entwurf der Anlage 2 der Begründung und können direkt vorwärts anfahren.

Ebenso wurde am 19.11.2009 abgestimmt, dass der neu geplante Busbahnhof behindertengerecht gestaltet wird.

Der Busbahnhof wird innerhalb der Planzeichnung unterteilt in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Busbahnhof und der Zweckbestimmung Erschließung Busbahnhof. Hierdurch soll gesichert werden, dass die baulichen Anlagen des Busbahnhofes nur im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Busbahnhof zulässig sind und der Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließung Busbahnhof von baulichen Anlagen frei gehalten wird.

Zweckbestimmung Busbahnhof

Die baulichen Anlagen, welche auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Busbahnhof als zulässig festgesetzt sind, müssen der Nutzung des Busbahnhofes entweder entsprechen oder diesem zugeordnet werden können.

Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze an Busbahnhöfen dienen dem schnellen Umsteigen zwischen Fahrrad und Bus. Daher kann angenommen werden, dass Fahrradstellplätze als bauliche Anlagen gelten, welche der Zweckbestimmung Busbahnhof entsprechen bzw. zugeordnet werden können.

Darüber hinaus wurde die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Busbahnhof sehr großzügig gehalten, um einen möglichst großen Spielraum für die gestalterischen Aspekte des Bebauungsplanes zu wahren.

Die KVG mbH wird als Nutzer den neuen Busbahnhof bedienen. Aus diesem Grund ist die KVG neben dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 auch an der späteren Ausführungsplanung zu beteiligen.

KVG mbH

Im Inneren des Busbahnhofes soll ein öffentlicher Parkplatz entstehen. Daher wurde dort eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, welche die Zweckbestimmung öffentliche Parkierung besitzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird innerhalb des Bebauungsplanes mit vereinfachter Geometrie festgesetzt. Hintergrund für die Ausformulierung ist, dass der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ eine Angebotsplanung darstellt und in Bezug auf die Ausgestaltung der Parkfläche einen entsprechend großzügigen Spielraum für die Realisierung zulässt. Eine mögliche filigrane Gestaltung der öffentlichen Parkfläche lässt sich beispielhaft aus der Anlage 2 der Begründung entnehmen.

**öffentlicher
Parkplatz**

Für die Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes waren mehrere Ziele des Quartierskonzeptes ausschlaggebend. Das Ziel der direkten Wegeverbindung zwischen der Salzer Straße und dem Bahnhof wird durch den öffentlichen Parkplatz unterstützt, da er sich zwischen den beiden Endpunkten der Wegeverbindungen befindet und somit in beide Richtungen einen entsprechend kurzen Weg ermöglicht. Weiter soll die Salzer Straße als Geschäftsstraße gestärkt werden, was durch die Nachbarschaftslage des Parkplatzes zur Salzer Straße und der damit verbundenen kurzen Wegstrecke unterstützt wird.

Neben der Zielstellung der kurzen Wege soll der öffentliche Parkplatz die Funktion als Park-and-ride-Standort wahrnehmen. Besonders die direkte Grenzlage zum Busbahnhof sowie der kurze Weg zum Bahnhof bieten eine besondere Attraktivität für eine Park-and-ride-Nutzung.

Ebenso entspricht der öffentliche Parkplatz mit seinen vorgeschlagenen 72 Parkmöglichkeiten dem beschlossenen Quartierskonzept.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ wird gemäß der textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkplatzflächen zur Deckung des Bedarfes an Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Das bedeutet, wenn Seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) ein Taxistand im Bereich des neuen Busbahnhofes gewünscht wird, ist dies ohne Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Rahmen der Ausführungsplanung möglich, da Taxistände im baurechtlichen Sinne als Anlagen für den so genannten ruhenden Verkehr zu verstehen sind.

Taxistand

Umschlossen wird der Busbahnhof von einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich. Diese Verkehrsfläche dient zum einen der Erreichung der Haltestellen und zum anderen soll diese Verkehrsfläche den Weg zwischen dem Bahnhof Schönebeck (Elbe) und dem Zentrum über die Salzer Straße verkürzen. Am westlichen Ende soll die Verbindung zwischen dem geplanten Fußgängertunnel und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich hergestellt werden. Zu diesem Zweck muss eine Abgrabung stattfinden.

Der geplante Tunnelausgang wird in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ gekennzeichnet. Direkt angrenzend befindet sich eine gesondert abgegrenzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich. Diese Fläche soll baurechtlich sicherstellen, dass der geplante Tunnel über eine Verkehrsfläche erschlossen wird. Die Form der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich ähnelt einem sich öffnenden Trichter, um eine gestalterisch einladende Eingangssituation bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Tunnelausgang

Weiter wird im Norden eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese dient zur Erschließung der rückwärtigen Seiten der Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 3a.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beschränkt sich auf den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“.

2.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die schon bestehenden Gebäude sind bereits an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Da jedoch mehrere Gebäude derzeit ungenutzt sind, ist ein möglicher Ausbau bzw. Neubau der Trinkwasserleitungen nicht auszuschließen. Des Weiteren muss für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ein Trinkwasseranschluss errichtet werden.

Entsprechend der §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung und dem § 37 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) vom 20. Juli 2000 BGBl. I Nr. 33 S. 1045 obliegt dem Gesundheitsamt die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung bzw. Fertigstellung der Leitungssysteme das Gesundheitsamt zwecks Probeentnahmen und Abnahme dieser Leitungen zu informieren ist.

Darüber hinaus sind die Vorschriften des Arbeitsblattes W 345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen bei der Planung und Ausführung zu beachten.

Des Weiteren sind vor Baubeginn bei der Stadtwerke Schönebeck GmbH Aufgrabegenehmigungen einzuholen und mit den zuständigen Versorgungsbereichen Vorortbegehungen durchzuführen.

Trinkwasser- versorgung

Für die einzelnen Baugebiete müssen entsprechend dem geltenden DVGW-Regelwerk ausreichend Löschwasserwassermengen vorgehalten werden. Weiter muss nachgewiesen werden, dass für die Dauer von zwei Stunden ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht gemäß dem DVGW- Arbeitsblattes W 405.

Die kommunale Aufgabe der Löschwasserversorgung erstreckt sich über die Absicherung des Grundschutzes. Soweit eine Bereitstellung von Löschwasser nicht über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen kann, muss innerhalb des zulässigen Einzugsbereiches von 300 Metern eine Fläche zur Löschwasserentnahme gegeben sein.

Da sich in der näheren Umgebung kein Löschwasserteich befindet, an welchem eine Löschwasserabnahmestelle installiert werden kann, ist die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser durch Oberflur- oder Unterflurhydranten zu sichern.

Für den Grundschutz ist die Löschwassermenge von 96 m³/h über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden abzusichern.

Darüber hinaus dürfen bestehende Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr gem. § 5 BauO LSA durch bauliche Veränderungen unter Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der gültigen Fassung nicht beeinträchtigt werden. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden sind solche gegebenenfalls zu planen und auszuführen.

Löschwasser- versorgung

Bedarf

Grundschutz

Hydranten

96m³/h

Abwasserversorgung

Da es sich bei dem Planbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass Abwasserkanäle bereits vorhanden sind. Jedoch liegen mehrere Gebäude innerhalb des Planbereiches brach und daher kann der Zustand der Rohre maroder sein als bisher bekannt und sollten nicht mehr verwendet werden. Außerdem ist eine Erweiterung des Abwasserkanalnetzes nicht auszuschließen, falls brach liegende Gebäude neu genutzt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Bebauung hat über den Mischwasserkanal in der Tischlerstraße zu erfolgen. Mögliche vorhandene Altkanalisation auf dem Grundstück ist wegen des baulichen Zustandes nicht mehr zu verwenden.

Um negative Beeinträchtigungen des Erdreiches durch Abwasser zu verhindern, sind die Bauausführungen gemäß der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und –leitungen“ vorzunehmen.

Regenwasser

Das anfallende, unbelastete Regenwasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ zu versickern. Es wird eine dezentrale Versickerung vorgesehen.

Darüber hinaus hat die Niederschlagsversickerung in jedem Fall Vorrang vor einer Ableitung in die öffentliche Kanalisation. Wenn eine Versickerung an bestimmten Stellen nicht durchführbar ist, ist auf diese Punkte möglichst frühzeitig hinzuweisen.

Das Regenwasser, welches sich auf den Dächern der Gebäude anfällt, welche direkt an die Salzer Straße grenzen, kann alternativ durch das örtliche Abwasserkanalnetz abgeleitet werden. Ebenfalls muss eine Entsorgung von Regenwasser über das öffentliche Kanalnetz angedacht werden für versiegelte Flächen.

Für das ablaufende Regenwasser von den genutzten Flächen des Busbahnhofes kann aufgrund möglicher Verschmutzungsgrade eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde notwendig werden, dessen Auflagen einzuhalten sind.

Wenn darüber hinaus erforderlich wird, anfallendes Regenwasser über die Regenwasserkanalisation abzuleiten, so gelten die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe).

Bei einer Regenwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz kommt nur der Mischwasserkanal in der Tischlerstraße in Frage.

Durch den Bebauungsplan Nr. 25 werden weitere Verkehrsflächen für die Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches baurechtlich gesichert. Für diesen Bereich wurde bereits innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zentrumsumgehung“ eine Querschnittsberechnung der Regenwasserkanalisation für Anteile des Niederschlagswassers durchgeführt. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf diese Berechnungen zurückzugreifen.

Elektroenergie

In Abhängigkeit von der zukünftig benötigten Leistung / örtlichen Zuordnung müssen Transformatorenstationen errichtet sowie Niederspannungskabel im Plangebiet verlegt werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind entsprechende Planauskünfte beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen.

Für die Einordnung aller erforderlichen Versorgungsanlagen bietet der Bebauungsplan einen flexiblen Rahmen.

Abwasser- entsorgung

Regenwasser- entsorgung

Elektroenergie- versorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich eine 10-kV-Leitung, welche um verlegt werden muss. Deshalb sind die Stadtwerke Schönebeck vom terminlichen Ablauf der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 in Kenntnis zu setzen, um die geplante Leitungsumverlegung in den Bauprozess integrieren zu können.

Die Kapazitätsplanung und Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt in Vorbereitung der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen.

Telekommunikation

Da die vorhandenen Telekommunikationsanlagen nicht ausreichend sind, ist zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Abfallentsorgung

Zur Sicherung der Abfallentsorgung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ ist die Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises in der gültigen Fassung zu beachten.

Telekommunikation

Abfallentsorgung

2.8 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 dienen der Erholungsfunktion sowie der Aufwertung der zum Zeitpunkt des Vorentwurfsbeschlusses brachliegenden Flächen.

Im Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ werden die öffentlichen Grünflächen in mehrere Bereiche gegliedert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche 1 dient zur Herstellung und Gestaltung einer Stadtparkanlage. Besonders bei der Gestaltung besteht die Möglichkeit, den anfallenden Bodenaushub, welcher anfällt bei der Realisierung des Fußgängertunnels, für Modellierungen zu verwenden. Der Bahnhof stellt in jeder Stadt eine Ankunfts- bzw. Durchgangsadresse dar, außerdem ist der erste Eindruck einer Stadt sehr wichtig für deren Präsentation. Daher soll durch den Stadtpark ein positives Image entstehen, welches zum Besuch der Stadt Schönebeck (Elbe) einlädt.

Der Stadtpark soll auf einem Teil des ehemaligen, aufgelassenen Friedhofes „Tischlerstraße“ realisiert werden. Damit der ehemalige Friedhof den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht vollständig zum Opfer fällt, besteht die Möglichkeit den Bereich des ehemaligen Friedhofes „Tischlerstraße“ in die Stadtparkanlage als so genannten Erinnerungshain gestalterisch zu integrieren.

Erholung

Grünfläche 1 – Stadtpark

Erinnerungshain

Für die Integration des Friedhofes in die Stadtparkanlage sollte aufgrund der Anforderungen an Qualität, Ethik, Adressbildung und Funktionalität ein gesondertes Verfahren für die detaillierte Gestaltung durchgeführt werden. Hier ist besonders darauf zu achten ein Zusammenspiel zwischen den vorhandenen Denkmälern (u.a. Obelisk, Schneider-Denkmal Friedhofsmauer) und den angestrebten Geländemodellierungen zu verwirklichen.

Bei der Gestaltung des Erinnerungshaines sollte auch über die Möglichkeit von Translozierungen nachgedacht werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 sollte Translozierung jedoch so ausgelegt werden, das auf veränderte Höhenlagen reagiert und eine Standortveränderung nur in begründeten Ausnahmefällen durchgeführt wird.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung des Erinnerungshaines sowie mögliche Translozierungen einer Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedarf.

Weiter wird die öffentliche Grünfläche 2 festgesetzt mit der Zweckbestimmung Tunnelausgang. Diese Grünfläche dient der Einbettung des Tunnelmundes in den Stadtpark. Durch die Herstellung von Böschungen sowie dem damit verbundenen sich verbreiternden Trichter soll für die Nutzer der Wegeverbindungen ein einladendes Gefühl entstehen.

Grünfläche 2 – Tunnelausgang

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung begleitendes Verkehrsgrün (Grünfläche 3) dienen zur Einbettung der Verkehrsflächen, damit ein harmonischer Übergang von geplanter Stadtparkanlage zur bestehenden Bebauung geschaffen wird.

Grünfläche 3 – verkehrs- begleitendes Grün

Die in der Planzeichnung eingetragene Grünfläche 4 wird als private Grünfläche festgesetzt aus folgenden Gründen.

Grünfläche 4

Zur Realisierung der Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete fand zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe) und dem Eigentümer des Grundstückes der Salzer Straße 12 ein Flächentausch statt, welcher vertraglich bereits festgesetzt wurde. Der Austausch sieht vor, dass der Eigentümer 45 m² seiner bisherigen Grundstücksfläche für den Bau der Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete an die Stadt Schönebeck (Elbe) abtritt und als Ausgleich an anderer Stelle, direkt angrenzend an das Grundstück der Salzer Straße 12, eine Teilfläche von 110 m² erhält.

Die festgesetzte Grünfläche 4 (private Grünfläche) hat eine Größe von 110 m² und entspricht aufgrund der Lage direkt östlich angrenzend an das Flurstück der Salzer Straße 12 der vertraglich vereinbarten Regelung. Die notwendige Vermessung kann dann auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ stattfinden.

Weiter wird auf dem Bereich der Grünfläche 4 das Pflanzgebot 3 (PFG 3) sowie das Fahrrecht 1 (FR 1) festgesetzt. Da es sich jedoch nunmehr um eine private Grünfläche handelt fand zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe) und dem Grundstückseigentümer der Salzer Straße 12, Herrn Heyde, am 22.06.2010 ein Abstimmungsgespräch zur Klärung des Sachverhaltes statt. Ergebnis des Abstimmungsgesprächs ist, dass der Grundstückseigentümer der Salzer Straße 12, Herr Heyde, das Pflanzgebot 3 sowie das Fahrrecht 1 auf seiner zukünftigen Grundstücksfläche akzeptiert.

Abstimmungsgespräch 22.06.2010

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat im Anschluss an das Abstimmungsgespräch vom 22.06.2010 mit Schreiben vom 07.07.2010 den Grundstückseigentümer der Salzer Straße 12, Herrn Heyde, gebeten bis zum 21.07.2010 den abgestimmten Kompromiss schriftlich zu bestätigen. Des Weiteren wurde von Seiten Stadt Schönebeck (Elbe) darauf hingewiesen, dass von einer Bestätigung des Kompromisses durch den Grundstückseigentümer der Salzer Straße 12, Herrn Heyde, ausgegangen wird, wenn bis zum oben genannten Termin keine Reaktion erfolgt.

Die Gestaltung der Grünflächen wird zusätzlich geregelt über Pflanzgebote (PFG).

Weiter wird durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) ein Spielplatz festgesetzt. Der Standort des Spielplatzes kann ist in einem Umkreis von 20 Metern um den in der Planzeichnung festgesetzten Standort veränderbar. Ziel ist es durch den Spielplatz die Attraktivität von Veranstaltungen auf dem sonstigen Sondergebiet „Festplatz“ für Familien mit Kindern zu erhöhen. Die maximale Größe des Spielplatzes ist mit 1500 m² festgesetzt, zur Regulierung dessen Ausdehnung.

Spielplatz

Weiter sollen auf der Grünfläche Wegeverbindungen entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ stellt innerhalb der öffentlichen Grünflächen Wegeverbindungen dar, welche jedoch lediglich informellen Charakter haben. Durch die Einzeichnung von möglichen Wegeverbindungen soll aufgezeigt werden, wie das sonstige Sondergebiet „Festplatz“ in den Park eingebunden wird sowie die Abgrenzungen des Spielplatzes gestaltet werden können.

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Abgrabungen bis maximal 3,5 Meter sowie Aufschüttungen bis maximal 2,5 Meter zulässig, damit parktypische landschaftsgestalterische Modellierungen erfolgen können und die Nutzer der Grünfläche eine wandelbare Natur erleben können.

Abgrabungen / Aufschüttungen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind alle untergeordneten baulichen Anlagen, welche der Zweckbestimmung Parkanlage entsprechen oder dieser zugeordnet werden können, wie zum Beispiel eingeschossige ein Pavillon oder ein Springbrunnen. Hierdurch soll der Gestaltung der Parkanlage ein möglichst großer Spielraum gegeben werden.

untergeordnete bauliche Anlagen

2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Flächen, welche mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belastet werden, dienen zur Sicherung der Erschließung von Grundstücken durch Straßen, Wege oder auch Versorgungseinrichtungen wie zum Beispiel Trinkwasserleitungen.

Im Falle des Bebauungsplanes werden die gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit einem Fahrrecht belastet.

Fahrrecht

Durch das festgesetzte Fahrrecht FR 1 soll die verkehrstechnische Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Mischgebietsflächen MI 8 bis MI 15 gesichert werden. Die Begünstigten sind jeweils die Eigentümer, Bewohner oder Besucher der einzelnen Baugebiete. Das in der Planzeichnung eingezeichnete Fahrrecht gilt ausschließlich für Personenkraftwagen (PKW).

Fahrrecht FR 1

Das festgesetzte Fahrrecht FR 2 dient der Nutzung des Busbahnhofs. Aufgrund der Lage zwischen Ruheplätzen für Busse sowie den Haltestellen (siehe Anlage 2 dieser Begründung) ist das Fahrrecht FR 2 notwendig um eine direkte Verbindung zwischen den Ruheplätzen sowie den Haltestellen zu sichern. Begünstigte dieses Fahrrechtes sind öffentliche und private Busbetriebe.

Fahrrecht FR 2

Das festgesetzte Fahrrecht FR 3 dient als zweite Anbindung für den Festplatz an den öffentlichen Verkehrsraum. Im Falle einer Havarie oder Katastrophe während einer Veranstaltung kann zu Rettungszwecken dieses Fahrrecht genutzt werden. Begünstigte dieses Fahrrechtes sind Rettungskräfte wie z.B. Feuerwehr oder Krankenwagen.

Fahrrecht FR 3

Von Leitungsrechten kann abgesehen werden, da es sich bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West um ein erschlossenes Gebiet handelt und daher die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen an die schon bestehenden Leitungen angeschlossen werden können.

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll der Bebauungsplan seinen Beitrag zu folgenden Grundsätzen der Bauleitplanung leisten:

Allgemein

- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB
- die Belange des Naturschutzes und der Landespflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)
- die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 Abs. 1 Naturschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung in Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Es ist vorgesehen, alle potenziell notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen durch die Pflanzgebote 1 bis 5 (PFG 1 bis PFG 5) zu realisieren.

Pflanzgebote

Innerhalb des Bebauungsplanes sollten die öffentlichen und privaten Fuß- und Radwege sowie jegliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Neben der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist zu beachten, dass der Altbaumbestand soweit wie möglich zu schützen und zu erhalten ist.

Altbaumbestand

Dadurch soll das Ziel der Minimierung des Versiegelungsgrades eingehalten sowie den Grundsätzen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

wasserdurchlässige Beläge

Als wasserdurchlässige Beläge gelten unter anderem:

- Schotterrasen
- Breulfugiges Pflaster
- Rasengitter
- Wassergebundene Decke
- Holzbeläge

Anfallender Bodenaushub durch Abgrabungen ist soweit wie möglich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 wieder zu verwenden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Abgrabungen notwendig, damit eine Wegeverbindung zwischen dem Bahnhof und der Salzer Straße hergestellt werden kann. Der anfallende Bodenaushub ist für Landschaftsmulierungen auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche einzusetzen.

anfallender Bodenaushub

Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager-/Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen.

Darüber hinaus ist beim Umgang mit der oberen Bodenschicht das Gesetz zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. Nr. 16/98) zu beachten. Der anfallende Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (vom 6. November 2003 und 5. November 2004) zu verwenden.

Umgang mit der oberen Bodenschicht

2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

In der Anwendung der Eingriffsregelung entsteht die Notwendigkeit, die Ausgleichsmaßnahmen möglichst am Ort des Eingriffs auszugleichen. Dazu setzt der Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ eine Reihe von Pflanzgebotsflächen (PFG) fest. Die Flächen dienen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB fest.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Pflanzgebote 1 bis 5 (PFG 1 – 5) festgesetzt.

Auf der Pflanzgebotsfläche 1 (PFG 1) sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen, welche einer Parkanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entsprechen. Die einzelnen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind der Pflanzenliste gemäß Punkt 11. der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Auf den Pflanzgebotsflächen 2, 3, 4 und 5 (PFG 2, PFG 3, PFG 4 und PFG 5) sollen öffentliche Grünflächen entstehen und durch Strauch- und Baumhecken ergänzt werden. Die einzelnen zu pflanzenden Sträucher und Bäume sind der Pflanzenliste gemäß Punkt 11. der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Pflanzqualitäten

Für die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen Mindestpflanzqualitäten sichergestellt, die ein Anwachsen gewährleisten.

Pflanzenarten

Für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind die zu pflanzenden Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzenliste der textlichen Festsetzungen auszuwählen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Alle Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ sind auf Dauer zu erhalten. Eine Fertigstellungspflege ist für die Dauer von einem Jahr nach der Realisierung zu sichern. Dies umfasst alle Leistungen, die zur Erzielung eines abnahmefähigen Zustandes der Vegetation erforderlich sind. Darüber hinaus ist die Gefährdung der Vegetation durch z.B. Trockenheit oder Schädlingsbefall zu überwachen.

Weiter ist eine Entwicklungspflege ab dem Realisierungsdatum für zwei Kalenderjahre zu gewährleisten und umfasst alle Leistungen, die zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Vegetation erforderlich sind. Zu den Leistungen gehören das Säubern und Wässern der Pflanzungen, Ersatz zerstörter Verankerungen, das Beräumen der Verankerungen mit dem letzten durchzuführenden Pflegegang sowie das Nachmulchen der Pflanzflächen und Baumscheiben.

2.12 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen können innerhalb eines Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 1 BauO LSA (Bauordnung Land Sachsen-Anhalt) zur Erreichung gestalterischer Ziele festgesetzt werden.

Allgemein

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ wird für Teile des Geltungsbereiches die Zulässigkeit der Dachform geregelt.

Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 14 wird festgesetzt, dass Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig sind.

zulässige Dachform

Die Festsetzung begründet sich aus der Lage der Mischgebiete. Die Salzer Straße querende Eisenbahnbrücke stellt städtebaulich den Anfang des inneren Stadtbereiches dar. Des Weiteren ist die vorherrschende Dachform innerhalb der Innenstadt Schönebeck das Satteldach. Hier soll durch die Festsetzung der Dachform ein einheitliches Stadtbild entstehen.

Durch die Lage des Geltungsbereiches innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, bedarf es keiner weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, da sich deren Zulässigkeit über die sanierungsrechtliche Genehmigungserfordernis regeln lässt.

3. Belange der Umwelt

3.1 Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird im Regelfall eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchgeführt gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Die dabei ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung nach § 2a BauGB.

Allgemein

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB hinzugefügt. Bei Anwendung dieses Verfahrens kann auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, wenn die folgenden nachstehenden Voraussetzungen gegeben sind:

§ 13a BauGB

3.2.1 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.³ 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.⁴

**Wiedernutzbar-
machung von
Brachflächen**

Im vorliegenden Fall liegt innerhalb des Plangebietes eine brachliegende Fläche zwischen der bestehenden Bebauung an der Salzer Straße und dem Busbahnhof, welche revitalisiert werden soll als Parkanlage, was eine Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche darstellt. Auch soll durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle 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 der Wohn- und Geschäftsstraße Salzer Straße Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen. Zu diesem Zweck muss auch eine Anpassung und Umgestaltung des Plangebietes erfolgen. (u.a. Infrastrukturanpassung/-ergänzung). Des Weiteren soll der Busbahnhof an die heutigen und zukünftigen Kapazitäten angepasst werden, da der bestehende Busbahnhof erhebliche Überkapazitäten aufweist und mit seiner Lage derzeit nicht die gewünschte Verkehrsqualität zwischen Bahnhof und Stadtkern bietet.

**brachliegende
Fläche**

³ Vgl. Krautzberger, M.: BauGB; Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 21 RN 33

⁴ Vgl. Krautzberger, M.: BauGB, Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 19 RN 30

Neben den inhaltlichen Voraussetzungen besteht zumindest die theoretische Hürde, dass der westliche Teil des Plangebietes 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 so genannten Außenbereiche im Innenbereich bezieht.⁵

**Außenbereich im
Innenbereich**

3.2.2 Größe des Plangebietes

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ ist, dass der Bebauungsplan nur dann aufgestellt werden kann, wenn die Größe des Plangebietes allgemein die zulässige Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 70.000 m² nicht überschreitet gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

**maximal
70000 m²**

Allgemein ist bei zulässigen Grundstücksflächen zwischen 20.000 m² und 70.000 m² eine überschlägige Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB's durchzuführen. Liegt allerdings die zulässige Grundstücksfläche unterhalb von 20.000 m², ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

Die zulässige Grundstücksfläche nach § 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 lediglich mit flächenbezogenem Recht beschäftigt, daher ist die Definition für bauliche Anlagen den jeweiligen Landesbauordnungen zu entnehmen.

**§ 19 Abs. 2
BauNVO**

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.

**Definition bauli-
che Anlage**

Für den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle 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.⁶

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.⁷

**öffentliche Ver-
kehrsflächen**

⁵ Vgl. Krutzberger, M.: BauGB, Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 18 RN 27

⁶ Vgl. Krutzberger, M.: BauGB, Kommentar. Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 24 RN 41

⁷ Vgl. Jäde, H.: Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt. Ausnahmen vom sachlichen Anwendungsbereich, 37. AL, Heidelberg April 2006, § 1, S. 6 RN 11, 13

Im vorliegenden Plangebiet beträgt die Gesamtsumme aller vorhandenen baulichen Anlagen knapp 8000 m² Grundfläche. Die geplanten öffentlichen Verkehrswege (Busbahnhof, 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 Zweckbestimmung 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 etwas mehr als 4500 m² beträgt, würde das geplante Bebauungsplanvorhaben die Grenze der zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m² nicht überschreiten.

8000 m²

3.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt und bedarf daher keine Umweltprüfung aus denen in 3.2.2 genannten Gründen. Die nicht Durchführung einer Umweltprüfung befreit jedoch nicht von der Prüfung, ob eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Allgemein ist das Verfahren des § 13a BauGB für Bebauungspläne im Innenbereich gedacht, in welchem davon ausgegangen wird, dass eine Bebauung besteht und daher auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

§ 13 a BauGB allgemein

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 stellt zu Teil hingegen einen so genannten Außenbereich im Innenbereich dar und demgemäß muss der Anteil des Außenbereiches auch ausgeglichen werden.

Außenbereich im Innenbereich

Aufgrund dieses Sachverhaltes muss für den Planbereich definiert werden, welche Flächen als Innenbereich gelten und welche dem Außenbereich zuzuordnen sind. Zur Ableitung einer Grenze, muss geklärt werden, ob die Fläche der ehemaligen Verladestation der Deutschen Bahn an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Die betroffene Fläche wurde ausschließlich für die Verladung von Gütern genutzt. Damit gilt die Verladestation als Hauptnutzung und nicht wie man aufgrund des Verhältnisses zwischen dem Gebäude der Verladestation und dem Grundstück vermuten kann, eine Nebennutzung.

ehemalige Verladestation der DB

Darüber hinaus muss hinterfragt werden, ab welcher Zeitspanne brachgefallene und zurückgebaute Grundstücke nicht mehr vermuten lassen, dass mit einer erneuten Bebauung zu rechnen ist. Dabei spielt neben der Aufhebung der Nutzung ebenso die Lage im städtebaulichen Gefüge eine Rolle. Grund dafür ist, dass in innerstädtischen Bereichen die Innenbereichsqualität länger erhalten bleibt als in Randbereichen von Städten.

Bei Grundstücken im innerstädtischen Zusammenhang werden durch die Rechtsprechung zehn Jahre angesehen, bis eine Bebauung nicht mehr zu erwarten ist.⁸ Im vorliegenden Fall liegt der Rückbau des Gebäudes innerhalb der, durch die Rechtsprechung genannten zehn Jahre (Luftbildauswertung – vollständiger Rückbau ab 2005). Somit gilt die betreffende Fläche weiterhin als Innenbereichsfläche und wird somit bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet.

innerstädtischer Zusammenhang

⁸ vgl. NVwZ 1987, S.407

Ein weiterer Grund, warum das betreffende Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen ist, liegt in der Widmung als Fläche für Eisenbahnzwecke. Demnach muss die Stadt Schönebeck davon ausgehen, dass die Deutsche Bahn AG diese Fläche weiterhin als Standort für betriebliche Anlagen offen hält und somit auch die Möglichkeit einer Folgenutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus hat die Stadt Schönebeck (Elbe) das betreffende Grundstück von der Deutschen Bahn erworben. Innerhalb des Vertrages, so die Stadt Schönebeck (Elbe) wurde festgehalten, dass das betreffende Grundstück für Eisenbahnbetriebszwecke gemäß § 23 AEG frei zu halten ist.

Die noch bestehende Widmung als Fläche für Eisenbahnzwecke sowie die Auflage, das betreffende Grundstück für Eisenbahnzwecke gem. § 23 AEG freizuhalten lassen darauf schließen, dass mit einer Folgenutzung noch zu rechnen ist und daher muss die Fläche dem Innenbereich zugeordnet werden.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte der Definitionen von Außenbereichsflächen im Innenbereich ergibt sich eindeutig zu definierender Betrachtungsraum der im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu bearbeiten ist (siehe Darstellung Karte 1 der Anlage 3).

Dies hat auch zur Folge, dass sich die Flächenangabe des Geltungsbereiches (59.509 m²) nicht mit der Flächenangabe des notwendigen Ausgleichs (33.458 m²) übereinstimmt, da Flächen welche dem Innenbereich angehören als bereits ausgeglichen gelten.

Die Flächendifferenz aus der Bestands- und Neuplanungssituation ist unter demselben Aspekt zu betrachten. Dem ist hinzuzufügen, dass Ersatzmaßnahmen nach § 20 Abs. 2 NatSchG LSA auch in sonstiger Weise, soll heißen an anderer Stelle hergestellt werden können. Aus diesem Grund wurde bei der Neubilanzierung der Flächen der gesamte derzeit brach liegende Bereich einbezogen (siehe Darstellung Karte 2 der Anlage 3). Somit ist der Nachweis erbracht, dass der ermittelte Eingriff für die zu berücksichtigenden Außenbereichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ausgeglichen werden kann.

Widmung für Eisenbahnzwecke

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

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

Schutzgebiete

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ kann gesagt werden, dass derartige Schutzgebiete nicht vorliegen. Als Grundlage dafür dient die Biotopbestandskartierung in der Anlage 3 (Lageplan Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Bestand).

keine Betroffenheit

Weiter sind durch die Inhalte des Bebauungsplanes ebenso keine Vorhaben geplant, welche einer zwingenden Umweltprüfung gemäß UVPG unterliegen.

3.3 Ergebnis

Die vom Gesetzgeber aufgestellten Voraussetzungen für die Nutzung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB werden innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ erfüllt.

Voraussetzungen erfüllt

Daher ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ kein Umweltbericht nötig.

kein Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ trotzdem beachtet. Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden Aussagen getroffen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Des Weiteren werden Pflanzgebote (PFG 1 – 5) festgesetzt, welche den baurechtlichen Ausgleich beinhalten.

Belange des Umweltschutzes beachtet

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung sichergestellt sein.

4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung hat über ein Trennsystem zu erfolgen.

5. Hinweise

5.1 Denkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal in Form eines neolithischen Siedlungshorizontes (Siedlung und Friedhof). Daher bedürfen alle Maßnahmen, welche aus dem Bebauungsplan entwickelt werden und mit Erdarbeiten verbunden sind, gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer bis zu einer Woche unverändert zu belassen.

Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ erhaltene Fläche des ehemaligen Friedhofes „Tischlerstraße“ mit Einfriedung ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. In der Einfriedung und auf der Fläche befinden sich verschiedene Grab- und Ehrenmale. Dabei handelt es sich um folgende Denkmäler:

1. In die Friedhofsmauer sind mehrere stattliche Grabmale bzw. Erbgräbnisse bedeutender Schönebecker Familien integriert (Familien Thormeyer, Peters, Wanchel, Allensdorf), zudem gibt es zahlreiche Grabplatten
2. Zum Denkmal „Friedhof“ gehört das Ehrendenkmal für den Schönebecker Bürgermeister und Revolutionär Ludwig Schneider (1809-1889) am Eingang Tischlerstraße
3. östlich der Baracke des ehemaligen Kreisverkehrsbetriebes befindet sich mit dem Obelisken aus Sandstein ein weiteres Ehrenmal, das ebenfalls zum Bestand des historischen Friedhofs gehört, jedoch stark beschädigt ist.

Die in dem Geltungsbereich befindlichen Baudenkmale sind gekennzeichnet durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A). Denkmäler sind gem. § 9 Abs. 1 DSchG LSA zu erhalten. Alle Veränderungen sowie die Beseitigung von Denkmälern ist gem. § 14 Abs. 1 DSchG LSA genehmigungspflichtig.

Für die Gestaltung der Stadtparkanlage soll die Friedhofsmauer gemäß dem Quartierskonzept zu großen Teilen erhalten bleiben und die ehemaligen Grenzen des Friedhofes zeigen. Für eine ausgeprägte Wegeverbindung innerhalb der Parkanlage, der trichterförmigen Bodensenkung im Bereich des Fußgängertunnels sowie der Verlegung des Busbahnhofes ist der Abbruch von Teilen der Friedhofsmauer jedoch nötig.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Erhaltung der Grab- und Ehrenmale besteht die Möglichkeit zur Gestaltung und Integration eines Erinnerungshaines innerhalb der Parkanlage. Hier ist jedoch eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Bei Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern kann gem. § 14 Abs. 9 Satz 1 DenkmSchG LSA die Dokumentation des Kulturdenkmals verlangt werden. Im Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 25 ist zu beachten, dass bei einer Beanspruchung von gartenbaulichen Elementen des Friedhofes „Tischlerstraße“ eine Dokumentation nach den Vorgaben des Landeamtes für Archäologie und Denkmalpflege zu erstellen ist.

Archäologie

Bau- und Kunst- denkmäler

Erinnerungshain

Im Zuge der Errichtung der Anbindungsstraße der östlichen Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 11) wird eine Dokumentation nach den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalschutz zum Sachverhalt Friedhof „Tischlerstraße“ erarbeitet.

Für die betroffenen denkmalgeschützten Grab- und Ehrenmale des Bebauungsplanes Nr. 25 muss daher eine gesonderte Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde stattfinden.

5.2 Kampfmittel

Eine Belastung mit Kampfmitteln auf der Fläche des Geltungsbereiches ist nicht bekannt nach Prüfung der zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) seitens des technischen Polizeiamtes des Landes Sachsen-Anhalt (Kampfmittelbeseitigungsdienst) nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel gefunden werden.

Gleichwohl macht das Ordnungsamt des Salzlandkreises sowie das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Sollten daher wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Kampfmittel

6. Anlagen

**Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“,
 Quartiersentwicklung Salzer Straße / Tischlerstraße –
 Konzept „Treffpunkt Mitte“**

Anlage 2: Beispiel Entwurf Busbahnhof mit integriertem Parkplatz

Anlage 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung