

**Begründung**  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 55 "Schillerstraße",  
gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB der Stadt Schönebeck (Elbe)  
Stand: 10.07.2011

---

**SCHILLERSTRASSE  
BEBAUUNGSPLAN  
DER INNENENTWICKLUNG NR. 55  
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR**

---

**10.07.2011**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>6</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>14</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>14</b>
<b>4.2</b>	<b>Baubestand – städtebauliche Situation</b>	<b>14</b>
<b>4.3</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>15</b>
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>16</b>
4.4.1	Straßen	16
4.4.2	Fußwege/Radwege	16
4.4.3	Ruhender Verkehr	17
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	17
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>17</b>
4.5.1	Be-/Entwässerung	17
4.5.2	Löschwasser	17
4.5.3	Elektroenergieversorgung	17
4.5.4	Erdgasversorgung	17
4.5.5	Telekommunikation	18
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>18</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>18</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>20</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>20</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>6.1</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>22</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	27
6.2.3	Bauweise	30

6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	31
6.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	33
<b>6.3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>33</b>
<b>6.4</b>	<b>Umweltauswirkungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</b>	<b>35</b>
6.4.1	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	35
6.4.2	Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff BNatSchG	49
<b>6.5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>59</b>
6.5.1	Straßenverkehrs- und Wegeflächen	59
6.5.2	Park- und Stellplatzflächen	60
6.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	61
6.5.4	Geh- und Fahrrechte	62
<b>6.6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>62</b>
<b>6.7</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>65</b>
6.7.1	Stadtsanierung	65
6.7.2	Höhenfestpunkt des Landes Sachsen-Anhalt	65
<b>7.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>65</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>65</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	65
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	66
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>66</b>
7.2.1	Schmutzwasser	66
7.2.2	Niederschlagswasser	67
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>68</b>
<b>7.4</b>	<b>Gasversorgung</b>	<b>68</b>
<b>7.5</b>	<b>Telekommunikation</b>	<b>68</b>
<b>7.6</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>69</b>
<b>7.7</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>69</b>
<b>7.8</b>	<b>Altlasten, Ablagerungen</b>	<b>70</b>
<b>7.9</b>	<b>Baugrund</b>	<b>72</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>73</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>73</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines Vorkaufsrecht</b>	<b>73</b>
<b>9.2</b>	<b>Besonderes Vorkaufsrecht</b>	<b>73</b>
<b>9.3</b>	<b>Herstellung öffentlicher Straßen und Wege</b>	<b>74</b>

<b>9.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>74</b>
<b>10.</b>	<b>DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>74</b>
<b>11.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>74</b>
<b>12.</b>	<b>SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN</b>	<b>74</b>
<b>13.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>75</b>
<b>13.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>75</b>
<b>13.2</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils</b>	<b>75</b>
<b>13.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>75</b>
<b>13.4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>76</b>
<b>13.5</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>76</b>
<b>13.6</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>77</b>
<b>13.7</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>77</b>
<b>14.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>78</b>

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die zentrale Idee des Leitbildes für den Stadtumbau in Schönebeck (Elbe) ist, den innerstädtischen Kern, eingeschlossen von den drei sog. Kolonistenstraßen, als Pool und Anker für die umliegenden Stadtteile zu stärken, in einer aufgelockerten Stadtlandschaft Strukturen mit zentralen Funktionen und eigenständigen Milieus zu entwickeln. Ein wichtiges Element dieser Strategie ist der Entwicklungsbereich "Altes Gummiwerk", als Bestandteil des Sanierungsgebietes Altstadt Schönebeck und Vertiefungsbereich im Quartierskonzept Schönebeck/Mitte 2. In Letzterem wurde sowohl das Gebiet zwischen Schillerstraße und Friederichstraße, wie auch das Gebiet zwischen Schillerstraße und Freiligrathstraße detailliert mit einer Aufgabenstellung für die zukünftige Entwicklung aufgenommen und diskutiert und im Rahmen der Beschlussfassung des Quartierskonzeptes Schönebeck/Mitte 2 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) in die gesamtstädtischen Entwicklungsziele Schönebecks eingebunden.

Auf Grund der Lagegunst und Bedeutung des Plangebietes für die Entwicklung eines Stadtzentrums in Schönebeck (Elbe) und der Notwendigkeit der Beseitigung eines immensen städtebaulichen Missstandes, in Form der ruinösen Baustrukturen des "Alten Gummiwerks", wurde dieser, mit dem vorliegenden Geltungsbereich aufgegriffene Teil der Schönebecker Innenstadt, als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) eingestuft. Die Verbindung hier vorgesehener, vielfältiger neuer Nutzungen mit bereits vorhandenen urbanen Funktionen und Qualitäten kann den angrenzenden Quartieren und damit dem gesamten Teilstadtbereich südlich der Bahn einen positiven Entwicklungsschub verleihen. In diesem Zusammenhang ist es ein wesentliches Ziel der Innenstadtentwicklung, die Ausbildung einer Zentrumsachse, ausgehend vom vorliegenden Bebauungsplanstandort in Richtung Norden bis zum Markt(-umfeld) voranzutreiben. Entlang dieser rd. 500 m soll sich der Kulminationspunkt urbanen Lebens in Schönebeck (Elbe) entwickeln können und so mit dem vorliegenden Entwicklungsbereich ein grundlegender Baustein als Auftakt für ein zukunftsfähiges Innenstadtgefüge, das Stadtzentrum, gesetzt werden. Eine wichtige fachgutachterliche Basis hierfür stellt die durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) beschlossene Expertise zur Einzelhandelsentwicklung Zentrum Schönebeck dar.

Darüber hinaus ist es die Wohnnutzung, welche innerhalb des Quartiers zwischen Schillerstraße und Freiligrathstraße die gegenwärtige Brachflächensituation des Gummiwerkes überwinden helfen soll. Hier kann ein neuer, das Quartiersgefüge ergänzender, grünräumlich gegliederter, zentraler Wohnstandort nachfragegerecht entwickelt werden. Die hier über den vorliegenden Bebauungsplan zu ermöglichende Wohnbebauung soll ein breites Spektrum bieten, Interessenten unterschiedlicher Altersgruppen ansprechen und ihnen gerecht werden zu können. Die zentrale und gegenwärtig in der allgemeinen Wahrnehmung ruhige Lage dieses Wohnstandortes ist der eigentlich

qualitativ herauszuhebende Standortfaktor für diesen Bereich. Dennoch zeigen durchgeführte schalltechnische Untersuchungen zum Plangebiet, dass insbesondere der Schienenverkehrslärm prognostisch einen nicht zu unterschätzenden Einflussfaktor für die wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplangeltungsbereiches darstellt.

Um die städtebaulich-räumliche Revitalisierung, wie vor, zu gewährleisten und ein bodenrechtlich verträgliches Angebot für die Grundstückseigentümer in diesem Zusammenhang zu erarbeiten, wird eine Neuordnung des öffentlichen und privaten Raumes im Plangebiet notwendig. D. h., diese Veränderungen werden in ihrer durchgreifenden Art nicht mehr mit den Regelungen des § 34 BauGB, hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Umsetzung vereinbar sein. So soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 55 "Schillerstraße" gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 04.02.2010 (Beschluss-Nr. 0110/2010) hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage entstehen. Dabei geht es, wie bereits betont, vornehmlich um die funktionale Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die gestalterische Aufwertung des Standortes, in Verbindung mit Aspekten der Vernetzung zwischen den vorhandenen und geplanten Strukturen in Bezug auf den umgebenden Stadtraum. Desweiteren stehen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausgestaltung eines differenzierten Wohnungsangebotes mit verstärkter Nutzungsmischung, mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit eines zentrumsimmanenten Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsstandortes im Mittelpunkt der Bebauungsplanung.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schillerstraße" beschlossen, um städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der Stadtumbau- und zur Umsetzung der Stadt-sanierungsziele in diesem Bereich einzuleiten. Der Flächennutzungsplan, die Aussagen des Quartierskonzeptes Schönebeck/Mitte 2, einschließlich dessen grundsätzliche Aussagen zur Verkehrserschließung und zur prinzipiellen Grünordnung sowie zur baustrukturellen Gliederung sowie die Expertise zur Einzelhandelsentwicklung Zentrum Schönebeck (Elbe), bilden die Grundlage für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich. Das Gebiet soll künftig seiner Rolle als attraktiver südlicher Zugang und qualitativ angemessener Auftakt des Stadtzentrums von Schönebeck (Elbe) gerecht werden können.

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

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich auf westlicher Seite, im nördlichen Abschnitt der Friedrichstraße und zieht sich nach Westen über die Schillerstraße hinweg bis in den Rückbereich der Wohnbebauung Freiligrathstraße/Goethestraße im Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck, südlich angrenzend an die Bahnhofstraße sowie mit der nördlichen

Randbebauung an die Krausestraße in ihrem östlichen Abschnitt heranreichend. Weite Teile des Plangeltungsbereiches sind durch die devastierten baulichen Anlagen des ehemaligen Gummiwerkes gekennzeichnet und stellen in diesem Teil der Innenstadt Schönebecks einen überwiegend ungenutzten, brachgefallenen und signifikant mit einem negativen Image geprägten Stadtraum dar.

## **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 6,58 ha. Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden:* durch den Verlauf der Bahnhofstraße zwischen den Grundstücken der Bahnhofstraße 15 und der Einmündung in die Friedrichstraße, mit Ausnahme von Grundstücksteilen der Grundstücke Bahnhofstraße 11 und 13 und einem Teil der Einmündungssituation der Schillerstraße in die Bahnhofstraße. Letztere wird parallel zum Aufstellungsverfahren vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen einer Objektplanung einem grundhaften Ausbau unterzogen.
- *im Osten* durch den angrenzenden Verlauf der Friedrichstraße;
- *im Süden* durch den östlichen Abschnitt der Krausestraße, die hier weiter nach Süden verlaufende Schillerstraße sowie Gartenzonen bzw. Garagenstandorte der angrenzenden Wohnbebauung der westlichen Krausestraße sowie Schillerstraße;
- *im Westen* durch rückwärtige Freiraumbereiche der Wohnbebauung entlang der Freiligrathstraße, dem Körnerplatz sowie der hier bereits zur Goethestraße in zweiter Reihe eingefügten Wohnbebauung, welche sich durch eine nördliche Zufahrt zur Bahnhofstraße erschlossen zeigt.

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

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 18.06.2006.

Gemäß LEP 2010, Z 37, und gem. REP Magdeburg, Ziffer 5.2.16, ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum. Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausge-

gleichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP 2010 Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58).

Gemäß LEP 2010, Z 9, Z 36 Nr. 3 gehört die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (LEP 2010, Z 36). Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entspreche (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot der Innenstadtattraktivität (LEP-LSA Z 46), der verbrauchernahen (wohnnahen) Versorgung (LEP-LSA 2010 Z 48 Nr. 3.) und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche (LEP-LSA 2010 Z 52)).

Diese landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten korrespondieren mit den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 4. und 8 a BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der mittelständischen Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Schönebeck (Elbe) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Hierzu zählt auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung der Zersiedelung von Landschaft. Somit ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung mit einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegen zu wirken, Rechnung zu tragen. Auf eine funktional sinnvolle Zuordnung ist insbesondere abzustellen, welches stadtstrukturell für die Versorgung in dem Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs der Schönebecker Bevölkerung die Aufwertung des "Handelsstandortes Schillerstraße" an einem zentralen Ort der Innenstadt nicht nur im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung und angrenzende Geschäftslagen zum Gegenstand hat. So wird mit vorliegendem Bebauungsplan auch ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des (zukünftigen) Schönebecker Stadtzentrums gefunden.

Das mit der Entwicklung des Standortes im Zusammenhang stehende Arbeitsplatzangebot findet seine Entsprechung in der Zielstellung, einen Handels- und Dienstleistungsstandort in zentraler Lage zu entwickeln. Auf Grund der hohen Zentralität, auch für das Umland, besitzt Schönebeck (Elbe) für eine



effiziente Versorgung in den Bereichen Handel, Dienstleistung und Wohnen eine Schwerpunktfunktion.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 03.02.2008 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen in Überlagerung mit den Signaturen entsprechend der Stadtumbauziele dar. Mit Ausnahme der Sondergebietsfestsetzungen werden diese Stadtumbauziele direkt aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und im vorliegenden Plangeltungsbereich weiter entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan stützt sich, wenn auch nicht in allen Teilen, so doch aber im Bereich der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen bzw. Besonderen Wohngebiete auf den im Jahr 2008 zur Rechtswirksamkeit gebrachten Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe). Diesem lag als Basis die 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zugrunde, woraus resultierend im Zusammenhang mit einer zum Flächennutzungsplan erarbeiteten "Expertise Wohnen" im Sinne der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Schönebeck (Elbe), für das Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von 28.000 Einwohnern prognostiziert wurde. Für diese Zielgröße wurde auch die Bilanz der Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan erstellt. Im Ergebnis der erfolgten Einarbeitung des fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzeptes Schönebeck ergaben sich entsprechende Stadtumbaukategorien für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächendarstellungen mit den Zielstellungen in Teilbereichen Aufwertungsmaßnahmen vorrangig durch Neubau individueller Wohnformen und Wohnumfeldgestaltungen zu erreichen sowie Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und im Wohnumfeld vorzunehmen (westlich der Schillerstraße). Hier wurden Reduktionsfaktoren mit Blick auf die zukünftige Inanspruchnahme der entsprechenden Flächenanteile für das Wohnen zwischen 10% und 30% bruttobauflächenbezogen als Zielvorgabe formuliert.

Diesem Anspruch wird der vorliegende Bebauungsplan vollauf gerecht, in dem er nichtüberbaubare Grundstücksflächen in Größenordnungen als Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen definiert sowie private und öffentliche Grünflächen festsetzt, welche siedlungsräumlich gliedernden Charakter besitzen und in ihrer Ausprägung die Unverwechselbarkeit des ergänzenden Wohnstandortes im Bereich der nachgenutzten innerstädtischen Industrie- und Gewerbebranche zum Ausdruck bringen. Zusätzlich werden in Teilen der Mischgebiete Wohnnutzungen unter schalltechnischen Gesichtspunkten als unzulässig ausgeschlossen, dagegen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete Beherbergungsnutzungen als allgemein zulässig deklariert.

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt für das Jahr 2020 eine Bevölkerungsentwicklung mit der Zielgröße von 28.925 Einwohnern, einschließlich der zwischenzeitlich eingemeindeten Orte Plötzky, Pretzien und Ranies dar, so

dass die Stadt Schönebeck (Elbe) auch in dieser Hinsicht ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan als vollständig anwendbar betrachtet. Aus der Gegenüberstellung von 4. und 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose erkennt die Stadt Schönebeck (Elbe) die in dieser Hinsicht hergestellte Übereinstimmung der Inhalte des vorgelegten Bebauungsplanes mit den landesstatistischen und damit für die Ziele der Raumordnung relevanten Zielvorgaben.

Zu der Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete "Handel" steht die Gemischte Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan mit ihrer festgelegten Stadtumbaukategorie: Rückbau und Aufwertungsgebiet – Rückbaumaßnahmen infolge Nachfragerückgang, Aufwertungsmaßnahmen verstärkt durch landschaftsgestalterische Maßnahmen, im Widerspruch. Konkret bedeutet dies, dass die Entwicklung der Wohnnutzung im überwiegenden Teilbereich der hier im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Baufläche durch die Stadt Schönebeck (Elbe) ad acta gelegt und im Ergebnis des Quartierskonzeptes Mitte, als weiterentwickelte Grundlage für die städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, hier anstelle landschaftsgestalterischer Maßnahmen eine stärkere Präferenz des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors festgesetzt wird.

Somit ist die Bewältigung der Problemstellung des im Flächennutzungsplan formulierten Nachfragerückgangs, welcher sich vorliegend insbesondere auf die gewerblich zu nutzende Altsubstanz des Gummiwerkes und hierzu adäquater Nachnutzungsoptionen bezog, hier durch eine Sondergebietsentwicklung gerechtfertigt. D. h., der damit verbundene Ausschluss des Wohnens wird hier entsprechend der Zielstellung des Flächennutzungsplanes in großen Teilen durch eine alternative Nutzungsform vollständig erreicht. Für die Sondergebietsfestsetzungen ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen (s. a. Kap. 3.3).

Vorliegender Bebauungsplan ist Bestandteil erheblicher Anstrengungen der Stadt Schönebeck (Elbe), um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und die wirtschaftliche Situation, vor dem Hintergrund des strukturellen und demografischen Wandels weiter zu stabilisieren. Hierzu gehört die Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Schönebeck (Elbe) im Zuge der geplanten Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich vollständig im festgestellten Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck. Hierzu wurden Voruntersuchungen durchgeführt, welche u. a. in den "Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck" einfließen. In diesem wurde unter dem Schlagwort "Neue Adresse Schillerstraße" eine von den aktuellen Zielstellungen des Bebauungsplanes abweichende Entwicklungsidee Gegenstand. Die hier aufgezeigte, überwiegend nach Abriss der Altanlagen des Gummiwerkes grünräumliche Entwicklung, mit einigen wenigen, eingestreuten Wohnsituationen, stellt sich aus heutiger Sicht, im Hinblick auf die wirt-

schaftlichen Notwendigkeiten, aber auch die stadtstrukturellen Erfordernisse zur Zentrumsentwicklung in Schönebeck (Elbe) als nicht mehr aufrecht zu erhalten dar. Dies wurde bereits mit der Entwicklung des Quartierskonzeptes Schönebeck/Mitte 2 im Rahmen der Vertiefung des Stadtentwicklungskonzeptes deutlich, welches herausarbeitete, dass durch die latente Wahrnehmung der ruinösen Baustrukturen des ehemaligen Gummiwerkes in dessen Umfeld die Wohnnutzung zunehmend nicht nur durch das preiswerte Segment, sondern auch hohe Fluktuationen und Leerstände gekennzeichnet ist.

Resultierend wurde für den zentralen Standort des Bebauungsplangebietes ein Entwicklungsszenario, welches darauf ausgerichtet ist, Wohn- und Geschäftsnutzungen, einschließlich neuer Wegeverflechtungen zwischen Bahnhof und Friedrichstraße zu einer stadträumlich neuen Qualität zusammenzuführen, Gegenstand und Beschlusslage. Damit werden die sanierungsrechtlichen Zielstellungen des "Städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Altstadt Schönebeck" im vorliegenden Kontext bewusst in anderer Weise fortentwickelt.

Im Plangeltungsbereich befinden sich darüber hinaus die Bebauungspläne Nr. 40 "Schillerstraße-West" und Nr. 41 "Schillerstraße-Ost", welche jeweils mit Datum vom 10.12.1998 über den Aufstellungsbeschluss in das Verfahren gingen. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schillerstraße" am 04.02.2010 wurden der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 "Schillerstraße West", Beschlussnummer 730-40(I)/98 vom 10.12.1998 und der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 41 "Schillerstraße Ost", Beschlussnummer 731-40(I)/98 vom 10.12.1998 aufgehoben.

Nördlich der Bahnlinie, parallel zur Bahnhofstraße, befindet sich der zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25, welcher jedoch für das vorliegende Plangebiet keine nennenswerten Auswirkungen durch seine Planfestsetzungen besitzt.

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

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen, angrenzend an bestehende Wohnnutzungen gesehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig wirtschaftlich tragfähige und vertretbare funktionale Entwicklung dieses Teilstadtgebietes der Schönebecker Innenstadt. Sie berücksichtigen im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den in

angrenzenden Planungen enthaltenen Inhalten bzw. den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten heraus stellen.

Weitere Planungen, die schützenswerte Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 55 Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen dar.

Durch die Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes in die Flächennutzungsplanung wurden die dargestellten Wohnbauflächen für das vorliegende Plangebiet in Aufwertungsgebiete, Aufwertungs- und Rückbaugebiete sowie Teilrückbau- und Aufwertungsgebiete unterschieden. Bei den Gemischten Bauflächen wurden für den vorliegenden Plangeltungsbereich Aufwertungsgebiete, Rückbau- und Aufwertungsgebiete und Teilrückbau- und Aufwertungsgebiete deklariert. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Stadtumbaukategorien für die Wohnbauflächen werden vollständig im vorliegenden Bebauungsplan weiter entwickelt. Die Kategorie Rückbau- und Aufwertungsgebiet, mit Blick auf die Gemischten Bauflächen, wird im vorliegenden Plangeltungsbereich überwiegend in Form von Sondergebietsfestsetzungen ausgestaltet und weiter entwickelt (s. hierzu auch Kap. 3.1).

Damit wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erkennbar, dass für den vorliegenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes eine hohe Veränderungsdynamik abzusehen ist, welche nunmehr im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes für den Umfang der beabsichtigten Festsetzung ihren Ausdruck findet und in dieser Form Rechtsverbindlichkeit bekommen soll. Zusätzlich wurde durch den Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 04.02.2010 zum Quartierskonzept Schönebeck/Mitte 2 eine gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigende Entwicklungsvorgabe für eine hieraus abzuleitende städtebauliche Entwicklung durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) festgelegt.

Parallel zu vorliegendem Bebauungsplan wurde zur Vertiefung des in Aufstellung befindlichen "Quartierskonzeptes Altstadt Schönebeck", mit Blick auf die Operationalisierung der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Gesamtstrategie, eine Expertise zur Einzelhandelsentwicklung "Zentrum Schönebeck (Elbe)" erarbeitet. Diese stellt sich ebenso als eine maßgebende informelle Planungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar und

wurde in den Kernaussagen zur strategischen Handelsentwicklung im zukünftigen Zentrum Schönebeck (Elbe) in die vorliegende Bebauungsplanung eingearbeitet. Eine Beschlussfassung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) als Selbstbindungsbeschluss zu dieser Expertise als Leitlinie zur Zentrumsentwicklung Schönebecks gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgte am 27.04.2011.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zum Bebauungsplan Nr. 55 "Schillerstraße" erfolgte im Amtsblatt am 14.02.2010.

Im Nachgang wurde der Plangeltungsbereich im Hinblick auf die angetroffene stadträumliche Situation und in Auswertung der informellen Plangrundlagen einer grundlegenden Analyse unterzogen und geringfügig räumlich angepasst. Die Untersuchung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten und die Veranschaulichung der städtebaulichen Auswirkungen waren Kerngegenstand des vorab entwickelten Nutzungsbeispiels. Letzteres ist der Begründung vorliegenden Bebauungsplanes angelegt worden und somit Bestandteil der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) geht somit im Ergebnis der gerade auch zu den informellen Planwerken im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführten Diskussionen mit der Öffentlichkeit, aber auch ausgewählten Behörden, für den vorliegenden Bebauungsplan davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere zur Aufwertung im Hinblick auf die Wohn- und Handelsnutzungen am Standort, nunmehr ein breiter Konsens besteht. Somit traten bis zum heutigen Zeitpunkt keine überwindbar grundsätzlichen, die angestrebte Entwicklung im Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen hervor.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vorbenannt, folgt das städtebauliche Entwicklungsziel dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, hier in der Nachnutzung eines industriellen Konversionsstandortes zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes an einem integrierten Standort. So ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 55 städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet, insbesondere unter Berücksichtigung sanierungsrechtlicher Rahmenbedingungen und aus Gründen des Immissionsschutzes, erforderlich sind.

Auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Schönebeck (Elbe) den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a

Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit brach liegenden Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Satz 3 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Wie bereits ausgeführt, wird ein Teil des Bebauungsplanes nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von Gemischten Bauflächen entwickelt. Der Bereich für den geplanten Einzelhandelsstandort wird auf Grund seiner Großflächigkeit als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauN-VO festgesetzt. Dieser Teil weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 6,58 ha.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Grundstücke, außerhalb der heute hier verlaufenden Straßenzüge des Plangebietes, befindet sich in privatem Besitz. Hierunter fallen auch anteilige Flächen im Besitz der Schönebecker Wohnungsbaugesellschaft (SWB), ein geringer Flächenanteil in Form eines heute vorhandenen Parkplatzes westlich der Schillerstraße befindet sich in städtischem Besitz. Ferner zählen hierzu sämtliche im Plangeltungsbereich heute vorhandenen Erschließungsanlagen.

### **4.2 Baubestand – städtebauliche Situation**

Im gesamten Plangeltungsbereich handelt es sich um Gebäudesubstanz, welche überwiegend bis 1948 errichtet wurde. Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen dominieren diese mit 3 und mehr Wohnungen. Der Sanierungszustand ist mit Ausnahme der Gebäude auf der westlichen Seite im nördlichen Abschnitt der Friedrichstraße sowie mit Blick auf die südliche Randbebauung der

Bahnhofstraße, an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, überwiegend als voll- oder teilsaniert anzusprechen. In den v. g. (Wohn-) Gebäudeensembles mit niedrigerem bzw. unsaniert anzusprechenden Zustand treten die höchsten Leerstandsagglomerationen auf, welche bereits punktuell in einen ruinösen Zustand übergehen und beginnen in die angrenzenden Straßenzüge mit ihrer Negativwirkung auszustrahlen.

Entlang der Friedrichstraße und der Bahnhofstraße sind Ladenlokale in den Erdgeschossen der hier befindlichen Bebauung regelmäßig vertreten, weniger in der Schillerstraße und Krausestraße. Hier gibt es einen hohen Prozentsatz an Leerstand bzw. Mindernutzung. Die drei- bis viergeschossige Gründerzeitbebauung, meist mit Sattel- und Pultdächern oder Variationen dieser Dachformen versehen, besitzen teilweise ausgebaute Dachgeschosse.

Probleme für eine zeit- und lagegemäße Entwicklung des Plangebietes stecken aber auch in der derzeit vorhandenen Verkehrsführung. Die starke Frequentierung der Friedrichstraße als derzeit noch überregionale Durchgangsstraße im Bereich der Schönebecker Innenstadt, stellt eine Barriere für eine zukünftig angestrebte Ost-West-Verflechtung der angrenzenden Quartiersstrukturen dar. Die weiteren Anliegerstraßen im Plangebiet zeigen sich, bis auf die Krausestraße mit ihrem Baumbestand, als schmucklos und kahl. Dominiert wird dieser Eindruck durch die ruinösen Baustrukturen des ehemaligen Gummiwerkes.

Damit entsteht im Plangebiet ein Bild zunehmenden städtebaulichen Verfalls, geringen Sanierungsstandes und hoher Leerstände. Eine bessere Vermarktung wird durch die Verkehrsbelastung von Bahnhofstraße und Friedrichstraße, ungünstige Wohnungsgrößen sowie die hohen Sanierungskosten bei gleichzeitig zur Refinanzierung nicht ausreichenden Miethöhen wesentlich erschwert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei Beibehaltung der beschriebenen Wohnumfeldsituationen, insbesondere in verkehrlicher Hinsicht, auf Grund fehlender Synergien die über die Stadtsanierung/den Stadtumbau beabsichtigte Aufwertung im Umfeld der Schillerstraße entsprechend der Zielstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht erfolgen kann – damit bestehen gegenwärtig keine guten Voraussetzungen zur Stabilisierung des sozialen Niveaus als Voraussetzung für gutes Zusammenleben im Plangebiet.

### **4.3 Natur und Landschaft**

Hinsichtlich der Landschaftsgliederung wird Schönebeck (Elbe) vom Urstromtal der Elbe und der sich westelbisch anschließenden Börderegion bestimmt. Die Stadt hat sich auf den überflutungsfreien pleistozänen Hochflächen südlich der Elbe entwickelt, wobei die Barbyer Straße (nördlich des Plangebiets) in etwa die Grenze zwischen überflutungsgefährdetem und überflutungsfreiem Bereich markiert.

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten städtischen Siedlungsbereich. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der langdauernden inten-

siven Nutzungen der Vergangenheit nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung ist keine natürliche Funktion mehr zu attestieren.

Infolge der intensiven gewerblich-industriellen Nutzungen und der damit verbundenen Altlastenproblematik sowie der starken Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversible verändert und überprägt beschrieben werden.

Die vorhandenen Biotoptypen sind als Siedlungsbiotope anzusprechen, es handelt sich um städtische Mischnutzungen mit geringem Grünflächenanteil, inzwischen aufgelassene Flächen mit Gehölzbestand aus heimischen wie standortfremden Arten. Die Bäume bzw. Baumkronen machen auch den überwiegenden Anteil des (potentiellen) faunistischen Lebensraumes im Plangebiet aus.

Für das Stadtbild und die Stadtsilhouette bzw. die "Stadtlandschaft" hatte das Areal bedeutende Wirkung. Die vorhandenen historischen Fabrik- und Wohngebäude geben Zeugnis von der Siedlungsgeschichte, mit den ehemaligen Gummiwerken und dem Kino handelt es sich hier um für das wirtschaftliche Leben und die Freizeitkultur der Stadt ehemals wichtige Einrichtungen, die auch das Ortsbild geprägt haben.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

##### 4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Bezug auf die äußere Anbindung über die Friedrichstraße, die Bahnhofstraße, die Krausestraße und die Freiligrathstraße. Die genannten Straßenräume sind kommunale Straßen in Bau- lastträgerschaft der Stadt Schönebeck (Elbe). Von ihnen zweigt für die inner- gebietliche Erschließung die Schillerstraße, welche sich in Teilen als Bestandteil des Plangeltungsbereiches zeigt, ab. Desweiteren zweigt hiervon auf Höhe des westlich der Schillerstraße gelegenen Teilstandortes des "Alten Gummi- werkes" eine Zufahrtssituation südlich des Grundstücks Schillerstraße 14 nach Westen ab. Weitere Zufahrtssituationen im rückwärtigen Bereich der beste- henden und zukünftigen Bebauung für Anwohner und Gewerbetreibende werden im Sinne von Hausdurchfahrten oder Grundstückseinfahrten abzwei- gend von den das Plangebiet umgebenden Straßenzügen sowie der Schiller- straße aus eröffnet.

##### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Im Bereich der Schillerstraße sowie der angrenzenden Straßenzüge an das vorliegende Plangebiet befinden sich Fußwege, im Bereich der Friedrichstraße auch beidseitig geführte Radwege.



#### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich als öffentliche Stellplätze im Bereich der angrenzenden Straßenräume der Friedrichstraße, Krausestraße, Bahnhofstraße sowie im Verlauf der Schillerstraße und auf einer öffentlichen Parkplatzfläche westlich der Friedrichstraße. Alle weiteren Stellplatzanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes stellen sich überwiegend auf privaten Grundstückflächen dar bzw. sind hier vorhandenen gewerblichen Einrichtungen zugeordnet. Der Stellplatzumfang stellt sich mit den anteilig im Plangebiet gelegenen Stellplätzen gegenwärtig als ausreichend dar.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Angrenzend an den Geltungsbereich wird das Areal im Bereich der Bahnhofstraße und der Friedrichstraße über Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Bereich des Bahnhofs Schönebeck.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

#### 4.5.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasserleitungen und Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. tangierenden Straßenräumen. Eine Stichleitung zur Abwasserentsorgung der Grundstücke Bahnhofstraße 1-3 verläuft über Privatgrundstücke im Randbereich des ehemaligen Gummiwerkes. Der genaue Leitungsverlauf ist nicht dokumentiert.

#### 4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die im öffentlichen Straßenraum der Friedrichstraße, Bahnhofstraße und Schillerstraße sowie Krausestraße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

#### 4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

#### 4.5.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet querenden bzw. unmittelbar angrenzenden Straßenräumen in Form von Niederdruckleitungen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Hochdruckgasleitungen sind im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

#### 4.5.5 Telekommunikation

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

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtumbaustategie der Stadt Schönebeck (Elbe). Aus dem bestehenden Mix von funktionierenden, aufgegebenen und ggf. zukünftig aufzugebenden Nutzungen, gepaart mit Anteilen ruinöser Bausubstanz, stellt die Umstrukturierung dieses Bereiches im Rahmen des Sanierungsgeschehens in der Innenstadt Schönebeck (Elbe) die heterogenste und für die weitere Innenstadtentwicklung problematischste Lage dar. Es besteht hier stärker als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches die Anziehungskraft für potentielle Neubewohner/Neunutzer deutlich herabsetzt, neu zu ordnen bzw. störende Erscheinungsbilder und -nutzungen zu beseitigen oder auszulagern. Entsprechend war für diesen Bereich in der Vergangenheit eine umfassende, differenzierte Auseinandersetzung, hin zu einem strategisch abgestimmten Vorgehen notwendig.

Nicht zuletzt durch die Expertise zur Einzelhandelsentwicklung "Zentrum Schönebeck (Elbe)" wurde die Stadt darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung des Standortes vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Rückbauten stellen sich dabei als unumgänglich dar und betreffen insbesondere das Ensemble des ehemaligen Gummiwerks, welches mit seiner verbliebenen Bausubstanz das Erscheinungsbild des Gebietes gegenwärtig prägt.

Aber auch der Bahnhof, mit seinem parallel zum Bebauungsplanverfahren neu zu gestaltenden Umfeld, kann zukünftig ein möglicher Imagerträger im städtischen Kontext werden und soll so gemeinsam mit dem südlichen Auftakt des zukünftigen Stadtzentrums Schönebeck (Elbe), zwischen Schillerstraße und Friedrichstraße, ein qualitativ grundlegend erneuerter Baustein im Innenstadtegefüge Schönebecks werden.

Bestandteil dieser Strategie ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Entstehung eines Einkaufszentrums auf den Teilflächen des alten Gummiwerks zwischen Schillerstraße und Friedrichstraße. Hier soll nach Abbruch und umweltgerechter Entsorgung des ehemaligen Fabrikkomplexes ein Einkaufs- und Dienstleistungsstandort mit bis zu 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entwickelt werden können. Nach Fertigstellung könnten hier bis zu 40 Arbeitsplätze im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor neu entstehen.

Städtebaulich soll eine Gebäudestruktur dreiseitig um eine ihr zugeordnete Parkplatzfläche angeordnet werden, welche durch entsprechende Begrünung und komfortable Dimensionierung von Zufahrten und Stellplätzen eine hohe Nutzerqualität aufweist. Eine gemeinsame Architektursprache soll die Ganzheitlichkeit der Anlage betonen, woraus resultierend die Stadt Schönebeck (Elbe) anstrebt, hier mit einem Projektentwickler eine bauliche Gesamtlösung zu erarbeiten und vertraglich zu sichern.

Die Anlieferung der dem Einkaufszentrum immanenten Betriebe soll aus gegenwärtiger Sicht im Bereich der Schillerstraße über baukörperintegrierte Lieferzonen erfolgen können, weitere Geschäftsnutzungen können ebenso über die Parkplatzfläche beliefert werden. Das Ziel der städtebaulichen Sanierung besteht darin, entlang der Schillerstraße zum Straßenraum hin abgeschlossene Baukörperfluchten und keine lieferhofähnlichen Situationen entstehen zu lassen.

Die mit dem Vorhaben konzipierte Verbindungsspanne zwischen Friedrichstraße und Schillerstraße lässt auf direktem Wege die Stellplätze für Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowohl aus dem Bahnhofsvorfeld als auch der Friedrichstraße erreichen und sichert gleichzeitig eine zusätzlich kurze Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im Sinne des bereits im Quartierskonzept Schönebeck/Mitte 2 angestrebten Quartierscharakters der kurzen Wege.

Der vorbenannte Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort korrespondiert direkt mit der Neuentwicklung eines Wohnstandortes auf Altindustrieflächen des Gummiwerkes westlich der Schillerstraße. Nach Abbruch und umweltgerechter Entsorgung der hier vorhandenen Altanlagen des ehemaligen Gummiwerkes soll eine innere Quartierserschließung entstehen können, welche eine "neue Adresse" in Form einer baulichen Kombination aus Stadt- und Einfamilienhäusern andienen soll. Dabei sollen die angestrebten Gebäude einen flexiblen, ggf. modularen Aufbau besitzen und anpassungsfähig für wechselnde, generationsübergreifende Nutzeransprüche, insbesondere auch für ältere Bewohnergruppen, sein. Damit sind hier Typologien vom Mehrgenerationenhaus über altersgerechtes Wohnen bis hin zur kombinierten Selbstnutzergemeinschaft unterschiedlicher Eigentümer denkbar. Aber auch Beherbergungsnutzungen auf Grund der Lage des Gebietes im Hinblick auf die exzellente, verkehrliche Anbindung, sollen in Einklang mit den Wohnnutzungen hier möglich sein.

Sowohl eigentumsorientiertes als auch mietbezogenes Wohnen kontrastiert damit mit dem klassischen Einfamilienhauswohnen in Kombination mit einem großzügigen freiräumlichen Umfeld, das unterschiedlichen Lebensvorstellungen bzw. Eigentümern individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. In Randlage kann selbst das konventionelle Einfamilienhaus zur v. g. Bebauung hinzutreten und sich als Abrundung eines intensiv durchgrüntem Areal darstellen. So wird mit der vorliegenden Planung eine klare Differenzierung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen angestrebt. Darüber hin-

aus zielt das städtebauliche Konzept auf den Erhalt und die lebendige Fortentwicklung der sozialen Mischung im Gebiet, wobei eine generationenübergreifende Nutzung der angebotenen Potentiale das vorrangige Planungsziel der Stadt Schönebeck (Elbe) in dieser Hinsicht wiedergibt.

Mit den Mitteln der Stadtsanierung, des Stadtumbaus und den Möglichkeiten der Altlastenfreistellung soll es gelingen, über Abrisse und Schaffung neuer Durchwegungen mittelfristig ein perspektivisch tragfähiges und wirtschaftlich zu unterhaltendes Wohn- und Handelsquartier entstehen zu lassen. Dabei steht in jedem Fall einerseits die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Schönebeck (Elbe), ein Höchstmaß an Flexibilität in der speziellen Ausnutzung zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. Durchgrünung des Plangebietes klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen, im Mittelpunkt.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird die Eingrünung des gesamten Gebietes in Abhängigkeit von der inhaltlichen Nutzung und Gestaltung der einzelnen Flächenteile des Bebauungsplangebietes bewältigt. Darüber hinaus ist die Integration des bestehenden, insbesondere westlich der Schillerstraße befindlichen, z. T. hochwertigen Grünbestandes, Bestandteil des grünordnerischen Zielkonzeptes, genauso wie die Zulässigkeit von Mietergärten bei entsprechender Nachfrage, aber auch die Begrünung von neuen Wegeverbindungen und räumlichen Übergängen im Plangeltungsbereich.

Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung zum Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangeltungsbereich entsprechend der textlichen Festsetzungen realisiert werden.

## **5.3 Verkehrskonzept**

Die derzeit mögliche Anbindung der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet sowohl über den öffentlichen Personennahverkehr wie auch den individuellen motorisierten Verkehr soll funktionstüchtig und in ausreichendem Maße auch künftig möglich sein.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich auf Grund der Neuordnung im Plangeltungsbereich Optionen für eine geänderte Linienführung. Diese sind Bestandteil der verkehrsorganisatorischen Neuordnung, insbesondere im Bereich zwischen Schillerstraße und Friedrichstraße. Die Durchfahrbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr mit Haltebereich am Standort des neuen Einkaufszentrums bietet eine zeitgemäße Erschließungsmöglichkeit. Die Spange zwischen Schillerstraße und Friedrichstraße soll zudem als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo-20-Zone) ausgebildet werden.

Für den westlich der Schillerstraße gelegenen Neubaustandort bietet sich im Sinne einer effizienten Erschließung eine als Stichstraße geführte Anliegerstraße an, ergänzt um eine Zufahrt zur Erschließung von tiefer in der Fläche liegenden Wohngrundstücken im nordwestlichen Plangebiet. Neben dieser anliegerverkehrlichen Erschließung spielen die Verknüpfung von Fuß- und Radwegen und damit durch kurze Wege in die angrenzenden Bereiche der Bahnhofstraße und Freiligrathstraße eine wichtige Rolle.

Hier greift der Bebauungsplan die bereits im Quartierskonzept Schönebeck/Mitte 2 postulierte Zielstellung des "Quartiers der kurzen Wege" auf. Die Fortentwicklung kurzer Wege als ein Qualitätsmaßstab des gesamten Quartiers stellen hierbei abseits von Fahrverkehrsstraßen geführte attraktive Verbindungen für die "schwachen" Verkehrsarten mit hoher Nutzerqualität dar.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist partiell eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs möglich. Insbesondere für die Krausestraße und die Bahnhofstraße werden im Rahmen der Umgestaltung zusätzliche Parkmöglichkeiten und damit erstmalig die Möglichkeit rückwärtiger Grundstückserschließungen angeboten. Hierdurch wird sich die Vermietungssituation ebenso verbessern lassen, wie die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksflächen gestärkt werden kann.

#### **5.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangeltungsbereich und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungstragenden Eigentümer sowie der Stadt Schönebeck (Elbe), einschließlich des Sanierungsträgers auf die durch das Quartierskonzept Schönebeck/Mitte 2 parlamentarisch beschlossenen Entwicklungsziele für den vorliegenden Plangeltungsbereich, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Viel mehr wird eine Alternativdiskussion zur Nutzungsartenverteilung entsprechend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung genauso zu führen sein, wie zur Frage der Zuordnung und Nutzungsartenverteilung in den einzelnen Flächenanteilen des Plangebietes. Hierzu entwickelt der vorliegende Bebauungsplan insbesondere das rahmengebende Nutzungsbeispiel weiter und schafft eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes.

Die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form der Altanlagen des Gummiwerkes Schönebeck ist mit der Form der gefundenen wohnungs- wie gewerbewirtschaftlichen Nachnutzung aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes der Schönebecker Innenstadt mit einem zukünftig hier beginnenden Stadtzentrum nahezu alternativlos.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden ein Teil der Flächen im Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Standort der Sondergebiete "Handel" nimmt überwiegend devastierte, brachliegende bzw. mit Altbebauung bestandene Areale des ehemaligen Gummiwerkes im Plangeltungsbereich zwischen Schillerstraße und Friedrichstraße auf. Die städtebauliche Struktur zeichnet sich als separater Block innerhalb des Gesamtquartiers ab, wobei eine Unterteilung zwischen überbaubaren und nichtüberbaubaren Teilflächen entsprechend der gewollten hochbaulichen Entwicklung bzw. der Anordnung von Stellplatzanlagen zugeordnet erfolgt.

Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung Ziff. 1 benannt.

Gestützt auf die Expertise zur Einzelhandelsentwicklung "Zentrum Schönebeck", wie auch das Quartierskonzept Schönebeck/Mitte 2 mit seinen Inhalten im Sinne städtebaulicher Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, werden großflächiger Einzelhandel auf Basis Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO mit bis zu 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einschließlich gastronomischer Einrichtungen zugelassen. Die Zulässigkeit der Festsetzung gastronomischer Einrichtungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO stellt auf die hier angestrebte mischgebietstypische Immissionssituation ab.

Die Sortimentsprobports zugunsten der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke mit maximal 60% der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche zielen darauf ab, dass neben der quartiersbezogenen Nahversorgungsfunktion hier die sog. Vollversorgungsfunktion und damit auch anteilige zentrenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs gewünscht sind. Letzteres korrespondiert wiederum mit der Analyse im Rahmen des parallel in Bearbeitung befindlichen Quartierskonzeptes Altstadt, bei welchem die Einzelhandelsflächen im Kontext und Umfeld des zukünftigen Stadtzentrums von Schönebeck (Elbe), insbesondere der Salzer Straße und anliegender Straßenräume erhoben wurden, woraus resultierend eine Verkaufsflächenmindestgrößensfestsetzung von 400 m<sup>2</sup> erfolgt ist, um den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in den v. g. Lagen durch die Zulässigkeit entsprechender Handelseinrichtungen im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht zu gefährden. Dabei versteht es sich von selbst, dass zur Diversifizierung des Standortes der kleinflächige Verkauf von Blumen, Zeitungen, Zeitschriften, Telekommunikati-

ons- und EDV-Bedarf möglich sein soll, jedoch insgesamt nur bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 350 m<sup>2</sup>.

Die v. g. Expertise zur Einzelhandelsentwicklung "Zentrum Schönebeck" ist als Beschlusslage gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB mit ihren wesentlichen Inhalten Bestandteil dieser Begründung vorliegenden Bebauungsplanes.

- Mischgebiete (MI)

Im Sinne der angestrebten Nutzungsartenverteilung im Plangeltungsbereich werden Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Bereiche, die bereits bebaut sind (unbeplante Bereiche gemäß § 34 BauGB). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der heute vorhandenen und auch zukünftig hier beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, in die sich auch Einzelhandel mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>1</sup> und andere, bisher noch nicht bestehende Betriebe mit ihren Nutzungsanforderungen einfügen können.

Auch hier wurde der Zulässigkeitskatalog von Nutzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehr bewusst offen gehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf beabsichtigte, heute auch möglicherweise noch nicht abschließend bekannte Formen ermöglicht wird. Letzteres resultiert auch daraus, dass sich die festgesetzten Mischgebiete gewissermaßen im Übergangsbereich zwischen den Hauptaktionszonen von Einzelhandel, Verkehr und sonstigen gewerblichen Nutzungen befinden.

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Schalltechnisches Gutachten<sup>2</sup> erstellt worden, um die Verträglichkeit der in den Mischgebieten zu-

---

<sup>1</sup> Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit

<sup>2</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Schillerstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 10172 vom 26.01.2011, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

lässigen Nutzungen gegenüber dem einwirkenden Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm auf die Mischgebiete zu prüfen. Die schalltechnischen Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass in den Mischgebieten entlang der Bahnhofstraße die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Das Gleiche gilt entsprechend der dementsprechend erlassenen textlichen Festsetzungen auch für Änderungen bzw. Nutzungsänderungen auf den in Rede stehenden Grundstücken zu Wohnnutzungen, sofern diese Gebäude gegenwärtig sich in anderer Nutzungsart befinden. Darüber hinaus wird in diesem Bereich eine Wohnnutzung in Dachgeschossen (entlang der Bahnhofstraße) ausgeschlossen, ebenso die erdgeschossige ständige Wohnnutzung - mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber von in den Mischgebieten zulässigen Gewerbebetrieben - entlang der Friedrichstraße.

Diese restriktiven Maßnahmen, ausgehend von der ausnahmsweise Zulässigkeit der Errichtung bzw. Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden baulichen Anlagen, resultieren aus den überdurchschnittlich hoch erforderlichen Aufwendungen zur Herrichtung dieser Nutzungsart, welche auf Grund der insbesondere des nachts zu prognostizierenden Schienenverkehrsgeräusche zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden.

Im v. g. Gutachten wird darauf hingewiesen, dass eine normale Dacheindeckung derartiger Gebäude nicht ausreichend ist, um eine entsprechende Schalldämmung der Dachflächen für Lärmpegelbereiche > IV sicherstellen zu können. Dies bedeutet in der Regel, dass im Rahmen der Herstellung von Dachgeschossausbauten Dachflächen massiv mit Betonverschalungen zu verkleiden wären und die erforderlichen Schalldämmmaße von Fenstern ebenso erst ab Schallschutzklasse V (unabhängig vom Lüftungsproblem) erfüllt werden können. Diese erheblichen zusätzlichen Mehraufwendungen und die nicht vorhandene Notwendigkeit in diesen Bereichen zwingend einen Dachausbau aus städtebaulichen Gründen zulassen zu müssen, lässt die Stadt Schönebeck (Elbe) hier vorsorgend, mit Blick auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse diesen Festsetzungskontext treffen.

Ähnlich verhält es sich in den Erdgeschosszonen, wo neben den Einwirkungen der Schienenverkehrsgeräusche zusätzlich die Verkehrslärmemissionen auf die Bebauung wirken, so dass hier ebenso, bis auf die benannten Ausnahmen, von der Zulässigkeit des Wohnens durch die Stadt Schönebeck (Elbe) vorsorgend Abstand genommen und das Wohnen somit ausgeschlossen wird.

Entlang der Bahnhofstraße findet gegenwärtig in den Erdgeschosszonen ohnehin keine Wohnnutzung mehr statt. Entlang der Friedrichstraße dominiert mit südlichem Verlauf zunehmend der Verkehrslärm die Erdgeschossituation, so dass hier die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber von Gewerbebetrieben als



zulässig und damit unbeabsichtigten Härten entgegen wirkend festgesetzt wird. Dennoch sind auch hier nachts die Lärmpegelbereiche V bzw. VI in der Prognose zur Kenntnis zu nehmen, woraus resultierend sich mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse diese Festsetzung zur Abwehr von schädlichen Einwirkungen im Sinne von Straßen- bzw. Schienenverkehrslärmemissionen als erforderlich zeigt. Für die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzungen in den v. b. Bereichen sind darüber hinaus die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanung und die hierzu erfolgten Begründungen im Kapitel Immissionsschutz zu beachten.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im zweiten Schwerpunktbereich der neuen stadträumlichen Entwicklung im Plangeltungsbereich westlich der Schillerstraße werden Baugebiete im Plangeltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich, mit Ausnahme eines bereits bestehenden Wohngrundstücks, um Bereiche devastierter Anlagen des alten Gummiwerkes bzw. unbebaute Bereiche. Auch hier zieht sich die bereits im Rahmen der Ausführungen zu den Mischgebieten genannte städtebauliche Grundintention in Bezug auf die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Nutzungen hinein. So werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Bezug auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Dagegen und dies ist ein Grundanliegen der städtebaulichen Neuausrichtung im Bereich der perspektivischen Wohnnutzungen, wird auf eine verstärkte Nutzungsmischung zur qualitativen Aufwertung der innerstädtischen Wohnquartiere gesetzt, welches sich in der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO niederschlägt. Die Belebung dieses neuen innerstädtischen Wohnquartiers in Zusammenhang mit zusätzlich möglichen und mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen ist das erklärte Ziel des eingangs benannten Quartierskonzeptes Schönebeck/Mitte 2 und wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes rechtsverbindlich geregelt. Damit ist sowohl in den Bereichen vorzunehmenden Abbruchs als auch denen mit der Möglichkeit des Hinzufügens ergänzender Baustrukturen eine stärkere Durchdringung mit verträglichen Nutzungen außerhalb des Wohnens zu rechnen. Andererseits soll das Wohnen Hauptgegenstand in den Allgemeinen Wohngebieten bleiben, seiner Entwicklung zu zukünftig tragfähigen Gebäude- und Grundrisslösungen soviel Flexibilität eingeräumt werden, dass eine qualitative Neuausrichtung des Standortes in allen Baugebieten möglich ist.

Ungeachtet Vorstehendem sind die textlichen Festsetzungen, welche sich aus der besonderen Lage der Allgemeinen Wohngebiete unter schalltechnischen Gesichtspunkten ergeben, zu beachten. Die Grundlage hierfür bildet das

Schalltechnische Gutachten<sup>3</sup> zum vorliegenden Bebauungsplan. Weitergehende Begründungen zu den resultierenden Festsetzungen im Ergebnis der Auswertung des Gutachtens finden sich unter dem Kapitel Immissionsschutz.

- Besondere Wohngebiete (WB)

Im südlichen und nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck Baugebiete als Besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere im Bereich der Krausestraße um ein Gebiet, in dem zum einen der Tendenz zur Verdrängung von Wohnungen durch Betriebe des tertiären Sektors entgegen gewirkt werden soll, zum anderen soll die Abwanderung der vorhandenen Wohnbevölkerung aus diesem Bereich in andere Gebiete der Stadt verhindert und damit die Wohnnutzung auch fernerhin begünstigt werden.

Mit dieser Zielstellung steht die Stadt Schönebeck (Elbe) in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen im Bebauungsplankontext. Alle Sanierungsanforderungen sollen daher in den in Rede stehenden Bereichen darauf konzentriert werden, ein zunehmend ungünstiges Wohnumfeld, welches zum weiteren Nachrücken schwächerer Bevölkerungsgruppen führt, zu vermeiden und die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Der Bebauungsplan setzt hierzu die rechtlichen Rahmenregelungen zum Vollzug dieser Ziele.

Gleiches gilt für den relativ kleinen Bereich entlang der Bahnhofstraße, wobei hier davon ausgegangen wird, dass über einen Ersatzneubau für die hier bestehende, bereits sehr marode Bausubstanz auch das Wohnen als Teilnutzung in diesem Bereich nicht zwangsläufig verloren gehen muss. In Kontinuität der Festsetzungen zu den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten werden auch bei den Besonderen Wohngebieten mit dem Ziel der Beibehaltung des Quartierscharakters die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Schalltechnisches Gutachten<sup>4</sup> erstellt worden, um die Verträglichkeit der in den Besonderen Wohngebieten zulässigen Nutzungen, gegenüber dem einwirkenden Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm auf die Besonderen Wohngebiete zu prüfen. Die schalltechnischen Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass im Besonderen Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Das Gleiche gilt entsprechend der dementsprechend erlassenen textlichen Festsetzungen auch für Änderungen bzw. Nutzungsänderungen auf dem in Rede stehenden Grundstück zu Wohnnutzungen, sofern das Bestandsgebäu-

---

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Schillerstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 10172 vom 26.01.2011, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

<sup>4</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Schillerstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 10172 vom 26.01.2011, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

de gegenwärtig sich in anderer Nutzungsart befindet. Darüber hinaus wird eine Wohnnutzung im Dachgeschoss (entlang der Bahnhofstraße) ausgeschlossen, ebenso die erdgeschossige ständige Wohnnutzung von im Besonderen Wohngebiet zulässigen Gewerbebetrieben.

Diese restriktiven Maßnahmen, ausgehend von der ausnahmsweise Zulässigkeit der Errichtung bzw. Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden baulichen Anlagen, resultieren aus den überdurchschnittlich hoch erforderlichen Aufwendungen zur Herrichtung dieser Nutzungsart, welche auf Grund der insbesondere des nachts zur prognostizierenden Schienenverkehrsgeräusche zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden.

Im v. g. Gutachten wird darauf hingewiesen, dass eine normale Dacheindeckung derartiger Gebäude nicht ausreichend ist, um eine entsprechende Schalldämmung der Dachflächen für Lärmpegelbereiche > IV sicherstellen zu können. Dies bedeutet in der Regel, dass im Rahmen der Herstellung von Dachgeschossausbauten Dachflächen massiv mit Betonverschalungen zu verkleiden wären und die erforderlichen Schalldämmmaße von Fenstern ebenso erst ab Schallschutzklasse V (unabhängig vom Lüftungsproblem) erfüllt werden können. Diese erheblichen zusätzlichen Mehraufwendungen und die nicht vorhandene Notwendigkeit in diesen Bereichen zwingend einen Dachausbau aus städtebaulichen Gründen zulassen zu müssen, lässt die Stadt Schönebeck (Elbe) hier vorsorgend, mit Blick auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse diesen Festsetzungskontext treffen.

Ähnlich verhält es sich in den Erdgeschosszonen, wo neben den Einwirkungen der Schienenverkehrsgeräusche zusätzlich die Verkehrslärmemissionen auf die Bebauung wirken, so dass hier ebenso, bis auf die benannten Ausnahmen, von der Zulässigkeit des Wohnend durch die Stadt Schönebeck (Elbe) vorsorgend Abstand genommen und das Wohnen somit ausgeschlossen wird. Entlang der Bahnhofstraße findet gegenwärtig in den Erdgeschosszonen ohnehin keine Wohnnutzung mehr statt.

#### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

##### - Sonstige Sondergebiete (SO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist im Hinblick auf die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit, welche gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise eingeräumt wird, resultiert aus der integrierten städtebaulichen Situation und dem angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus sind auf Grund der noch bestehenden Altbebauung die Bodenverhältnisse im Ergebnis der bevorstehenden Altlastensanierung noch nicht abschließend bewertbar, so dass hier ggf. auch davon ausgegangen werden muss, dass eine vollflächige Versiegelung (ohne anteilige Flächen für Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser) auch unter den Gesichtspunkten der vorhandenen Bodenkontaminationen möglich bleiben muss. Damit soll das festgesetzte Maß

der baulichen Nutzung eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der Sondergebiete ermöglichen.

Zudem werden eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden städtebaulichen Situation, aber auch die maßstäblichen Erfordernisse entsprechend den Anforderungen eines derartigen Einzelstandortes gesehen.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) setzt die Höhe baulicher Anlagen mit einer als Mindest- und Höchstmaß vorgegebenen Höhe baulicher Anlagen fest. Damit orientiert sich die Bauhöhe am städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Baustrukturen (Traufhöhen angrenzender Gebäude) und bietet ebenso den erforderlichen Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen.

- Mischgebiete (MI)

Hier verzichtet, mit einer Ausnahme, die Stadt Schönebeck (Elbe) auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und nimmt sich dem Prinzip planerischer Zurückhaltung folgend, auf die Regelungstatbestände gemäß § 34 (1) BauGB zurück. Nach ihrer Überzeugung ist entsprechend den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB eine hinreichend ableitbare geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung möglich. Gleichzeitig bedeutet dies Flexibilität im Hinblick auf künftige Ansiedlungen oder Nutzungsänderungen durch die Vermeidung über Gebühr restriktiver Vorgaben in diesem Kontext.

Für bisher nicht bebaute Flächenteile entlang der Schillerstraße, im Einmündungsbereich der Planstraße, wird auf Grund der hier zur Kenntnis zu nehmenden Grundstückszuschnitte die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Sollten diese beiden Ecksituationen eine künftige Bebauung erhalten, so ist die festgesetzte Grundflächenzahl im Hinblick auf Neubebauung ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO wurde dabei nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Zwei- bis Dreigeschossigkeit, in Verbindung mit einer absoluten Höhe baulicher Anlagen, greift den Maßstab der in der Nachbarschaft bestehenden Baukörper auf und berücksichtigt somit insbesondere die umgebende städtebauliche Situation und den stadträumlichen Maßstab in diesem Zusammenhang. Hiermit ist auch die Option verbunden, Dach- oder Staffelgeschosse zusätzlich zur festgesetzten Geschossigkeit zuzulassen. Ausgebaute Dachräume in unterschiedlicher Intensität und Geometrie finden sich ebenfalls im angrenzenden Straßenraum.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten resultiert im Wesentlichen aus der im Rahmen des Stadtumbaus angestrebten Neuordnung und damit Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete. Dabei soll das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die

zukünftig mögliche Baukörpergestaltung ein höchstmögliches an Flexibilität innerhalb der Wohngebiete sichern. Somit spiegelt das Maß der baulichen Nutzung die Anforderungen an den Stadtumbauprozess, wie er bereits im Quartierskonzept Schönebeck/Mitte 2 vertiefend beschrieben wurde, wieder und reflektiert das Zusammenspiel zwischen vorhandener Bausubstanz, neu hinzutretenden Baukörpern und Nachfragegerechtigkeit.

Der resultierende Maßstab des Gebietes wird damit nicht nur durch die Beseitigung der vorhandenen Altindustrieanlagensubstanz neu geprägt, sondern findet insbesondere auch in der Höhenentwicklung und dem Maß, in Bezug auf die nunmehr beabsichtigten überbaubaren Grundstücksflächen seinen Ausdruck.

Somit setzt die Stadt Schönebeck (Elbe) hier die Geschossigkeit, tlw. als Mindest- bzw. Höchstmaß, in Teilbereichen auch zwingend vorgegeben, fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit der baulichen Anlagen erfolgt dabei unter Beachtung der Anforderungen aus dem Stadtumbauprozess und den Intentionen der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage aus städtebaulichen Gründen. So soll mit einer Auflockerung des städtebaulichen Profils mit der abgestuft zulässigen Geschossigkeit ein zukunftsfähiges Wohngebiet im Ergebnis des Stadtumbaus entstehen können. Hierzu nicht in Widerspruch wird die Option verbunden, Dach- oder Staffelgeschosse zusätzlich zur festgesetzten Geschossigkeit (in Abhängigkeit vom Gebäudetypus) zuzulassen. Ausgebaute Dachräume in unterschiedlicher Intensität und Geometrie finden sich ebenfalls in den angrenzenden Straßenräumen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl stellen vorliegend das Höchstmaß dar. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in sämtlichen Allgemeinen Wohngebieten damit unzulässig. Hierzu ist eine dementsprechende textliche Festsetzung erfolgt. Damit orientiert die Festsetzung nicht auf eine übermäßig hohe bauliche Dichte, sondern auf eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit entsprechender Wohnlagequalität.

Hinweis:

Gemäß § 6 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Abstände und Abstandsfläche nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

- Besondere Wohngebiete (WB)

Das Maß der baulichen Nutzung in den Besonderen Wohngebieten resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Bestandsbebauung und aus dem im

Rahmen des Stadtumbaus angestrebten Erhalt der städtebaulichen Situation. Die allgemeine Zulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 trägt der Bestandssituation Rechnung und soll keine unbilligen Härten für die Grundstückseigentümer hervorrufen. Andererseits ist darauf hinzuweisen, dass alle weiteren Fragen das Maß der baulichen Nutzung betreffend im Bereich der Krausestraße/Ecke Schillerstraße sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB richten und hiermit nach Überzeugung der Stadt Schönebeck (Elbe) eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gegeben ist, zukünftige Bauanträge beurteilen zu können.

Anders verhält es sich mit dem Besonderen Wohngebiet im Bereich der Bahnhofstraße, wo entsprechend des städtebaulichen Maßstabes eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus vorgegeben wird. Diese ausschließlich für Neubebauungen geltenden Festsetzungen von Grundflächenzahl und Geschossigkeit zielen darauf ab, die Wahrung des städtebaulichen Maßstabs der Baukörper entlang der Bahnhofstraße, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung bei neu hinzutretenden Baukörpern im Verhältnis zu den vorhandenen Baustrukturen zu sehen. Somit setzt auch hier die Stadt Schönebeck (Elbe) die Zahl der Vollgeschosse mit einer als Mindest- und Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit fest.

### 6.2.3 Bauweise

#### - Sonstige Sondergebiete (SO)

Die abweichende Bauweise in den Sonstigen Sondergebieten ermöglicht das dichte Anbauen an die Gebäude bzw. baulichen Anlagen des angrenzenden Mischgebietes bzw. Besonderen Wohngebietes, wie im vorliegenden Fall beabsichtigt. Damit wird die überwiegend bestehende Geschlossenheit des Straßenzuges der Schillerstraße auch zukünftig beibehalten und der städtebauliche Maßstab bleibt gewahrt. Auch die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen wird hierdurch geregelt. Darüber hinaus werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge, wie vorliegend zu erwarten, festgesetzt.

#### - Mischgebiete (MI)

Die gleiche Intention wie vorstehend zu den Sonstigen Sondergebieten benannt, besteht auch für das Mischgebiet im Bereich der noch nicht bebauten Flächen am Einmündungsbereich der Planstraße zur Schillerstraße. Auch hier ist die Vervollständigung der Geschlossenheit des Straßenraumes eine städtebauliche Option, woraus resultierend ohne seitlichen Grenzabstand auf die südliche bzw. westliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Im Weiteren resultiert hieraus ein logischer Zusammenhang mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Flexibilität im Rahmen der Grundstücksausnutzung.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für alle Allgemeinen Wohngebiete gilt entsprechend den städtebaulichen Intentionen des Stadtumbaus in Verbindung mit den Sanierungszielen der Stadt Schönebeck (Elbe) die offene Bauweise als zukünftig das Gebiet charakterisierender Festsetzungsgegenstand. Weitergehende Ausführungen erübrigen sich mit Blick auf die Inhalte der zum Maß der baulichen Nutzung beschriebenen, städtebaulichen Ziele.

#### 6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Sonstigen Sondergebieten aus städtebaulichen, wie sanierungsrechtlichen Zielstellungen heraus durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Beibehaltung der gründerzeitlich überkommenen Straßenfluchten im Bereich der Schillerstraße und stellen darüber hinaus die wünschenswerte bauliche Ergänzung im städtebaulichen Kontext dar. Insbesondere im Einmündungsbereich zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (Planstraße) ist es der Stadt Schönebeck (Elbe) ein wichtiges Anliegen, eine klare stadträumliche Fassung der Durchfahrtsituation zwischen den zukünftigen Baukörpern auszuprägen und so die Auftaktsituation von der Schillerstraße in den neuen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich hinein stadträumlich geordnet festzuschreiben. Die Bauliniensituation am nördlichen Abschluss des Sonstigen Sondergebietes reflektiert auf die Möglichkeit der Beibehaltung der Bebauungsmöglichkeit auf die Grundstücksgrenze und damit das erneute Anbauen an die hier überwiegend angrenzend noch vorhandene Bausubstanz. Anders stellt sich die städtebauliche Begründung für die Bauliniensituation am südlichen Abschluss des Sonstigen Sondergebietes dar. Hier soll die auf Grund der geringen Tiefe der Baugrundstücke an der Krause- bzw. Schillerstraße gegenwärtig vorhandene Grenzbebauung des alten Gummiwerkes mit einem zwischengelagerten Geh- und Leitungsrecht in ihrer erdrückenden Wirkung relativiert werden. Das bewusste Abrücken von der Grundstücksgrenze und die Option der rückwärtigen Erschließung der v. g. Grundstücke des Besonderen Wohngebietes (WB) lassen hier so eine Verbesserung der Nutzungsverhältnisse erwarten.

Die Baulinien im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO Handel unterstützen somit die Revitalisierung des Standortes des alten Gummiwerkes auch mit Blick auf die angrenzenden Nachbargrundstücke. Die einzuhaltenden Baulinien in diesen Bereichen sind gegenüber den angrenzenden Grundstücken nördlich und südlich des Sonstigen Sondergebietes SO Handel nachbarschützender Art. Abstandsflächenregelungen im bauordnungsrechtlichen Sinne (§ 6 BauO LSA) kommen hier nicht zum Tragen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die entsprechend den Stadt-sanierungszielen erwünschten Gebäudeabmessungen in diesem Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO Handel zu Stande kommen können. Durch die Festsetzung der Baulinien besteht nicht die Ge-

fahr, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Neunutzung des Areals, die Undurchführbarkeit bzw. die Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen herbei zu führen.

Die durch Baugrenzen als zulässig festgesetzte Grenzbebauung zu den Grundstücken 189 und 188 trägt i. T. ebenso der vorhandenen Bausubstanz Rechnung, stellt aber auch, mit Blick auf die Ausrichtung z. T. vorhandener Grenzbebauung, aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) keinen beeinträchtigenden Tatbestand bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung der östlich angrenzenden Grundstücke dar. Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen gilt hier mit Verweis auf die dementsprechenden textlichen Festsetzungen die gleiche Diktion wie vorstehend zu den festgesetzten Baulinien ausgeführt.

Die ferner erfolgten Festsetzungen von Baugrenzen geben unter Bezugnahme auf die hier gewollten Baukörperstrukturen den notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung. Dieser großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen einräumen.

#### - Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten werden in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die vorhandenen sowie das erwünschte Neuentstehen baulicher Anlagen, Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien beziehen sich dabei auf die Sicherung der vorhandenen Gebäudestellungen entlang der maßstabsprägenden Straßenfluchten und zielen so auf die Bewahrung wesentlicher Elemente der gründerzeitlichen Quartiersstruktur ab.

Darüber hinaus wurde mit der Festsetzung der Baugrenzen, neben der Bezugnahme auf vorhandene Baustrukturen, dem notwendigen Spielraum für Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen, aber auch des neu hinzutreten Könnens von Baukörpern bewusst eine großzügige Festsetzung des Verlaufs gewählt. Auch hier gilt der Zusammenhang hinsichtlich der angestrebten Flexibilität, im Zusammenspiel mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, in Abhängigkeit von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Allgemeinen Wohngebiete durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Dem gewünschten hohen Maß an Flexibilität im Hinblick auf die Neubebauung des integrierten städtebaulichen Wohnstandortes soll ein entsprechender Spielraum in Bezug auf die Anordnung zukünftiger baulicher Anlagen vorgegeben werden. Diesem Gedanken folgt der bewusst festgesetzte großzügige Verlauf der Baugrenzen und gibt damit in Verbindung mit dem Erschließungssystem lediglich



eine prinzipielle städtebauliche Gliederung vor. Die auch bereits mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung angesprochene Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen.

- Besondere Wohngebiete (WB)

Hier gelten im Wesentlichen die gleichen Aussagen wie unter dem Punkt Mischgebiete ausgeführt, wobei auch hier die Festsetzung von Baulinien ursprünglich auf die Sicherung der vorhandenen Gebäudestruktur entlang der Krausestraße und Schillerstraße zielt, wohingegen im Besonderen Wohngebiet südlich der Bahnhofstraße ein gewisses Maß an Flexibilität für die hier nach Abbruch der bestehenden Anlagen zu erwartende Neubebauung eingeräumt werden soll. Die anders als im Quartiersinnengefüge im Bereich Krausestraße/Schillerstraße zu verzeichnende Blockrandbebauung lässt eine Baulinienführung hier entbehrlich erscheinen und gibt so Flexibilität für die Anordnung zukünftig individuell geplanter baulicher Anlagen in entsprechendem Umfang.

#### 6.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zielen darauf ab, den im Rahmen des Bebauungsplanes neu konzipierten Stellplätzen in Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten auch die entsprechende Anordnung vorzugeben. Darüber hinaus soll bewirkt werden, dass im Zuge von Abbrüchen und Neubebauungen Stellplätze bzw. Garagen ggf. baukörperimmanent bzw. in Bauflucht oder rückwärtig zum Hauptbaukörper ausgeführt werden, um die Qualität der Geschlossenheit der Straßenräume nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird zum Schutz von Grund und Boden festgesetzt, dass offene Stellplätze, sofern sie nicht direkt an festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von 60% zulässig sind.

### 6.3 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung und zur Durchgrünung des Gesamtbebauungsplangebiets werden neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und im Rahmen von Stellplatzanlagen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen dem Erhalt und der aufwertenden Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen. Damit wird zunächst dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gefolgt, die Festsetzungen zur Grünentwicklung sollen aber auch im Zuge der Bewältigung der Erfordernisse des naturschutzrechtlichen Ausgleichs – i. S. d. Anwendung der Eingriffsregelung – zur Erbringung notwendiger Kompensationsleistungen beitragen. Insbesondere in den westlich der Schillerstraße vorgesehenen Wohngebieten wer-

den kammartig zwischen die zukünftigen Bauflächen greifende Gehölzstreifen festgesetzt, die zu durchgängigen Grünstrukturen des Gebietes entwickelt werden. Der vorhandene, als bedeutend eingeschätzte Baumbestand wird soweit als möglich in den Grünflächenverbund integriert und entsprechend durch Festsetzungen gesichert. Neben den raumwirksamen und städtebaulich gliedernden Effekten der Eingrünung werden so auch ökologische Funktionen aufrechterhalten bzw. verbessert, wozu hier auch die Beachtung der Retentionserfordernisse zählt.

Darüber hinaus sind die als zum Erhalt festgesetzten Gehölze auf Grund ihrer Markanz bzw. grüngestalterischen Dominanz als Einzel- oder Gruppengehölze auf den bebaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wichtig, weil sie in dem ansonsten stark überprägten Gelände quasi die (letzten) noch erfahrbaren naturräumlichen Elemente darstellen, die aufgrund von Alter und Größe wesentlich für das abwechslungsreiche Erscheinungsbild im Plangeltungsbereich sind.

Zudem hält es die Stadt Schönebeck (Elbe) aus städtebaulichen Gründen für erforderlich, Festsetzungen im Hinblick auf die Lage der Hausgärten in den Allgemeinen Wohngebieten zu treffen. Der städtische Charakter, welcher auch im Rahmen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gewahrt bleiben soll, ist nach Überzeugung der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht vereinbar mit hausgärtnerischer Nutzung im Vorfeld zukünftiger Hauptgebäude, sondern sollte sich im rückwärtigen bzw. seitlichen Bereich davon bewegen. Diese Festsetzung wird im Sinne des städtebaulichen Gesamteindrucks der neu entstehenden Straßenräume für zukünftige Grundstücksnutzer als hinnehmbar angesehen und wirkt standortfremden (grünräumlichen) Elementen in unmittelbarer Straßennähe entgegen.

Teilweise im direkten Zusammenhang mit der Neubebauung der Allgemeinen Wohngebiete wird im Bebauungsplan ein Kinderspielplatz für die Nutzung durch Kinder unterschiedlicher Altersgruppen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die Anlage erfolgt unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen. Die Anforderungen an die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und des Kinderspielplatzes sind nicht Gegenstand vorliegenden Bebauungsplanes, es wird jedoch der Erhalt der raumbildenden Großgehölze sowie die Einbindung von vorhandenen wie neu zu pflanzenden Gehölzen in die Gestaltung der Anlage festgesetzt.

Weiterhin sollen die neu anzulegenden Stellplätze mit gas- und wasserdurchlässigen Oberflächen gestaltet und umfangreich eingegrünt werden. Dies ist insbesondere im festgesetzten Sondergebiet hervorzuheben, da dort infolge der zulässigen GRZ die hohen Grundstückauslastungen wenig Spielraum für andere Frei- oder Grünflächengestaltungen lassen.

Der vorliegende Bebauungsplan gibt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wider, für den zunächst die gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen gelten, die sich auf die Zulässigkeit von Eingriffen hinsicht-

lich der geplanten baulichen Anlagen beziehen. Demnach sind diese, soweit es sich um nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche handelt, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen, womit die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt. Da es sich vorliegend jedoch um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB handelt – der den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überschreitet und damit einer überschlägigen Vorprüfung bzgl. der Umweltbelange zu unterziehen ist, ist die Eingriffsregelung im hiesigen Fall anzuwenden. Das bedeutet, dass durch die Regelungen des § 18 BNatSchG, wonach bei zu erwartenden Eingriffen in Bebauungsplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, eine Ausgleichspflicht gegeben ist, da durch den vorliegenden Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet werden. Diese gesetzliche Fiktion bedeutet für die Stadt Schönebeck (Elbe) Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen zu treffen. Das ist hier geschehen.

## **6.4 Umweltauswirkungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

6.4.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien

6.4.1.1 Merkmale des Bebauungsplans

6.4.1.1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 UVPG setzt

Der Bebauungsplan beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung eines innerstädtischen Quartiers, das aktuell (im Bestand) bereits durch eine hohe Versiegelungsrate und baulichen Dichte gekennzeichnet ist. Das Plangebiet befindet sich in einer "klassischen Gemengelage", die ursprünglichen Nutzungen wurden mit Ausnahme der Wohnnutzung und einiger mischgebietstypischen, kleingewerblichen Nutzungen überwiegend eingestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden neue Nutzungen, die Inanspruchnahme von Bodenflächen sowie eine ergänzende Neuregelung der verkehrlichen Erschließung ermöglicht. Im zentralen Plangebiet soll auf dem Standort des ehemaligen Gummiwerkes ein Handelsquartier entstehen, für das auch entsprechend PKW-Stellplätze bereitgestellt werden müssen. Dabei müssen die verkehrlichen Erfordernissen mit den Schutzansprüchen der bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft in Einklang gebracht werden sowie mit den im westlichen Plangeltungsbereich vorgesehenen neuen Wohnbauflächen. Hinsichtlich der Schutzansprüche der geplanten Wohnbauflächen sind die prognostizierten Schallemissionen der Bahn in Abhängigkeit von der Streckenbelegung, vermehrtem nächtlichen Betrieb o. ä., relevant.

#### 6.4.1.1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 55 "Schillerstraße" Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen dar. Der Bereich für den geplanten Einzelhandel wird auf Grund seiner Großflächigkeit – abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ordnet das Gebiet den innerstädtischen bebauten Bereichen der Mischgebiete und Gewerbegebiete mit geringem Grünflächenanteil zu, denen insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der Funktion und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes beizumessen ist. Durch intensive Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad kann der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversibel verändert und überprägt beschrieben werden.

Die vorhandenen Einzelgehölze wurden im Planungsmaßstab des Landschaftsplans von 1:10.000 nicht vertiefend betrachtet. Aussagen diesbezüglich liegen nicht vor.

Naturschutzfachliche Maßnahmen wurden für den innerstädtischen Bereich nicht entwickelt, da entsprechendes Potential an Ort und Stelle nicht vorhanden ist.

Vorrangige Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes für das ehemalige Gummiwerk werden mit einer Revitalisierung des Gebietes unter Rücknahme der baulichen Dichte und Erhöhung des Freiflächenanteils genannt. Für die Umgebung werden mit dem Bahnhof und der Kreuzung Bahnhofstraße/Friedrichsstraße zwei Bereiche mit Aufwertungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung und Aufenthaltsqualität benannt.

#### 6.4.1.1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Für das Vorhaben wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, der den Zielen des § 13 a Abs. 1 BauGB folgt, indem er die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung regelt. Damit wird dem Gebot der Nachhaltigkeit in Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklung gefolgt, ein innerstädtischer Standort wird revitalisiert, die Zentrumsfunktion gestärkt und den Suburbanisierungstendenzen entgegen gewirkt.

Gegenwärtig sind die Flächen und Gebäude des ehemaligen Gummiwerks nicht nutzbar. Die Bausubstanz ist in marodem Zustand und auf dem Areal be-

finden sich mehrere Altlastenstandorte. Mit dem Vorhaben verbunden ist die Altlastensanierung, so dass hier (wieder) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Durch die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) werden parallel zum Bebauungsplanverfahren Untersuchungen zur Aktualisierung der Belastungssituation durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Abbruch- und Beräumungsmaßnahmen im Prozess des Vollzuges der Bebauungsplanung, mit Blick auf die nachfolgenden Nutzungsanforderungen zu bewältigen sein. Die Grundlage hierfür stellen zunächst die orientierenden Voruntersuchungen dar. Bis Juli 2011 soll nach Angaben der LAF die "Abschließende Gefährdungsabschätzung" einschließlich eines Schadstoffkatalogs vorliegen.

#### 6.4.1.1.4 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Da die im Plangebiet insgesamt zu erwartende bebaubare Grundfläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird, ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zunächst eine überschlägige Prüfung auf mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB durchzuführen. Sind im Ergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommen.

Weiterhin beachtlich sind die Vorgaben des UVPG sowie des BNatSchG, einschließlich der europäischen Arten- und Gebietsschutzbestimmungen sowie hier insbesondere auch die gesetzlichen Vorschriften zum Immissionsschutz.

Auf dem Areal des ehemaligen Gummiwerkes sind mehrere Altlastenstandorte kartiert, dies betrifft sowohl die zukünftigen Sondergebiete als auch die neuen Wohnstandorte. Bevor das Vorhaben realisiert werden kann, müssen die notwendigen Sanierungsarbeiten abgeschlossen sein, die parallel zum hiesigen Verfahren anhand der vorliegenden bzw. in Arbeit befindlichen (s. o.) fachlichen und rechtlichen Maßgaben durchgeführt werden sollen.

Ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes fällt unter den Status der städtischen Baumschutzsatzung, die Beantragung der notwendigen Fällgenehmigungen (ausnahmsweise Zulässigkeit) ist erfolgt, der zu erwartende Genehmigungsbescheid wird dann die daraus folgenden Auflagen enthalten.

Da die festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mehr als 20.000 m<sup>2</sup> betragen, muss als Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren neben der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) auch die Eingriffsregelung angewendet werden; § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB über die Zulässigkeit von Eingriffen in Bezug auf kleinräumi-

ge Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bis 20.000 m<sup>2</sup> kommt hier nicht zum Tragen.

Ein Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch betrifft Flächen, die bereits vollständig bebaut sind und deren bisherige und weitere Nutzung planerisch gesichert werden soll. Diese faktischen Gebiete, die i. S. v. § 30 (3) BauGB festgesetzt sind, sind bzgl. der Eingriffsregelung wie Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB zu behandeln. D. h., die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten als i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Flächen unterliegen damit nicht der Pflicht zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

#### 6.4.1.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der betroffenen Gebiete

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine und Besondere Wohngebiete, Mischgebiete und Sonstige Sondergebiete fest, die insgesamt rd. 5,45 ha betragen. Dies kommt insbesondere durch die Festsetzung der Sondergebiete "Handel" mit rd. 1,91 ha östlich der Schillerstraße sowie der Allgemeinen Wohngebiete von 1,69 ha zustande, die Besonderen Wohngebiete umfassen rd. 0,37 ha. Auf die festgesetzten Mischgebiete entfallen ca. 1,48 ha und für die Verkehrsflächen, einschließlich der Fuß- und Radwege, werden rd. 0,98 ha festgesetzt. Für die Sonstigen Sondergebiete soll gemäß den Festsetzungen auch die Überschreitung der GRZ bis auf 1,0 zulässig sein, für die Besonderen Wohngebiete von bis zu 0,8.

Der neue Handelsstandort umfasst den gesamten Bereich östlich der Schillerstraße, die zukünftigen Wohn- und Mischgebiete setzt der Bebauungsplan überwiegend westlich der Schillerstraße fest.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens ist in erster Linie die Schallproblematik und damit das Schutzgut Mensch für weitere Untersuchungen relevant. Während bzgl. des neuen Sondergebietes die dadurch entstehenden Verkehre und ihre Auswirkungen auf die bestehenden, wie geplanten empfindlichen Nutzungen der Umgebung zu untersuchen sind, muss die geplante Wohnbebauung ebenso hinsichtlich der Immissionswirkung der nahe gelegenen Bahnstrecke betrachtet werden.

Um wahrscheinliche, ggf. erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen und zu verhindern bzw. ihnen entsprechend entgegenzuwirken, wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>5</sup> erstellt, dessen gutachterliche Ergebnisse im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da die Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung im hiesigen Fall nicht hinreichend sind für differenzierte schalltechnische Betrachtungen, wird im Gutachten ausdrücklich auf die nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen. Die zukünftige Lärmbelastung wird nicht nur wesentlich von der Größe und Anordnung der Baukörper,

---

<sup>5</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Schillerstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 10172 vom 26.01.2011, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

sondern auch vom jeweiligen spezifischen Standort des Emittenten und der tatsächlichen Realisierung des Gesamtvorhabens abhängen. Die Prognosen bzgl. der Schallausbreitung können erst bei Vorlage der entsprechenden Objektplanung in ihren Auswirkungen hinreichend beurteilt werden. Maßgeblich dabei ist dann wegen der diffizilen Abschirmungs- und Reflexionswirkungen auch, dass tatsächlich alles realisiert wird, wie im Bebauungsplankontext festgesetzt, wozu allein die Instrumente der Bauleitplanung in ihrer Funktion als Angebotsplanung nicht verpflichten können.

#### 6.4.1.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen treten mit Beginn der Umsetzung der Bauleitplanung – mit Beginn von Abriss und Neubautätigkeit – als bau- und anlagenbedingte Auswirkungen auf. Nach Beendigung der Bauphase sind i. d. R. die dauerhaften anlagenbedingten Auswirkungen sowie betriebsbedingte Auswirkungen zu konstatieren. Bei Aufgabe der Nutzung bleiben die anlagenbedingten Auswirkungen bestehen und wären nur durch Rückbau/Abriss umkehrbar.

- baubedingte temporäre Auswirkungen, die über das Maß der späteren anlagen- und betriebsbedingt dauerhaften Auswirkungen hinausgehen, können nicht ausgeschlossen werden
- anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Schallemissionen aus dem Parkplatzbetrieb sowie Liefer- und Ladevorgängen infolge des Sondergebiet "Handel" sind regelmäßig zu erwarten / wahrscheinlich
- Umkehrbarkeit der infolge des Vorhabens aus den Sondergebieten, bzw. auf die neuen Wohnstandorte wirkenden anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Nutzungsaufgaben und Rückbau möglich
- anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen, insbesondere durch den vorhandenen Schienenverkehr der nahe gelegenen Strecken der Deutschen Bahn AG auf zukünftige empfindliche Nutzungen sind regelmäßig zu erwarten / wahrscheinlich
- Umkehrbarkeit der anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der bestehenden Nutzungen – insbesondere der schallintensiven Bahnanlagen nicht zu erwarten / unwahrscheinlich

#### 6.4.1.2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Stadt Schönebeck (Elbe) befindet sich nicht in einem grenznahen Gebiet. Von der vorgesehenen Nachnutzung eines innerstädtischen Standortes im Rahmen der zulässigen Möglichkeiten werden keine erheblichen nachteiligen Umweltfolgen erwartet, die im Zusammenhang mit bestehenden oder geplanten Vorhaben und Vorbelastungen (im Geltungsbereich wie in der

Nachbarschaft) zu sich gegenseitig verstärkenden negativen Umwelteffekten führen.

- kumulative Wirkungen infolge der für das Vorhaben getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan für den Geltungsbereich selbst oder im Zusammenhang mit benachbarten Nutzungen sind unwahrscheinlich
- grenzüberschreitende Auswirkungen können wegen der räumlichen Lage und der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden
- Vermeidung ggf. anhand der konkreten Einzelvorhaben zu erwartender kumulativer Wirkungen insbesondere hinsichtlich schallintensiver Nutzungen muss über Einzelgenehmigungsverfahren geregelt werden

#### 6.4.1.2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gehen von dem geplanten Vorhaben erkennbar nicht aus. Mit der zunächst vorzunehmenden Altlastensanierung im Areal des ehemaligen Gummiwerkes müssen die bestehenden Umweltschädigungen zunächst beseitigt werden. Begleitend zur Vorhabenplanung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Auflagen zur Bewältigung ggf. zu erwartender Lärmbelastungen als Festsetzungen in der Bauleitplanung verbindlich werden, womit entsprechende Umweltauswirkungen bewältigt werden. Luftschadstoffe in erheblichem Maße werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Über den Umgang mit boden- oder wassergefährdenden Stoffen ist derzeit nichts bekannt; die geplanten Nutzungen werden diesbezüglich als risikoarm eingeschätzt.

- Risiken für die menschliche Gesundheit durch stoffliche Emissionen aus der Vergangenheit sind derzeit nicht hinreichend abschätzbar, Gesundheitsgefährdungen durch zukünftige Emissionen sind anhand der geplanten Nutzungen nicht erkennbar / unwahrscheinlich
- Schädigungen der menschlichen Gesundheit sind bei Einhaltung der einschlägigen Regelwerke und technischen Vorschriften zum Lärmschutz wahrscheinlich vermeidbar – weitere Regelungen und Maßgaben müssen in den konkreten Einzelgenehmigungsverfahren getroffen werden

#### 6.4.1.2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Während der Sanierungs- und Bauphase werden über den Geltungsbereich hinausgehend Auswirkungen auftreten, die als temporäre baubedingte Beeinträchtigungen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen beendet sind, dauerhafte räumliche Auswirkungen sind von den baulichen Anlagen nicht zu erwarten. Dauerhafte Auswirkungen auch auf die umliegenden Bereiche können im Zusammenhang mit dem entstehenden Verkehr sowie den betrieblichen Abläufen vor Ort auftreten. Dies wird in erster Linie die Anrainer im zukünftigen Zufahrtbereich betreffen.



#### a) Arten und Lebensgemeinschaften/Biotop- und Nutzungstypen

Hinsichtlich der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen sind dem innerstädtischen Siedlungsbereich zugeordnete Mischnutzungen mit geringem Grünflächenanteil und Baumgruppen aus heimischen wie standortfremden Arten zu nennen. Die Bäume bzw. Baumkronen machen auch den überwiegenden Anteil des (potentiellen) faunistischen Lebensraums im Plangebiet aus. Daher kann in erster Linie mit Vögeln und Insekten sowie störungstoleranten Kleinsäugetern und allgemein "Kulturfolgern" gerechnet werden. Über Vorkommen geschützter oder seltener Arten besteht keine Kenntnis, Hinweise diesbezüglich sind bisher nicht bekannt.

Im Plangebiet und der direkten Umgebung ist eine Reihe von älteren Großbäumen zu verzeichnen, die im Zuge der Bestanderfassung für das hiesige Vorhaben erfasst und hinsichtlich ihrer ökologischen und städtebaulichen Bedeutung bewertet wurden. Als erhaltenswert sind in erster Linie vitale Großgehölze heimischer bzw. standortstypischer Arten zu beurteilen, die sich überwiegend im westlichen Plangebiet befinden. Auf schon lange abgeräumten Flächen bzw. als Reste ehemaliger gestalteter Grünflächen sind dort insbesondere einige markante Stieleichen, Eschen, Robinien, eine große Linde und verschiedene Ahorn-Bäume auffällig, die mittlerweile Stammdurchmesser von 50 – 100 cm – im Fall einer sehr alten Robinie mehr als 150 cm – und entsprechende Wuchshöhen erreicht haben.

Im östlichen Plangebiet ist am alten Gummiwerk eine – wahrscheinlich ursprünglich als Zieranlage gestaltete - Fläche mit dichtem Bestand aus Rosskastanien und Ahorn bemerkenswert.

Nach Nutzungsaufgabe bzw. bei ausbleibender Freiflächenpflege verbuscht das offene Gelände im westlichen Plangebiet durch Spitzahorn- und Eschenaufwuchs, zusammen mit Brombeere und Holunder bilden sich dichte Ruderalgebüsche. Im östlichen Plangebiet kommen zunehmend Birken, Robinien und Pappeln auf.

- Auswirkungen auf Tiere möglich, temporär durch Störungen während der Bauphase; dauerhaft durch Standortveränderungen mit Auswirkungen auf die Habitateignung (Verdrängung)
- Auswirkungen auf Pflanzen möglich, temporär durch Entfernung der oberen Bodenschicht während der Bauphase; dauerhaft durch Baumverlust, Verlust von Vegetationsfläche durch Bodenversiegelung oder sonstige Standortveränderungen, bzw. erhöhten Nutzungsdruck

#### b) Boden

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind im Plangebiet weitgehend verloren gegangen und in Anbetracht der Nutzungsintensität auch als irreversibel verändert zu bezeichnen. Hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit für

den Naturhaushalt besteht hinsichtlich der Versickerung- und Verdunstungsfähigkeit noch ein Restpotential an unversiegelten Oberflächen sowie begrünten Flächen und den Baumstandorten, die insbesondere auch für positive mikroklimatische Effekte sorgen.

Insgesamt ist der Boden als anthropogen überformt und sehr naturfern zu beschreiben, zumindest was das ehemalige Gummiwerk anbetrifft, sind auch nach erfolgter Altlastensanierung keine natürlichen Bodenverhältnisse zu erwarten. Positiv zu bewerten ist jedoch, dass aus der Vornutzung bestehende Gefahrenpotenziale hinsichtlich möglicher Mobilisierung von Schadstoffen und deren Eindringung in tiefere Schichten oder das Grundwasser "sanieret" werden.

- zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind wegen der bestehenden erheblichen Überprägung unwahrscheinlich
- positive Auswirkungen auf den Bodenzustand sind durch Altlastensanierung zu erwarten

#### c) Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es existieren zwei naturfern gestaltete Teiche / Wasserbecken in privaten Gärten, die keine Verbindung zum Bodenwasserhaushalt haben. Der Grundwasserflurabstand ist mit ca. 2,50 m gering, der Grundwasserleiter ungeschützt.

Der Bodenwasserhaushalt der oberen Bodenschichten ist analog zum Boden durch die Versiegelung, Verdichtung und Nutzung als anthropogen überformt und irreversibel verändert zu beschreiben, zumindest was das ehemalige Gummiwerk anbetrifft, sind auch nach erfolgter Altlastensanierung keine natürlichen Bodenverhältnisse zu erwarten. Positiv zu bewerten ist jedoch, dass aus der Vornutzung bestehende Gefahrenpotenziale hinsichtlich möglicher Mobilisierung von Schadstoffen und deren Eindringung in tiefere Schichten oder das Grundwasser "sanieret" werden.

- zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind wegen der bestehenden erheblichen Überprägung unwahrscheinlich
- positive Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sind durch Altlastensanierung zu erwarten

#### d) Klima/Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und zeigt die standorttypischen mikroklimatischen Aufheizungs- und Überwärmungseffekte, stagnierende Luft oder verlangsamte Abkühlung. Seit Aufgabe der Produktion und Einstellung fast aller übrigen Nutzungen hat sich die Belastungssituation hinsichtlich von Luftschadstoffen verbessert, auch die mit der allgemeinen Grundbelastung verbundenen Immissionsbeiträge sind seit der Wende rück-

läufig gewesen. Gegenwärtig sind keine Emittenten im Plangebiet vorhanden, Belastungen ergeben sich in erster Linie durch den PKW-Verkehr der umliegenden Straßen und die Bahnstrecke. Günstig hinsichtlich der Staub- und Schadstoffbindung sowie der Abschwächung von Wettereinflüssen wirken die Freiflächen und die Gehölzbestände, die insbesondere auch für positive mikroklimatische Effekte sorgen.

- zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind wegen der bestehenden erheblichen Überprägung unwahrscheinlich

#### e) Landschaftsbild/Stadtbild

Die vorhandenen historischen Fabrik- und Wohngebäude geben Zeugnis von der Siedlungsgeschichte, mit dem ehemaligen Gummiwerk und dem Kino handelt es sich hier um für das wirtschaftliche Leben und die Freizeitkultur der Stadt ehemals bedeutende Einrichtungen, die auch das Ortsbild geprägt haben. Aufgrund der desolaten Substanz geht von ihnen aktuell jedoch eine negative Wirkung aus.

- dauerhafte Auswirkungen auf das Stadtbild durch Abriss und anschließende Neubebauung
- positive Änderung des Erscheinungsbildes durch Revitalisierungsmaßnahme zu erwarten

#### f) Menschliche Gesundheit

Aktuelle Belastungsfaktoren für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch Lärm und Luftschadstoffe ausgehend vom Verkehr der umliegenden Straßen und der Bahnlinie sowie die noch nicht sanierten Altlastenstandorte.

#### *Lärm*

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung<sup>6</sup> durch ein externes Gutachterbüro unterzogen.

In der Gesamtbeurteilung der Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche) stellten sich die Emissionspegel aus dem Straßenverkehrslärm nicht schutzanspruchbegründend dar. Der Schienenverkehrslärm muss jedoch beachtet werden. Dabei muss aber auch berücksichtigt werden, dass sich das Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich und Wirkungsbereich für Schallprognose) in einer historisch gewachsenen innerstädtischen Lage von Schönebeck (Elbe) befindet, deren Quartiersbebauung bis heute prägenden Zustand besitzt. Dieser soll auch mit der vorliegenden Bebauungsplanung nicht grundsätzlich aufgegeben werden. Das bedeutet, dass übereinstimmend mit dem Gutachten aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärm-

---

<sup>6</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Schillerstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe), Nr. 10172 vom 26.01.2011, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

schutzwänden oder -wällen an den angrenzenden Straßen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage kommen, jedoch mit passivem Schallschutz gearbeitet werden kann, der im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Dem Gutachterbüro wurden von der Deutschen Bahn AG für den Prognosefall 2025 Streckenbelastungen mitgeteilt, die dadurch hervorgerufenen Emissionspegel der Bahnstrecke werden den v. g. Festsetzungen zum passiven Schallschutz, entsprechend der Rechenergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens zu Grunde gelegt.

Sowohl in den WA-Gebieten als auch in den WB- und MI-Gebieten werden die nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu beachtenden Orientierungswerte in großen Teilen des Bebauungsplanes überschritten. Hierbei ist insbesondere die Nachtzeit problematisch (tags um bis zu 10 dB (A), nachts um bis zu 20 dB (A)). Die so berechneten Lärmpegelbereiche stellen die maßgebende Orientierung für die erfolgten Festsetzungen des Bebauungsplans dar, sie werden als Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung (ohne die Berücksichtigung abschirmender Bebauung) dargestellt.

Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm zeigt die Berechnung der Mehrbelastung der vorhandenen Straßen bzw. entstehenden Belastungen durch den Neubau von Straßen, dass nicht nur die Emissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden, ebenso die in der städtebaulichen Planung vorliegend zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 in den jeweiligen Baugebietskategorien.

Zum neu im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Handel führt das Schalltechnische Gutachten aus, dass eine Nutzung des geplanten Sondergebietes mit der ausgewiesenen Zweckbestimmung Handel möglich sein wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziff. 6.1 der TA-Lärm überschritten werden, wenn die Nutzungszeit von 6.00 – 22.00 Uhr auch alle Lade- und Anliefervorgänge umfasst.

- Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass sich im Ergebnis der städtebaulichen Neuordnung des Standortes "Altes Gummiwerk" eine Immissionssituation einstellen wird, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld nicht beeinträchtigt und bei Vollzug der Festsetzungen zum passiven Schallschutz dazu führt, dass die Sanierungsziele der Stadt Schönebeck (Elbe) im vorliegenden Plangebiet verwirklicht werden können.

### *Altlasten*

Die aktuelle Belastungssituation von Boden und Grundwasser ist nicht bekannt. Insofern können im Moment keine belastbaren Angaben zur Notwendigkeit von Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Kompartimente Bo-

den und Grundwasser gemacht werden. Auf Grund von Untersuchungen, die im Zeitraum 1991 bis 1992 durchgeführt wurden, kann die Altlastensituation qualitativ wie folgt beschrieben werden:

Auf den betroffenen Grundstücken sind Einträge von LCKW (in erster Linie Trichlorethan, Trichlorethen und Trichlormethan), BTEX (hauptsächlich Benzol), MKW (als Hydraulik- und Trennöle) und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu verzeichnen. LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) und Benzol sind auf Grund ihrer Beständigkeit und hohen Mobilität, ihrer Persistenz in Boden, Luft und Grundwasser und der kanzerogenen Eigenschaften als besonders gefährlich für das Schutzgut Mensch zu betrachten. Bei der Betrachtung des Pfades Boden – Luft – Mensch ist die inhalative Aufnahme von Dämpfen prinzipiell möglich. Die Möglichkeit der Exposition besteht jedoch hier nur bei Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken.

- Risiken für die menschliche Gesundheit sind nach erfolgter Altlastensanierung in Zukunft unwahrscheinlich, Belastungen während der Sanierungsarbeiten sind durch Schutzmaßnahmen und Einhaltung der entsprechenden Schutzvorschriften wahrscheinlich vermeidbar
- Risiken für die menschliche Gesundheit durch stoffliche Emissionen sind derzeit nicht erkennbar
- Schädigungen der menschlichen Gesundheit sind bei Einhaltung der einschlägigen Regelwerke und technischen Vorschriften zum Lärmschutz wahrscheinlich vermeidbar – weitere Regelungen und Maßgaben müssen in den konkreten Einzelgenehmigungsverfahren getroffen werden

Zur Ermittlung der aktuellen Belastungssituation wurden im März 2011 Untersuchungen zur "Abschließenden Gefährdungsabschätzung" beauftragt. Die Ergebnisse werden im Juli 2011 vorliegen.

#### g) Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter i. S. v. Denkmalen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Areal beherbergte mit den historischen Fabrik- und Wohngebäuden und dem ehemaligen Kino für das wirtschaftliche Leben und die Freizeitkultur der Stadt ehemals bedeutende Einrichtungen, die auch das Ortsbild geprägt haben - zumal sie verkehrlich gut erschlossen in Bahnhofsnähe und an einer der wichtigsten Straßen der Stadt gelegen sind.

Aufgrund der teilweise sehr desolaten Gebäudesubstanz sind inzwischen keine Nutzungen mehr möglich und hinsichtlich der Sachwerte sind in erster Linie der Grund und Boden an sich von Bedeutung.

- positive Änderung des Erscheinungsbildes durch Revitalisierungsmaßnahme zu erwarten

#### 6.4.1.2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden, das Vorhaben befindet sich im verdichteten Siedlungsbereich südlich der Kernstadt / Altstadt von Schönebeck und wird im Norden und Osten von vielbefahrenen Straßen flankiert. Unweit nördlich des Plangebiets befindet sich eine Hauptstrecke der Bahn. Die Entfernung zwischen Elbe und Plangebiet beläuft sich auf etwa 600-700 m.

#### 6.4.1.2.6 Gebiete

##### a) FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet "Elbauen zwischen Saalemündung und Magdeburg" umfasst das gesamte Gewässer der Elbe sowie Niederungsbereiche am Nordufer. Die Entfernung zwischen Elbe und Plangebiet beläuft sich auf etwa 600-700 m.

- zusätzliche erhebliche Auswirkungen wegen der Entfernung und der Vorprägung der unmittelbaren Umgebung der Elbufer unwahrscheinlich
- EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen, da auf dem Gebiet der Stadt Schönebeck(Elbe) sowie in der Nähe nicht vorhanden

##### b) Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

- nicht betroffen / auf dem Gebiet der Stadt Schönebeck(Elbe) sowie in der Nähe ist kein NSG vorhanden

##### c) Nationalparke (§ 24 BNatSchG)

- nicht betroffen / auf dem Gebiet der Stadt Schönebeck(Elbe) sowie in der Nähe ist kein Nationalpark vorhanden

##### d) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25/26 BNatSchG)

Das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe", das überwiegend in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" verläuft, reicht bis an das südliche Ufer der Elbe. Die Entfernung zwischen Elbe und Plangebiet beläuft sich auf etwa 600-700 m.

- nicht betroffen / zusätzliche erhebliche Auswirkungen wegen der Entfernung und der Vorprägung der unmittelbaren Umgebung der Elbufer unwahrscheinlich

e) Gesetzlich geschützte Biotop ( § 30 BNatSchG)

- nicht betroffen / im Plangebiet sowie räumlicher Nähe nicht vorhanden (bisheriger Kenntnisstand)

f) Wasserschutzgebiete ( § 19 WHG), oder nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiet sowie Überschwemmungsgebiete ( § 31 b WHG)

Das Überschwemmungsgebiet entlang der Elbe befindet sich in ca. 600 – 700 m Entfernung vom Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im hochwassergefährdeten Bereich.

- nicht betroffen /keine Auswirkungen auf Überschwemmungsgebiete, da im Plangebiet sowie räumlicher Nähe nicht vorhanden

g) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Das Betriebsgelände der Schönebecker Gummiwerke wurde ab 1892 bis 1991 zur Produktion von Gummierzeugnissen genutzt, es umfasst eine Fläche von 3,2 ha. Auf den betroffenen Grundstücken sind Einträge von LCKW (in erster Linie Trichlorethan, Trichlorethen und Trichlormethan), BTEX (hauptsächlich Benzol), MKW (als Hydraulik- und Trennöle) und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu verzeichnen. Die Untersuchungsergebnisse der historischen Erkundungen und orientierenden Untersuchungen zeigen starke Belastungen insbesondere in der wassergesättigten Bodenzone. Die Schadstofffahne betrifft mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Grundstücke in der (nördlichen) Abstromrichtung.

LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) und Benzol sind auf Grund ihrer Beständigkeit und hohen Mobilität, ihrer Persistenz in Boden, Luft und Grundwasser und der kanzerogenen Eigenschaften als besonders gefährlich für das Schutzgut Mensch zu betrachten. Der Grundwasserflurabstand ist mit ca. 2,50 m gering, der Grundwasserleiter ungeschützt.

Bei der Betrachtung des Pfades Boden – Luft – Mensch ist die inhalative Aufnahme von Dämpfen prinzipiell möglich. Die Möglichkeit der Exposition besteht jedoch hier nur bei Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken.

Bisher wurde bzgl. der Altlastenproblematik folgendes Grundlagenmaterial erarbeitet:

- Abschlussbericht der Vorrecherche für die Schönebecker Gummiwerke, Betriebsteil Schillerstraße der ICT/IUP, Braunschweig, 4/1991 mit einer undatierten "Voruntersuchung ..." und einem "Sanierungskonzept ..." aus 3/1991

- "Gefährdungseinschätzung des Betriebsgeländes der Schönebecker Gummiwerke GmbH, Betriebsteil 1 – Schillerstraße", GUS Gommern vom 26.08.1991, einschließlich einer als "Anschlussleistung zur Gefährdungsabschätzung..." gezeichnete Ergänzung vom 28.11.1991
- Schönebecker Gummiwerke, Betriebsteil Schillerstraße (östlicher Geländeteil): Sanierungskostenschätzung auf der Basis geotechnischer Untersuchungen, Dr. Hurler + Partner, Worms, 1992 (+westlicher Geländeteil)

Die Beurteilung des nach Ermittlung der aktuellen Belastungssituation erforderlichen Sanierungsumfangs ist gegenwärtig in Arbeit und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

h) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG

Gemäß LEP 2010, Z 37, und gem. REP Magdeburg, Ziffer 5.2.16, ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum. Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (LEP 2010 Z 37 Nr. 16 i. V. m. Z 28, Z 58).

Gemäß LEP 2010, Z 9, Z 36 Nr. 3 gehört die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg.

- positive Auswirkungen durch Revitalisierungsmaßnahme i. S. d. nachhaltigen Zentrumsentwicklung zu erwarten
- Maßnahme der Innenentwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung

i) In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von den durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutsame Landschaften eingestuft worden sind

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Altstadt, weist jedoch keine Gebäude mit Denkmalstatus auf. In der Umgebung sind verschiedene entsprechend geschützte Objekte vorhanden.



- nicht betroffen / keine Auswirkungen, da keine kulturhistorischen Landschaftsreste, archäologischen Stätten oder Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden sind

#### 6.4.1.3 Fazit

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Das gilt auch für die nach UVPG – Anlage 1 Nr. 18.8 angezeigte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c, Satz 1 UVPG. Eine UVPG-Pflicht wird somit durch die Festsetzungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes nicht begründet.

#### 6.4.2 Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff BNatSchG

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Schillerstraße" soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, da er in erster Linie der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. im hiesigen Fall auch der Nachverdichtung und sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung (gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) dient.

Da die festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 (2) BauNVO mehr als 20.000 m<sup>2</sup> betragen, muss als Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren neben der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) auch die Eingriffsregelung angewendet werden; § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB über die Zulässigkeit von Eingriffen in Bezug auf kleinräumige Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bis 20.000 m<sup>2</sup> kommt hier nicht zum Tragen.

Ein Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen Flächen, die bereits vollständig bebaut sind und deren bisherige und weitere Nutzung planerisch gesichert werden soll. Dazu werden im Wesentlichen Mischgebiete als Art der Nutzung ohne weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese faktisch entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilenden Gebiete sind bzgl. der Eingriffsregelung wie Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB zu behandeln. D. h., die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe gelten als i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Flächen unterliegen damit nicht der Pflicht zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Nach dem LSA-Modell<sup>7</sup> bilanziert werden muss jedoch der zu erwartende Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb der beiden großen "neubepflanzten" Bereiche des Vorhabens, was im hiesigen Fall durch die Festset-

---

<sup>7</sup> Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. vom 24.11.2004

zung von Sonstigen Sondergebieten östlich der Schillerstraße sowie Allgemeinen und besonderen Wohngebieten vornehmlich westlich der Schillerstraße vorbereitet wird.

Die zu erwartenden Eingriffsfolgen ergeben sich im Wesentlichen durch die Beanspruchung bisher offener Bodenfläche für die Bebauung bzw. die Anlage von Verkehrsflächen. Neben dem Verlust der Bodenoberfläche als Standort für Pflanzen und Habitate, werden mit der Versiegelung regelmäßig auch Bodenhaushaltsfunktionen wie Gas- und Wasseraustausch und die damit verbundenen mikroklimatischen Effekte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit erheblich eingeschränkt.

Da der Vorhabenbereich sich inmitten des innerstädtischen Verdichtungsgebietes befindet und von intensiven Nutzungen umgeben ist, sind hinsichtlich der Habitatverluste wahrscheinlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Erheblich sind jedoch die Folgen, soweit sie Gehölzverluste betreffen. Ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes ist von den Festsetzungen der Baugebiete bzw. der dargestellten Baufenster sowie der Verkehrsflächen betroffen. Es handelt sich vorwiegend um heimische oder zumindest standortgerechte und für Schönebeck typische Baumarten wie Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Kastanie, Pappel und Robinie, von denen im westlichen Plangebiet einige große Exemplare mit Stammdurchmessern von über 0,5 m (entspricht Stammumfang von ca. 1,60 m) vorhanden sind. Infolge nachlassender Nutzung hat sich besonders im westlichen Plangebiet ruderales Gebüsch ausgebreitet, was neben dem Aufwuchs der vorhandenen Baumarten vor allem aus Holunder und Brombeere besteht. Im östlichen Plangebiet ist der Versiegelungsgrad insgesamt hoch, so dass sich ruderaler Aufwuchs auf Randbereiche beschränkt und überwiegend von Pappel, Birke und Robinie gebildet wird. Eine Gruppe von Großbäumen befindet sich im ehemals zentralen Bereich der Gummiwerke, hier stocken mehrere große Kastanien und Ahorn-Bäume, die voraussichtlich vom Eingriff betroffen sein werden.

Die vorhandenen Biotope wurden im Jahr 2010 bei mehreren Begehungen vor Ort anhand der Kartieranleitung für Sachsen-Anhalt<sup>8</sup> erfasst und in einer gesonderten Bestandskarte dargestellt, die Karte ist als Anlage beigefügt.

---

<sup>8</sup> Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Hrsg.: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle 2004

**B-Plan Nr. 55 Schillerstraße, Stadt Schönebeck (Elbe)**

Stand: 09.05.2011

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher	
	<b>Bestandserfassung / Bewertung</b>		Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert
<b>Bestand_Teilbereich westlich der Schillerstraße</b>				
BW. / Bl.	Gebäude, Bestand	0	8.800	0
BIB / VPZ / VWC	aufgelassenes Gewerbe/Industrie, hoher Versiegelungsgrad	0	3.700	0
VPZ	Weg / Platz, Abstellfläche überwiegend befestigt/versiegelt	0	790	0
VW. / VP. UR.	Hof / Zufahrt / Weg, befestigte und unbefestigte Fläche ruderaler Aufwuchs, Ritzenvegetation	2	4.840	9.680
UDY/ URA	offene Fläche, geringer Versiegelungsgrad mit ruderaler Gras- und Staudenflur	10	3.700	37.000
AKC	Hausgarten, städtisch geprägter Ziergarten	6	1.050	6.300
PYA / UR./ UDY	Grünfläche / Zieranlage / aufgelassener Garten	6	430	2.580
HYB	Aufwuchs, Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	15	2.330	34.950
HE./HYA/ HYB (HGA)	Gebüsch mit Baumaufwuchs (überwiegend Ahorn, Esche, Pappel, Holunder, Brombeere)	20	2.600	52.000
Zwischensumme			<b>28.240</b>	<b>142.510</b>
<b>Bestand_Teilbereich östlich der Schillerstraße</b>				
BW./ Bl.	Gebäude, Bestand	0	18.500	0
BIB / VPZ/ VWC	aufgelassenes Gewerbe/Industrie, hoher Versiegelungsgrad	0	1.750	0
VPZ	Weg / Platz, Abstellfläche überwiegend befestigt/versiegelt	0	2.900	0
VW. / VP. UR.	Hof / Zufahrt / Weg, befestigte und unbefestigte Fläche ruderaler Aufwuchs, Ritzenvegetation	2	7.050	14.100
BX.	abgeräumte Baufläche, Zwischenbegrünung	6	720	4.320
AKC	Hausgarten, städtisch geprägter Ziergarten	6	850	5.100
PYA / UR./ UDY	Grünfläche / Zieranlage / aufgelassener Garten	6	190	1.140
HYB / UR.	Aufwuchs, Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	10	2.000	20.000
Zwischensumme			<b>33.960</b>	<b>44.660</b>
VSB	Straßenverkehrsfläche (Schillerstraße und Friedrichstraße) - <b>nicht eingriffsrelevant</b>	0	3.575	0
<b>Gesamtsumme</b>			<b>65.775</b>	<b>187.170</b>

Biotopwert vorher  
 versiegelte Fläche vorher (m<sup>2</sup>)

187.170  
 40.015

Der wesentliche Eingriffsfaktor wird das tatsächliche Maß der neuen Versiegelungsflächen sein, was hier zunächst nur anhand der festgesetzten Grundflächenzahl prognostiziert werden kann. Als Angebotsplanung gibt die Bauleitplanung hier Höchstmaße für die Allgemeinen Wohngebiete und die neu ausgewiesenen Mischgebiete von 0,4 und 0,8 vor. Für die Besonderen Wohngebiete wird die GRZ mit 0,6 und Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 und für die Sondergebiete mit 0,8 und Überschreitungsmöglichkeit bis 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten soll der Sicherheit in Bezug auf die noch nicht abschließend festgelegten Maßnahmen zur Altlastensanierung dienen, für den Fall, dass keine offenen Oberflächen geschaffen werden können bzw. kein schadloser Stoffaustausch zwischen Bodenhaushalt und Atmosphäre stattfinden kann. Es wird jedoch grundsätzlich erwartet, dass auch innerhalb der Sondergebiete unversiegelte, versickerungsfähige (Grün-) Flächen entstehen können. Die faktische Vollversiegelung wird gegenwärtig als unwahrscheinlich angesehen, kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt – wo die fachlichen Untersuchungen zur Altlastensanierung noch nicht abgeschlossen sind - auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden und soll daher von der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden.

Für die E/A-Bilanz nach dem LSA-Modell wurden daher zwei Fälle angenommen: die Minimalvariante ohne Ausschöpfung der Überschreitungsmöglichkeiten im Besonderen Wohngebiet und Sonstigen Sondergebiet sowie die Maximalvariante unter Ausschöpfung aller Überschreitungsmöglichkeiten, was sich entsprechend in der insgesamt rechnerisch ermittelte Kompensationsrate niederschlägt.

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>6,58 ha</b>	<b>(65.775 m<sup>2</sup>)</b>
TB West	2,82 ha	(28.240 m <sup>2</sup> )
TB Ost	3,40 ha	(33.960 m <sup>2</sup> )
Schillerstraße/Friedrichstraße (nicht eingriffsrelevant)	0,36 ha	(3.575 m <sup>2</sup> )

Versiegelung vorher ges. (einschließlich Schillerstraße / Friedrichstraße)	4,00 ha	(40.015 m <sup>2</sup> )
---	---------	--------------------------

**Anwendung der Eingriffsregelung n. BNatSchG – E/A-Bilanz:**

TB West	2,41 ha	24.180 m <sup>2</sup>
TB Ost	2,40 ha	24.000 m <sup>2</sup>
<b>eingriffsrelevante Fläche:</b>	<b>4,82 ha</b>	<b>(48.180 m<sup>2</sup>)</b>

<b>Versiegelung vorher:</b> <b>(auf eingriffsrelevanter Fläche)</b>	<b>2,68 ha</b>	<b>(26.760 m<sup>2</sup>)</b>
--	----------------	-------------------------------

<b>Versiegelung nachher min.:</b> (auf eingriffsrelevanter Fläche)	<b>2,88 ha</b>	<b>(28.846 m<sup>2</sup>)</b>
	<b>+ 0,21 ha</b>	<b>(+ 2.086 m<sup>2</sup>)</b>

<b>Versiegelung nachher max.:</b> (auf eingriffsrelevanter Fläche)	<b>3,34 ha</b>	<b>(33.409 m<sup>2</sup>)</b>
	<b>+ 0,66 ha</b>	<b>(+6.649 m<sup>2</sup>)</b>

Unbenommen davon werden durch die Neugestaltung des gesamten Areals positive Auswirkungen auf die stadträumliche Situation, das Siedlungsbild und vor allem die Zugänglichkeit zu wohnungsnahem Grün stattfinden, die sich in der nach dem Modell vorgenommenen E/A-Bilanz nur unzureichend darstellen lassen. Mit der erst durch die Altlastensanierung ermöglichten Wiedernutzbarmachung der Flächen werden diese auch wieder für die Bevölkerung zugänglich, was neben der Schaffung durchgängiger Grünstrukturen bzgl. des Raumempfindens bis hin zu Erholungsaspekten auch der Allgemeinheit zugutekommt. Resultierend werden im Ergebnis der Abwägung unter Einbeziehung der v. g. Sachverhalte keine über die getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Ausgleichsmaßnahmen zur Vollkompensation im Bebauungsplan festgesetzt.

**B-Plan Nr. 55 Schillerstraße, Stadt Schönebeck (Elbe)**

Stand: 09.05.2011

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
<b>Bestand Teilbereich westlich der Schillerstraße</b>						
BW. / Bl.	Gebäude, Bestand	0	6.240	0		
BIB / VPZ / VWC	aufgelassenes Gewerbe/Industrie, hoher Versiegelungsgrad	0	3.970	0		
VPZ	Weg / Platz, Abstellfläche überwiegend befestigt/versiegelt	0	450	0		
VW. / VP. UR.	Hof / Zufahrt / Weg, befestigte und unbefestigte Fläche ruderaler Aufwuchs, Ritzenvegetation	2	3.890	7.780		
UDY/ URA	offene Fläche, geringer Versiegelungsgrad mit ruderaler Gras- und Staudenflur	10	3.700	37.000		
AKC	Hausgarten, städtisch geprägter Ziergarten	6	570	3.420		
PYA / UR./ UDY	Grünfläche / Zieranlage / aufgelassener Garten	6	430	2.580		
HYB	Aufwuchs, Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	15	2.330	34.950		
HYB/ HE.	Gebüsch mit Baumaufwuchs (Überwiegend Ahorn, Esche, Pappel, Holunder, Brombeere)	20	2.600	52.000		
<i>Flächen ohne Bilanzierung/ nicht eingriffsrelevant</i>		0	4.060	(4.780)		
<b>Summe</b>			28.240	<b>137.730</b>		

Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
<b>Planung Teilbereich westlich der Schillerstraße Minimal-Variante WB GRZ 0,6</b>						
BSY	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4): versiegelbar	0			1.963	0
HHB/HYA	Fläche zum Anpflanzen <b>(BGN)</b> : Strauch-Baumhecke, Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)	16			683	10.928
PYY	WA: unbebaubare Fläche, begrünt	6			2.262	13.571
BSY	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4): versiegelbar	0			558	0
PYY	WA: unbebaubare Fläche, begrünt	6			838	5.026
BSY	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4): versiegelbar	0			4.214	0
HE./HYA/ HYB (HGA)	Fläche zum Erhalt und Anpflanzen <b>(BG)</b>	20			760	15.200
HE./HYA/ HYB (HGA)	Fläche zum Erhalt und Anpflanzen <b>(BGZ)</b> : Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten, Baumgruppen und Gebüsche	20			1.400	28.000
HHA	Fläche zum Anpflanzen <b>(HS)</b> : Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14			310	4.340
PYY	WA: unbebaubare Fläche, begrünt	6			3.851	23.106
BSY	Gemischte Baufläche (GRZ 0,6): versiegelbar	0			483	0
PYY	MI: unbebaubare Fläche, begrünt	6			322	1.932
BSY	Besonderes Wohngebiet (GRZ 0,6): versiegelbar	0			432	0
HHA	Fläche zum Anpflanzen <b>(HS)</b> : Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14			100	1.400
PYY	WB: unbebaubare Fläche, begrünt	6			188	1.128
PSB	Grünfläche öffentlich: Zweckbestimmung Spielplatz Fläche für Erhalt und Anpflanzung	6			440	2.640
HE. /HYB	Grünfläche öffentlich <b>(GZ)</b>	15			100	1.500
HRB	Grünfläche öffentlich <b>(HB)</b> : Baumreihe	9			305	2.745
AKY	Grünfläche privat	6			585	3.510
VWB	Fuß- und Radweg	3			810	2.430
VSB	Straßenverkehrsfläche	0			2.682	0
PYY	Straßenbegleitgrün	7			894	6.258
<i>Flächen ohne Bilanzierung / nicht eingriffsrelevant</i>		0			4.060	(4.780)
<b>Summe</b>			28.240	<b>137.730</b>	28.240	<b>123.714</b>

Biotopwert vorher 137.730

Biotopwert nachher 123.714

Differenz -14.016

VORHER NACHHER

VERSIEGELTE FLÄCHE (m<sup>2</sup>) 10.660 10.332

Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
<b>Planung_ Teilbereich westlich der Schillerstraße Maximal-Variante maximal WB GRZ 0,8</b>						
BSY	Allgemeines Wohngebiet(GRZ 0,4): versiegelbar	0			1.963	0
HHB/HYA	Fläche zum Anpflanzen <b>(BGN)</b> : Strauch-Baumhecke, Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)	16			683	10.928
PYY	WA: unbebaubare Fläche, begrünt	6			2.2.62	13.571
BSY	Allgemeines Wohngebiet(GRZ 0,4): versiegelbar	0			558	0
PYY	WA: unbebaubare Fläche, begrünt	6			838	5.026
BSY	Allgemeines Wohngebiet(GRZ 0,4): versiegelbar	0			4.214	0
HE./HYA/ HYB (HGA)	Fläche zum Erhalt und Anpflanzen <b>(BG)</b>	20			760	15.200
HE./HYA/ HYB (HGA)	Fläche zum Erhalt und Anpflanzen <b>(BGZ)</b> : Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimi- schen Arten, Baumgruppen und Gebüsche	20			1.400	28.000
HHA	Fläche zum Anpflanzen <b>(HS)</b> : Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14			310	4.340
PYY	WA: unbebaubare Fläche, begrünt	6			3.851	23.106
BSY	Gemischte Baufläche(GRZ 0,6): versiegelbar	0			483	0
PYY	MI: unbebaubare Fläche, begrünt	6			322	1.932
BSY	Besonderes Wohngebiet (GRZ 0,8): versiegelbar	0			576	0
HHA	Fläche zum Anpflanzen <b>(HS)</b> : Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14			100	1.400
PYY	WB: unbebaubare Fläche, begrünt	6			44	264
PSB	Grünfläche öffentlich: Zweckbestimmung Spielplatz Fläche für Erhalt und Anpflanzung	6			440	2.640
HE. /HYB	Grünfläche öffentlich <b>(GZ)</b>	15			100	1.500
HRB	Grünfläche öffentlich <b>(HB)</b> : Baumreihe	9			305	2.745
AKY	Grünfläche privat	6			585	3.510
VWB	Fuß- und Radweg	3			810	2.430
VSB	Straßenverkehrsfläche	0			2.682	0
PYY	Straßenbegleitgrün	7			894	6.258
<i>Flächen ohne Bilanzierung / nicht eingriffsrelevant</i>		0			4.060	(4.780)
<b>Summe</b>			28.240	<b>137.730</b>	28.240	<b>122.849</b>

Biotopwert vorher	137.730
Biotopwert nachher	122.849
Differenz	-14.881

	VORHER	NACHHER
VERSIEGELTE FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	10.660	10.477

Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
<b>Bestand Teilbereich östlich der Schillerstraße</b>						
BW./ Bl.	Gebäude, Bestand	0	13.550	0		
BIB / VPZ/ VWC	aufgelassenes Gewerbe/Industrie, hoher Versiegelungsgrad	0	1.750	0		
VPZ	Weg / Platz, Abstellfläche überwiegend befestigt/versiegelt	0	800	0		
VW. / VP. UR.	Hof / Zufahrt / Weg, befestigte und unbefestigte Fläche	2	4.960	9.920		
BX.	abgeräumte Baufläche	6	720	4.320		
AKC	Hausgarten, städtisch geprägter Ziergarten	6	60	360		
PYA / UR./ UDY	Grünfläche / Zieranlage / aufgelassener Garten	6	190	1.140		
HYB /UR.	Aufwuchs, Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	10	1.970	19.700		
<i>Flächen ohne Bilanzierung / nicht eingriffsrelevant</i>		0	9.960	(9.220)		
<b>Summe</b>			<b>33.960</b>	<b>35.440</b>		

Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
<b>Planung Teilbereich östlich der Schillerstraße Variante minimal SO GRZ 0,8 / WB GRZ 0,6</b>						
BW.	Besonderes Wohngebiet (GRZ 0,6): versiegelbar	0			1.788	0
PYY	WB: unbebaubare Fläche, begrünt	6			1.192	7.152
BW.	Sondergebiet "Handel" (GRZ 0,8): versiegelbar	0			6.568	0
PYY	SO: unbebaubare Fläche, begrünt	6			1.642	9.852
BW.	Sondergebiet "Handel" (GRZ 0,8): versiegelbar	0			8.736	0
PYY	SO: unbebaubare Fläche, begrünt	6			2.184	13.104
VSB	Straßenverkehrsfläche	0			1.418	0
PYY	Straßenbegleitgrün	7			473	3.308
<i>Flächen ohne Bilanzierung / nicht eingriffsrelevant</i>		0			9.960	(9.220)
<b>Summe</b>			33.960	35.440	<b>33.960</b>	<b>33.416</b>

Biotopwert vorher	35.440
Biotopwert nachher	33.416
Differenz	-2.025

	Vorher	Nachher
VERSIEGELTE FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	16.100	18.510



Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
<b>Planung_ Teilbereich östlich der Schillerstraße Variante maximal SO GRZ 1,0 / WB GRZ 0,8</b>						
BW.	Besonderes Wohngebiet (GRZ 0,8): versiegelbar	0			2.384	0
PYY	WB: unbebaubare Fläche, begrünt	6			596	3.576
BW.	Sondergebiet "Handel" (GRZ 1,0): versiegelbar	0			8.210	0
BW.	Sondergebiet "Handel" (GRZ 1,0): versiegelbar	0			10.920	0
VSB	Straßenverkehrsfläche	0			1.418	0
PYY	Straßenbegleitgrün	7			473	3.308
<i>Flächen ohne Bilanzierung / nicht eingriffsrelevant</i>		0			9.960	(9.220)
<b>Summe</b>			33.960	35.440	<b>33.960</b>	<b>6.884</b>

Biotopwert vorher	35.440
Biotopwert nachher	6.884
Differenz	-28.557

	Vorher	Nachher
VERSIEGELTE FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	16.100	22.932



- W Teilbereich West
- O Teilbereich Ost
- Plangeltungsbereich

**STADT SCHÖNEBECK**  
**B-PLAN NR. 55 "SCHILLERSTRASSE"**  
 09.02.2011 Eingriffsregelung nach BNatSchG  
 Anwendungsbereich

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HÜMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU  
 Tel.: 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bts-dessau@dr-schwerdt.de www.dr-schwerdt.de

## **6.5 Verkehrserschließung**

### 6.5.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die HAUPTerschließung des Sonstigen Sondergebietes "Handel" erfolgt sowohl von der Friedrichstraße als auch von der Schillerstraße aus über eine neu zu bauende Querspange zwischen diesen beiden Straßenzügen. Hierfür besteht gegenwärtig das Ziel der Ausbildung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches. Resultierend wird im Bebauungsplan in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen, in Verbindung mit dem Übergang zu den angrenzenden Stellplatzanlagen, stellt das angemessene Ziel der vorliegenden Planung in diesem Bereich dar. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr zum Sondergebiet wurde verkehrsgutachterlich im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) der Stadt Schönebeck (Elbe) untersucht und dahin gehend bewertet, dass insbesondere im Straßenraum der Friedrichstraße keine zusätzlichen baulichen Eingriffe im Sinne der 16. BImSchV zu verzeichnen sein werden.

Im Kreuzungsbereich Schillerstraße/Planstraße sowie im Einmündungsbereich Planstraße/Friedrichstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Diese dienen im unmittelbaren Einmündungsbereich der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs und orientieren darüber hinaus konsequent auf die Erschließung der Stellplatzanlagen des Sondergebietes SO Handel von der Planstraße aus, so dass im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes keine Alternativen mit Blick auf die Anbindung dieser Stellplatzanlagen an die Friedrichstraße offen gehalten werden sollen.

Das Ein- und Ausbiegen in die Friedrichstraße ist demnach in alle Richtungen möglich. Gleiches gilt für die ein- und ausfahrenden Verkehre in den Bereich der Schillerstraße.

Die Verkehrsflächenbreite ist im Bereich der Sondergebiete Handel relativ breit gewählt. Dies liegt darin begründet, dass sowohl Bepflanzungsmaßnahmen als auch Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie Anlagen der technischen Infrastruktur leitungsgebunden integrierbar sein sollen und für die ingenieurtechnische Erschließungsplanung ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der Trassierung und Straßengestaltung vorgegeben werden soll. Eine Besonderheit stellt eine textliche Festsetzung für eine abgegrenzte Fläche im Bereich der Einmündungssituation Planstraße/Friedrichstraße dar, auf welcher ein Werbepylon zulässigerweise errichtet werden darf. Für die Festlegung des genauen Standortes im Rahmen des Vollzuges der Planung ist die Einsehbarkeit der jeweiligen Verkehrsräume maßgebend.

Eine zweite neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist der von der Schillerstraße in westlicher Richtung abzweigende Verlauf der Planstraße zur Erschließung

Bung der Allgemeinen Wohngebiete. Im Sinne einer effizienten Erschließung bietet sich eine als Stichstraße, eventuell als Tempo-30-Zone gewidmete Anliegerstraße an, ergänzt um drei hiervon abzweigende Fuß-/ Radwegeverbindungen in Richtung Bahnhofstraße und Freiligrathstraße. Neben dieser anliegerverkehrlichen Erschließung spielt somit die quartiersübergreifende Verknüpfung durch Fuß- und Radwege und damit kurze Wege in die angrenzenden Bereiche von Bahnhof und Freiligrathstraße eine wichtige Rolle.

Die Haupterschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, in Verbindung mit der Einrichtung einer geschwindigkeitsreduzierten Zone oder ähnlichem, stellen das angemessene Ziel der Planung in diesem Bereich dar. Die Verkehrsflächenbreite ist dementsprechend schmaler als in der Verbindungsspanne zwischen Schillerstraße und Friedrichstraße gewählt. Dennoch sollen auch hier sowohl Bepflanzungsmaßnahmen als auch partiell Anlagen für den ruhenden Verkehr integrierbar sein und für die ingenieurtechnische Erschließungsplanung ein gewisses Maß an Flexibilität für die zukünftige Trassierung vorgegeben werden.

Inwieweit Baumstandorte gesondert definiert oder festgelegt werden sollen, bleibt der ingenieurtechnischen Ausführungsplanung zur Erstellung der Straßen und Wege überlassen und wurde bewusst nicht im Bebauungsplan geregelt. Gleiches gilt für die Lage der zukünftigen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der jeweiligen Verkehrsräume. Die Eckausrundungen sind, einschließlich des nördlichen Wendebereiches, für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert.

Die beiden kurzen Wege zur Bahnhofstraße stellen sich als Fuß- und Radweg bzw. Fußgängerbereich mit angrenzendem Spielplatz im vorliegenden Bebauungsplan dar. Diese Bereiche können neben ihrer Verbindungsfunktion auf kurzem Wege auch Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen. Das Gleiche gilt für die Fuß- und Radwegeverbindung zur Freiligrathstraße. Es ist aus gegenwärtiger Sicht nicht erkennbar, dass der Fußgängerbereich zwischen Planstraße und der Bahnhofstraße zusätzlich anteilige Grundstückerschließungsverkehre aufnehmen muss. Sollte dieses zukünftig der Fall sein, wären hierfür verkehrsrechtliche Anordnungen für den eingeschränkten Nutzerkreis zu treffen.

Die katasteramtlichen noch nicht heraus gemessenen Verkehrsflächen werden durch die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt.

Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RAS 2006 zu Grunde zu legen.

#### 6.5.2 Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zugeordnet festgesetzt.

Einen gewissen Eindruck vom zukünftigen Umfang der Stellplatzanlagen gibt das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel.

Darüber hinaus werden nördlich, südlich und östlich des Sonstigen Sondergebietes "Handel" jeweils Stellplatzanlagen festgesetzt, welche sich zugeordnet daran angrenzender Flurstücke der Mischgebiete (im Norden und Osten des Plangeltungsbereiches) sowie des Besonderen Wohngebietes (im Süden des Plangeltungsbereiches) zeigen. Durch diese Stellplatzanlagen wird im Süden und Osten der Parkdruck der Krausestraße und Friedrichstraße etwas relativiert und die Eigentümer der Grundstücke im Besonderen Wohngebiet, wie auch im in Rede stehenden Mischgebiet an der Friedrichstraße, erhalten so die Möglichkeit für sich bzw. ihre Mieter hier zukünftig Stellplätze nutzen zu können.

In gleicher Weise wird rückwärtig für bisher nicht erschlossene und gegenwärtig vom Leerstand betroffene Grundstücke in der Bahnhofstraße mit der geplanten Stellplatzanlage nördlich des Sonstigen Sondergebietes SO Handel die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung und damit Attraktivierung der Grundstücksnutzung eingeräumt. In diesem Zusammenhang erfolgt ein Beitrag, um ungeordnetes Parken auf hierfür nicht erwünschten Flächen zukünftig reduzieren zu können und zu erreichen, dass der anliegerbezogene ruhende Verkehr in den festgesetzten Baugebieten Raum zur Unterbringung erhält.

Ferner besteht, wie gegenwärtig auch, die Möglichkeit des Parkens im Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sofern dies nicht durch verkehrsrechtliche Einschränkungen unterbunden wird. Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wieviele Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten je Grundstück errichtet werden sollen.

Desweiteren wird für die Stellplätze, welche nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen festgelegt, dass die Oberfläche wasserdurchlässig zu gestalten ist. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangeltungsbereich, ist jedoch abhängig von den Ergebnissen der Altlastenbewertung.

### 6.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig über Buslinien, welche im Bereich der Bahnhofstraße und Friedrichstraße verkehren, flankiert angedient. Perspektivisch ist beabsichtigt, im Bereich der Einmündungssituation der Planstraße des verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches und der Schillerstraße Haltestellen im Sinne von Buscups einzurichten, die die unmittelbare Erreichbarkeit des Einkaufszentrums mit dem öffentlichen Personennahverkehr sicherstellen.

Zu Art und Umfang der neu einzurichtenden Haltestellen, einschließlich der Linienführungen des ÖPNV, sind im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes weitergehende Abstimmungen zu treffen, deren Ergebnisse im Rah-

men der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Weitergehende Festsetzungen erfolgen durch den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht.

#### 6.5.4 Geh- und Fahrrechte

Zur (rückwärtigen) Grundstückserschließung bzw. zum Erreichen der Stellplatzanlagen einzelner Baugebiete werden Geh- und Fahrrechte gesichert, welche im Ergebnis der städtebaulichen Umstrukturierung des Standortes, mit Blick auf die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus, eine bessere Erschließung der innerstädtischen Grundstücke im Bebauungsplankontext ermöglichen und damit die Nutzungsqualität der jeweiligen Grundstücke aufwerten.

Die Rechte stellen eine flexible Option zur Ausbildung entsprechender Zu- und Abfahrts- bzw. Abgangsgeometrien dar. Grundsätzlich handelt es sich auch hierbei um bedarfsweise, für die entsprechend Begünstigten nutzbare Bereiche, welche mit dieser Option nicht zwingend in Anspruch genommen werden müssen.

## 6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung<sup>9</sup> unterzogen. Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden sowohl Aussagen zum Straßenverkehrs- aber auch zu anlagenbezogenem sowie Schienenverkehrslärm getroffen.

In der Gesamtbeurteilung der Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche) stellen sich die durch den vorliegenden Bebauungsplan an zusätzlichem Verkehr begründeten Erhöhungen der Immissionspegel aus dem Straßenverkehrslärm nicht tendenzbestimmend und schutzanspruchs begründend dar. Vielmehr ist es der auf Grund der Verkehrsprognose der Deutschen Bahn AG zu erwartende Schienenverkehrslärm, welcher hierfür besondere Beachtung verdient. Dabei ist zur Kenntnis zu nehmen, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanung sich in einer historisch gewachsenen innerstädtischen Lage von Schönebeck (Elbe) befindet, welche mit ihrer Quartiersbebauung einen aus der Entstehungszeit geprägten Zustand besitzt. Dieser soll in Form der Quartiersrandbebauungen gründerzeitlicher Art auch mit der vorliegenden Bebauungsplanung nicht grundsätzlich aufgegeben werden. Das

---

<sup>9</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Schillerstraße" der Stadt Schönebeck (Elbe), Nr. 10172 vom 26.01.2011, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

bedeutet, dass übereinstimmend mit dem Gutachten aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen an den angrenzenden Straßen respektive Schienenwegen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage kommen. Aus diesen Gründen wird für künftige Bauvorhaben, entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen, passiver Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Dem Gutachterbüro wurden von der Deutschen Bahn AG für den Prognosefall 2025 Streckenbelastungen mitgeteilt, die im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung in dieser Weise Eingang gefunden haben. Die hierdurch hervorgerufenen Emissionspegel der Bahnstrecke werden im Rahmen von Festsetzungen zum passiven Schallschutz, entsprechend der Rechenergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens, dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Hiernach werden sowohl in den WA-Gebieten als auch in den WB- und MI-Gebieten die nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu beachtenden Orientierungswerte in großen Teilen des Bebauungsplanes überschritten. Hierbei ist insbesondere die Nachtzeit problematisch (tags um bis zu 10 dB (A), nachts um bis zu 20 dB (A)). Die so berechneten Lärmpegelbereiche als maßgebende Orientierung für die erfolgten Festsetzungen im Bebauungsplan, werden im Bebauungsplan selbst als Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung (ohne die Berücksichtigung abschirmender Bebauung) aufgenommen und von der Stadt Schönebeck (Elbe) als maßgebend, im Rahmen der Fortentwicklung baulicher Nutzungen im Plangebiet, angesehen.

Die desweiteren aufgenommenen Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Abschirmungseffekte vorhandener Bebauung dienen dazu, die tatsächliche Ist-Situation widerzugeben, bei welcher jedoch auf Grund des durch den Bebauungsplan zeitlich unbefristet vorgegebenen Baurechts es nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Berücksichtigung der abschirmenden Effekte bei neu zu errichtenden Baukörpern jederzeit möglich ist. Dennoch soll, um Härten im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, die Möglichkeit bestehen, die hierdurch (oder auch weitere neu errichtete Baukörper) zu verzeichnenden wirksamen Pegelminderungen bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigen und somit bei unveränderter städtebaulicher Situation den immissionschutzrechtlichen Rahmen für die Einordnung neuer Bauvorhaben vorgeben zu können.

Resultierend werden zur Vorsorge, hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse, schutzbedürftige Außenwohnbereiche nur südlich des abschirmenden Hauptgebäudes zugelassen. Ebenfalls in Reaktion auf die durch das Gutachten vorgegebenen Lärmpegelbereiche erfolgen Festsetzungen, welche die resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile in Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen berücksichtigen. Darüber hinaus wird für die Lärmpegelbereiche V und VI festgelegt, dass Fenster in Aufenthaltsräumen von Wohnungen so anzuordnen sind, dass sie auf den schienenwegabgewandten Gebäudeseiten liegen bzw. in Gebäudeteilen, die sich gegenüber dem Schienenweg abgeschirmt darstellen.

Ergänzt werden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz um Festsetzungen zu Lüftungsöffnungen, insbesondere bei Schlafräumen und Kinderzimmern, bei welchen die erforderliche Raumlüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein muss. Hier ist der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen zwingend erforderlich. Bei Wohn- und Arbeitsräumen sowie bei anderen Aufenthaltsräumen, die nicht dem Schlafen dienen, kann die erforderliche Raumlüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Ein Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen ist hier aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ergeben sich im Hinblick auf die verkehrliche Neuordnung im Plangebiet Pegelerhöhungen, welche im v. g. Gutachten ermittelt wurden. Die Immissionspegel in den am stärksten betroffenen Bereichen durch prognostizierte Mehrverkehre erhöhen sich um rund 1-2 dB (A). In allen weiteren betrachteten Abschnitten bleiben die Erhöhungen der Immissionspegel unter 1 dB (A).

Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm zeigt somit die Berechnung der Mehrbelastung der vorhandenen Straßen bzw. entstehenden Belastungen durch den Neubau von Straßen, dass nicht nur die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden, ebenso die in der städtebaulichen Planung vorliegend zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 in den jeweiligen Baugebietskategorien. Damit stellen sich keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs als notwendig dar.

Zum neu im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Handel führt das Schalltechnische Gutachten aus, dass eine Nutzung des geplanten Sondergebietes mit der ausgewiesenen Zweckbestimmung Handel möglich sein wird, ohne dass die in der Nachbarschaft zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach Ziff. 6.1 der TA-Lärm überschritten werden. Hierbei wurde die von der Stadt Schönebeck (Elbe) unterstellte Nutzungszeit von 6.00 – 22.00 Uhr, einschließlich aller Anliefervorgänge, in der schalltechnischen Berechnung erfasst.

Damit stellt sich eine im Ergebnis der städtebaulichen Neuordnung des Standortes "Altes Gummiwerk" erwartbare Immissionssituation ein, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld nicht beeinträchtigt und bei Vollzug der Festsetzungen zum passiven Schallschutz dazu führt, dass die Sanierungsziele der Stadt Schönebeck (Elbe) im vorliegenden Plangebiet verwirklicht werden können. Für die besonderen Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes in den Mischgebieten und dem Besonderen Wohngebiet entlang von Bahnhof- und Friedrichstraße wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zu Kapitel 6.1.1 verwiesen.

Das Schalltechnische Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.



## **6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### 6.7.1 Stadtsanierung

Im vorstehenden Text wurde bereits mehrfach auf die bestehende Sanierungssatzung, welche unmittelbar auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes wirkt, Bezug genommen. Diese basiert auf dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 15.12.2005, Beschluss-Nr. 0188/2005, in Kraft getreten ab 18.12.2005, mit der 1. Änderungssatzung vom 10.12.2009, Beschluss-Nr. 0095/2009, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 20.12.2009, in Kraft getreten ab 21.12.2009. Damit verfolgt der Bebauungsplan in seiner städtebaulichen Zielstellung einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Sanierungsziele zu leisten. Ein entsprechender Hinweis zur Lage des Plangebietes wurde auf der Planzeichnung eingetragen.

### 6.7.2 Höhenfestpunkt des Landes Sachsen-Anhalt

Im Bereich des geplanten Verfahrensgebietes befindet sich ein Höhenfestpunkt der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser Festpunkt ist nach § 5 VermGeoG LSA gesetzlich geschützt. Für die Unversehrtheit des Punktes hat der Vorhabenträger Sorge zu tragen. Sollte im Rahmen konkreter Maßnahmen die Gefährdung des Punktes absehbar werden, sind hierfür Sicherungsmaßnahmen einzuleiten. Die Lage des Punktes wurde informell auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### 7.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches in den das Plangebiet durchziehenden sowie in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden ist. Von hier aus ist es in die Bereiche der Planstraßen zu führen und entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Versorgungsträger sind hier die Stadtwerke Schönebeck. Mit diesem sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse laut Trinkwasserverordnung 2001, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber bzw. des betreffenden Trinkwassernutzers (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

## 7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über in den angrenzenden Straßenräumen vorhandene bzw. zu ergänzende Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Der Grundschatz für die Allgemeinen Wohngebiete beträgt 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Sollte das öffentliche Hydrantennetz nicht ausreichend sein, sind unter Beachtung des Löschbereiches von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen vorzusehen, wie z. B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisterne.

Für den Bereich der Sonstigen Sondergebiete im Bebauungsplangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m erforderlich.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Schönebeck (Elbe) bereit zu stellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Salzlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorIVO LSA und DVWG-Arbeitsblatt W 4.05).

Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

## 7.2 Entwässerung

### 7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das Kanalsystem in den angrenzenden Straßenräumen, einschließlich der Kanalisation der Schillerstraße, aus den neu zu errichtenden Baugebieten erfolgen. Eine anteilige neue abwassertechnische Erschließung der Baugrundstücke der Sonstigen Sondergebiete und der Allgemeinen Wohngebiete ist nach den technischen Vorgaben des Entsorgungsträgers, der ABS GmbH bzw. OEWA GmbH vorzunehmen. Insbesondere ist ein Kanalverlauf, welcher nicht dokumentiert ist, zur Schmutzwasserableitung der Grundstücke Bahnhofstraße 1-3 bei angrenzenden Neubauvorhaben zu berücksichtigen. Eine Verschlechterung der Entsorgungssituation für die benannten Grundstücke im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes ist auszuschließen.

Die Einleitung von Abwasser in die Regenwasserkanalisation ist nicht zulässig. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

### 7.2.2 Niederschlagswasser

Das auf den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser kann lediglich im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierbei wird empfohlen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Eine zusätzliche Herstellung einer Regenwasserkanalisation wird zur Entwässerung des Sonstigen Sondergebietes "Handel" erforderlich werden. Hier ist in Abhängigkeit vom Anfall der Niederschlagswassermengen über entsprechende technische Vorkehrungen für eine gedrosselte Einleitung (ca. 20 l/s) in die bestehende Regenwasserkanalisation im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zu befinden. Auch hier gilt, dass nach Möglichkeit anteilig anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden sollte, um das städtische Kanalnetz zu entlasten.

Bei der Konzipierung der Regenwasserentsorgung als Versickerungslösung ist zusätzlich zu den notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DW A-A 138 zu beachten, dass sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z. B. Altlasten befinden dürfen, um eine Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone und eine (weitere) Belastung des Grundwassers auszuschließen.

Erst nach Vorliegen der detaillierten Untersuchungsergebnisse zur Erhöhung des Beweismiveaus (s. Kap. 7.8) kann über die Möglichkeit einer (teilweisen) Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entschieden werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 55 WHG<sup>10</sup> der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich.

Dabei soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) über technische Anlagen ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Ableitung von Niederschlagswasser ist vor Beginn der Baumaßnahme beim Umweltamt - Untere Wasserbehörde - des Salzlandkreises zu stellen.

---

<sup>10</sup> Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),  
das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist

Der Anschluss zusätzlicher Entwässerungsflächen an die mit der erlaubten Gewässerbenutzung im Zusammenhang stehenden Abwasseranlagen ist nur mit gesondertem Antrag auf Erweiterung des beschiedenen Benutzungsumfanges zulässig.

Hinweis:

Für ergänzende Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplangebietes ist ein Vertrag zwischen den privaten Grundstückseigentümern und der ABS GmbH notwendig. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen.

### **7.3 Energieversorgung**

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

### **7.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung der Baugebiete des Plangebietes kann über die in den angrenzenden Straßenzügen vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der EMS GmbH erforderlich. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf in der erforderlichen Dimensionierung herzustellen.

### **7.5 Telekommunikation**

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

Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung der neu geplanten Baugebiete erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege geführt.

## **7.6 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch den Salzlandkreis veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dazu zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Die Baugebiete des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 55 "Schillerstraße" können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

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

1. Die Abfallentsorgung hat entsprechend des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (KrW – AbfG, BGBl. I S. 2705) in seiner jetzt gültigen Fassung und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10.03.1998 in seiner jetzt gültigen Fassung, einschließlich der auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises, zu erfolgen.
2. Sollte anfallendes Aushubmaterial im Straßenbereich nicht wiedereingebaut werden, ist sicherzustellen, dass das Material ordnungsgemäß entsorgt wird. Zunächst ist zu prüfen, ob der Aushub verwertet werden kann. Ist eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist der Abfall gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

## **7.7 Kampfmittel**

Entsprechend der intensiven Vornutzung des gesamten Plangeltungsbereiches, welcher für die Entwicklung des Handels- und Wohnstandortes vorgesehen ist, sind die Flächen nicht mehr zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher wider Erwarten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken für die Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

## 7.8 Altlasten, Ablagerungen<sup>11</sup>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden lt. Altlastenkataster für den Salzlandkreis Verdachtsflächen in Bezug auf Kontaminierungen verzeichnet.

Die Beurteilung des nach Ermittlung der aktuellen Belastungssituation erforderlichen Sanierungsumfanges ist gegenwärtig in Arbeit und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

Das Betriebsgrundstück der Schönebecker Gummiwerke wird seit 1892 zur Produktion von Gummierzeugnissen genutzt. Es umfasst eine Fläche von 3,2 ha. Die Produktion wurde 1991 eingestellt. Die Vornutzung ist landwirtschaftlich gewesen. Die Freiflächen sind mit Betonplatten bzw. Kleinpflaster befestigt. In den Produktionsgebäuden befinden sich Betonböden, die jedoch teilweise in einem baulich schlechten Zustand sind.

Durch historische Erkundungen und orientierende Untersuchungen wurde bisher nachfolgendes Grundlagenmaterial erarbeitet:

- Abschlussbericht der Vorrecherche für die Schönebecker Gummiwerke, Betriebsteil Schillerstraße der ICT/IUP, Braunschweig, 4/1991 mit einer undatierten "Voruntersuchung ..." und einem "Sanierungskonzept ..." aus 3/1991
- "Gefährdungseinschätzung des Betriebsgeländes der Schönebecker Gummiwerke GmbH, Betriebsteil 1 – Schillerstraße", GUS Gommern vom 26.08.1991, einschließlich einer als "Anschlussleistung zur Gefährdungsabschätzung..." gezeichnete Ergänzung vom 28.11.1991
- Schönebecker Gummiwerke, Betriebsteil Schillerstraße (östlicher Geländeteil): Sanierungskostenschätzung auf der Basis geotechnischer Untersuchungen, Dr. Hurler + Partner, Worms, 1992 (westlicher Geländeteil)

Bedingt durch die langjährige industrielle Nutzung sind auf den betroffenen Grundstücken Einträge von LCKW (in erster Linie Trichlorethan, Trichlorethen und Trichlormethan), BTEX (hauptsächlich Benzol), MKW (als Hydraulik- und Trennöle) und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu verzeichnen. Die Untersuchungsergebnisse der historischen Erkundungen und orientierenden Untersuchungen zeigen starke Belastungen durch diese Stoffe, insbesondere in der wassergesättigten Bodenzone. Die Schadstofffahne betrifft mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Grundstücke in der (nördlichen) Abstromrichtung.

LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) und Benzol sind auf Grund ihrer Beständigkeit und hohen Mobilität sowie ihrer Persistenz in den Umweltkompartimenten Boden, Luft und Grundwasser und kanzerogenen Ei-

---

<sup>11</sup> unter Verwendung von Unterlagen, Staatliches Amt für Umweltschutz Magdeburg, Abt. Kreislaufwirtschaft/Bodenschutz vom 15.09.1999, AZ: 4.3.2.1/672223/SBK-89

genschaften als besonders gefährlich für das Schutzgut Mensch zu betrachten. Der Grundwasserflurabstand ist mit ca. 2,50 m gering, der Grundwasserleiter ungeschützt.

Bei der Betrachtung des Pfades Boden – Luft – Mensch (Schutzgut Mensch) ist die inhalative Aufnahme von Dämpfen prinzipiell möglich. Die Möglichkeit der Exposition besteht jedoch hier nur bei Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die v. g. historischen Erkundungen und orientierenden Untersuchungen ausgewertet und als Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, in deren Bereich Böden und/oder Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen infolge der Vornutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet und auf dem Bebauungsplan ortsüblich bezeichnet. Die Ortsüblichkeit bezieht sich dabei auf die verwendeten Begriffe der historischen Erkundungen und orientierenden Untersuchungen.

Seitens der in der Fußnote zitierten fachtechnischen Stellungnahme wird noch keine Entscheidung über den Umfang der erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsarbeiten bzw. eine abschließende Gefahrenbeurteilung möglich, sondern eine Erhöhung des Beweinsniveaus empfohlen. Dieses ist gegenwärtig bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) in Bearbeitung und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden. Die Basis hierfür bilden die empfohlenen Untersuchungen wie folgt:

- Erkundung der horizontalen und vertikalen Schadensverteilungen im Grundwasserleiter,
- Abteufen von ca. 6 Liner-Bohrungen bis zur Basis des Grundwasserleiters in das anstehende Festgestein und teufenorientierte Probenahme im Boden,
- Ausbau von ca. 4 Bohrungen als Grundwassermessstellen DN 50, eine davon westlich der Schillerstraße,
- Einbeziehung der nutzbaren Altpegel, Höheneinmessung und Stichtagsmessung/Grundwasserbeprobung,
- Errichtung von mindestens 4 quasistationären Bodenluftmessstellen, davon eine westlich der Schillerstraße, östlich im Bereich des Pressenhauses, an der Formenreinigung und der nördlichen Grundstücksgrenze - Probenahme Boden und Boden-Luft,
- Auswertung der Erkundungsergebnisse, Erarbeitung von Sanierungsvorschlägen und Kostenabschätzung und nachfolgende Festlegung des Sanierungsrahmens vor dem Hintergrund beabsichtigter Neubebauung

## 7.9 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Anhand der vorhandenen Gebäudesubstanz ist jedoch zu erkennen, dass außergewöhnliche Gründungsverhältnisse nicht zu erwarten sind. Es wird aber in jedem Fall empfohlen, vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen vorstehenden Kapitels verwiesen und angemerkt, dass auch bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens außerhalb des durch Altlasten belasteten Teilareals des Bebauungsplanes das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist.

### Grundwasserabsenkung

Gemäß §§ 8 i. V. m. 9 und 10 WHG bedürfen Benutzungen von Gewässern einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG das Entnehmen, Zutage fördern, Zutage leiten und Ableiten und nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG auch das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen die hierfür bestimmt oder geeignet sind. Unter Benutzungen gemäß WHG fallen demnach auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen eines Gewässers.

Sollten bauzeitliche Grundwasserhaltungen für die Durchführung der Maßnahme geplant sein, ist der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Baumaßnahme (Grundwasserbenutzung) beim Umweltamt - Untere Wasserbehörde - des Salzlandkreises einzureichen.

### Erdaufschlüsse/Bohrungen

Arbeiten (Erdaufschlüsse und Bohrungen), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 WHG beim Salzlandkreis einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG der zuständigen Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.



## 8. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 55</b> "Schillerstraße"	<b>6,58 ha</b>	<b>100,00%</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA):	1,68 ha	25,53 %
Besondere Wohngebiete (WB):	0,37 ha	5,62 %
Mischgebiete (MI):	1,52 ha	23,10 %
Sonstige Sondergebiete (SO):	1,87 ha	28,42 %
Straßenverkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsflächen: - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,94 ha 0,05 ha	14,29 % 0,76 %
Grünflächen: - öffentliche Grünflächen: - private Grünflächen	0,09 ha 0,06 ha	1,37 % 0,91 %

## 9. PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### 9.2 Besonderes Vorkaufsrecht

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

### **9.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen, Wege und Grünflächen wird durch die Stadt Schönebeck (Elbe) im Einvernehmen mit einem vertraglich gebundenen Erschließungsträger vorgenommen.

### **9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>12</sup>**

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

## **10. DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

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

## **11. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **12. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN**

siehe Anlage

---

<sup>12</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **13. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **13.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen durch die Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

### **13.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Die Stärkung der städtebaulichen Zentrumsstruktur von Schönebeck (Elbe), einschließlich des innerstädtischen Wohnstandortes ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel dieses Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen eine Zukunftsfähigkeit hinsichtlich Flexibilität für die Entwicklung eines Wohnquartiers sowie des südlichen Ausgangspunktes für das zukünftige Stadtzentrum Schönebecks, mit eigenständigen Image sowie einer Vielzahl von Funktionsergänzungen bieten. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung dieser Innenstadtlage gelingen und durch Nutzungsflexibilitäten innerhalb der neu zu ordnenden Strukturen zur weiteren Stärkung des Standortes beitragen.

Die städtebaulich funktional nachhaltige Aufwertung des gesamten Plangeltungsbereiches ist somit Voraussetzung für einen starken urbanen Kern, als Ausgangspunkt für ein sich lebendig entwickeln könnendes Innenstadt- und Zentrumsgefüge Schönebecks.

### **13.3 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von einem innerstädtisch prägenden städtebaulichen Missstand gelingen und eine Balance im Erscheinungsbild im Sinne der Auftaktbebauung des Stadtzentrums aus südlicher Richtung, wie im Übergang in die Wohnungsbaubestände von Schönebeck-Mitte, entstehen. Durch die neuen Verknüpfungen auf kurzen Wegen können die im Rahmen des Vollzuges bis dato in Teilen brach liegenden Zwischenräume mit ihren neuen Nutzungen eine Aufwertung erfahren, attraktive Verbindungsräume zwischen Zentrum und umliegender Wohnbebauung erlebbar werden.

Die enge städtebauliche Verknüpfung mit dem neu gestalteten Bahnhofsvorfeld, einschließlich der weiteren hier noch bevorstehenden Maßnahmen des Schnittstellenprogramms, bieten die Chance einen notwendigen und in vielen Bereichen neu erlebbaren Stadtraum in hoher Qualität, in Einklang mit den Sanierungszielen der Stadt Schönebeck (Elbe), entstehen lassen zu können.

### **13.4 Verkehr**

Durch die neu geplanten Verkehrsverbindungen/-führungen wird unabhängig von den Verkehrsarten eine Verkürzung der bestehenden Wegezeiten und -längen erreicht, wovon nicht nur die Bewohner und Gewerbetreibenden des Plangeltungsbereichs, sondern auch darüber hinaus die Anwohner der weiteren Wohngebiete sowie Tagespendler der schienengebundenen Infrastruktur profitieren können.

Ein ebenerdiger, barrierefreier Ausbaustandard versteht sich insbesondere für die Fuß- und Radwegeverbindungen in Schönebeck (Elbe) mittlerweile von selbst. Bei entsprechenden Umbaumaßnahmen im Bereich von Haltestellen, aber auch generell im Rahmen der Anlage des verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches sowie von Fußgängerbereichen kann auch hier in diesem Sinne gewirkt werden. Das Ziel, barrierefreie Wegeverknüpfungen auch für mobilitätseingeschränkte Bürgerinnen und Bürger zukünftig verstärkt anbieten zu können, ist Leitprinzip des städtischen Handelns. Somit werden die bisher durchaus als gut zu bezeichnende Erreichbarkeit vieler Bereiche und Nutzungen im Umfeld durch die vorgesehenen Verkehrserschließungsmaßnahmen zusätzlich aufgewertet und insgesamt Bestandteil einer neuen Qualität in Bezug auf die Erschließungssysteme des Gebietes.

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

Wie bereits unter Kapitel 3.2 erwähnt, wurde im Rahmen der Bürgermitwirkung zu den informellen Plankonzepten im Vorlauf zu diesem Bebauungsplan, wie auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung Schönebeck (Elbe) ein entsprechendes Maß an Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt Schönebeck (Elbe) umgesetzt. Gerade auf den v. g. Planungsebenen sind vielfältige Anregungen zu den inhaltlich erörterten Einzelthemen, gerade auch in Bezug auf das unmittelbare Wohnumfeld, in die Planwerke eingeflossen, welche nunmehr auch beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes ihre Wirkung unmittelbar entfalten können. Hier sind insbesondere Aspekte der Nutzungsmischung, der Verkehrserschließung und der Freiraumgestaltung zu nennen.

Durch die Umgestaltung eines eklatanten städtebaulichen Misstandes in der Innenstadt von Schönebeck (Elbe) verschwinden Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens. Das Niveau und damit das Umfeld in diesem wichtigen und lebendigen Bereich der Schönebecker Innenstadt kann weiter aufgewertet werden.

Alle diese Gesichtspunkte sind Standortfaktoren für eine zukünftige Wohn-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gewerbesituation im nordöstlichen Teilbereich des Stadtteils Mitte und ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit den Stellenwert, das Image dieses Teils des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe).

### **13.6 Wirtschaft**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält die Innenstadt Schönebeck (Elbe) die rechtsverbindliche Option, einen neuen Versorgungsstandort, welcher sich mit Sortimenten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs an der Stelle der ruinösen Baustrukturen des ehemaligen Gummiwerkes etablieren kann, entwickeln zu können. Um eine ausreichende Magnetwirkung zu entfalten, müssen die am Standort zukünftig ansässigen Einzelhandelsbetriebe eine entsprechende Größe und ein konkurrenzfähiges Qualitätsniveau besitzen. Neben Einzelhandelsbetrieben können auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzend dazu beitragen, eine entsprechende Magnetwirkung zu erzielen. Ferner sind Gastronomiebetriebe im vorliegenden Planungskontext denkbar.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine breite, zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Verkaufseinrichtungen bis hin zu zentralen Einrichtungen im Hinblick auf entsprechende Handelsbetriebe. Wird diese konsequent genutzt, ist ein lebendiges Stadtgebiet mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur, auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, absehbar.

### **13.7 Städtischer Haushalt**

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau durch die Stadt Schönebeck (Elbe) selbst. Sobald hier Anpassungsmaßnahmen offenkundig werden, wird die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen ihrer Haushaltspolitik hierzu entsprechende Entscheidungen treffen.

#### **14. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 55 "Schillerstraße" gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2011 bis 26.04.2011 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 30.06.2011 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den .....

.....  
Oberbürgermeister

---

Anlage: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Schillerstraße",  
Nr. 10172 vom 26.01.2011, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen  
Karte Biotoptypenbestand  
Nutzungsbeispiel, Stand Januar 2011