



Stadt Schönebeck (Elbe)

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 62
"Friedrichstraße – Am Randel"**

Satzung

Mai 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANGEBIET	7
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Bestand und Nutzungen	7
2.3	Angrenzende Nutzungen	7
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	7
2.5	Baugrundverhältnisse	8
2.5.1	Geologie und Boden	8
2.5.2	Bergbau	8
2.5.3	Baugrund	8
2.5.4	Aussagen zum Grundwasser	9
2.5.5	Versickerung von Niederschlagswasser	9
3	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	10
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	11
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	11
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	12
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	12
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	12
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	12
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	13
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.1.1	Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1	Grundflächenzahl	14
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	14
4.2.3	Baumasse	15
4.2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
4.2.5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	15
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	15
4.3.2	Bauweise	15
5	ERSCHLIEßUNG	16
5.1	Verkehrerschließung	16

5.1.1	Äußere Verkehrserschließung	16
5.1.2	Innere Verkehrserschließung	16
5.1.3	Ruhender Verkehr	16
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	17
5.2.1	Wasserver- und -entsorgung	17
5.2.2	Abwasserentsorgung	18
5.2.3	Energie und Kommunikation	19
5.2.4	Abfallentsorgung	20
5.3	Brand- und Katastrophenschutz	20
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	20
5.3.2	Löschwasserversorgung	21
5.4	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	21
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	21
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	22
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	23
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	23
8.2	Eingriffsregelung	23
8.3	Anwendung der Baumschutzsatzung	23
8.4	Artenschutz	24
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	25
9.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	25
9.2	Öffentlicher Personennahverkehr	26
9.3	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	26
9.4	Denkmalschutz	28
9.5	Boden	28
9.6	Altlasten	29
9.7	Kampfmittel	29
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	29
11	FLÄCHENBILANZ	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Lidl Dienstleistungs GmbH Co. KG als Grundstückseigentümer und Investor beabsichtigt die Erweiterung des im Jahr 2005 errichteten vorhandenen Lidl-Einkaufsmarktes am Standort Friedrichstraße 97 in der Stadt Schönebeck. Da das Vorhaben mit einer bestehenden und angestrebten Verkaufsfläche von > 800 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist, dessen Zulässigkeit sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO bestimmt, sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sicher gestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) in seiner Sitzung am 16.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Friedrichstraße – Am Randel“ beschlossen. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, soll der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,99 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Friedrichstraße - Am Randel“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- planungsrechtliche Absicherung der Entwicklung eines etablierten Nahversorgungsstandorts
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsorientierte Erweiterung und Modernisierung des Marktes am bestehenden Standort
- Einbeziehung des Weberwegs zur Optimierung der Anlieferung und Verbesserung der Bedingungen für den motorisierten Kundenverkehr
- Aufwertung und Nutzungsstabilisierung innerstädtischer Flächen nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Unterstützung der Bau- und Entwicklungsabsichten des Investors
- Sicherung von Arbeitsplätzen

Die Planaufstellung dient auch der Umsetzung der Zielstellungen der Flächennutzungsplanung und des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schönebeck, das den Standort als Nahversorger einstuft. Das Plangebiet gehört zu einem Teilrückbau- und Aufwertungsgebiet der Stadt. Im Rahmen der gesamtstädtischen Strategie des Stadtumbaus ist die Stabilisierung des gesamtstädtischen Gefüges das städtebauliche Ziel.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung könnte demnach gemäß § 34 BauGB erfolgen.

Aufgrund der angestrebten Nettoverkaufsfläche von > 800 m² ist das Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dem **großflächigen Einzelhandel** zuzuordnen. In diesem Fall ist nachzuweisen, dass die

geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die Infrastruktur und auf die zentralen Versorgungsbereiche hat. Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vorliegenden Fall geboten.

Der Bebauungsplan schafft hier die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Nahversorgungsstandortes gemäß den aktuellen Entwicklungsabsichten des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 06 / 2010) sowie der Vermessung, erstellt vom ÖBVI Vermessungsbüro Hilscher, Walter-Köhn-Straße 1d in 04356 Leipzig (Stand 11 / 2014), erarbeitet, sodass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10. Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo und der Stadt Schönebeck (Elbe) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A 18 - 38912 - 2009 - 14 erteilt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Schönebeck (Elbe) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Weitere Grundflächen sind nicht mitzurechnen, da keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Der Plan kann daher nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern keine Sachverhalte gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB entgegenstehen. Da mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Schutzgüter der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen werden
- für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Abweichungen vom Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden können (§§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren ist auch die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtbar. Um wesentliche Anregungen und Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Diese wurden in der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Das ist in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgt. Im Zuge dessen wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Die eingegangenen Hinweisen und Anregungen wurden geprüft.

Im Ergebnis dessen wurden Ergänzungen und Formulierungsanpassungen in der Begründung vorgenommen. Änderungen im Planteil A oder B des Bebauungsplans ergaben sich nicht.

Nach sachgerechter Abwägung wurde festgestellt, dass eine Änderung des Entwurfs und damit eine erneute Auslegung nicht erforderlich ist und die Satzung in der vorliegenden Fassung ausgearbeitet und dem Stadtrat der Stadt Schönebeck zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	16.09.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durch Offenlage vom 08.12.2014 bis 19.12.2014
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 28.11.2014
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	19.03.2015
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	22.03.2015
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	30.03.2015 bis 06.05.2015
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 02.04.2015
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Schönebeck, südlich des Stadtzentrums an der Friedrichstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze der Flurstücke 103/8 und 10007 („Am Randel“)
- im Osten von der östlichen Grenze der Flurstücke 67/19 und 21/8 (Straßenflurstücke „Weberweg“)
- im Süden von der nördlichen Grenze der Flurstücke 4/1 und 4/2 und deren Verlängerung in Richtung Osten bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks 49/1 (Straßenflurstück „Friedrichstraße“)

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 2.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfäche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,99 ha.

2.2 Bestand und Nutzungen

Der Geltungsbereich wird von dem bestehenden Einkaufsmarkt mit Verkaufsgebäude, Parkplatz und Grünflächen sowie Teilen der Straßenverkehrsflächen „Am Randel“ und „Weberweg“ eingenommen. Der im Osten des Plangebiets verlaufende Weberweg ist derzeit nicht ausgebaut. Er dient sowohl als Zufahrt zu den östlich angrenzenden Garagen und als Verkehrsanbindung der südlich gelegenen Wohngebiete sowie auch der Aufnahme von Versorgungsleitungen.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist von Bauflächen, innerstädtischen Bauflächen und Verkehrsanlagen umgeben. Westlich und nördlich grenzen mit der Friedrichstraße und der Straße „Am Randel“ zwei wichtige Straßen an, die sich nordöstlich des Geltungsbereichs in einer lichtsignalgeregelten Kreuzung treffen. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnnutzung und teilweise von Mischnutzung geprägt. Östlich des Weberwegs befindet sich eine Garagenanlage. Im Süden befindet sich das Amtsgericht als öffentliche Einrichtung sowie ein gewerblich genutztes Gelände.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Gemarkung / Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Eigentümer	Nutzungsart gem. ALB
Schönebeck / 1	103 / 8	1.210	Stadt Schönebeck	Straßenverkehrsfläche
Schönebeck / 3	67 / 19	86	Stadt Schönebeck	Straßenverkehrsfläche
	10007	3.412 (anteilig)	Stadt Schönebeck	Straßenverkehrsfläche
Schönebeck–Salzemen / 24	21 / 8	8.245 (anteilig)	Stadt Schönebeck	Straßenverkehrsfläche
	194 / 2	3.045	privat	Handels- und Dienstleistungsfläche
	195 / 2	499	privat	Handels- und Dienstleistungsfläche
	196 / 2	260	privat	Handels- und Dienstleistungsfläche
	199 / 2	1.018	privat	Handels- und Dienstleistungsfläche
	200 / 3	590	privat	Handels- und Dienstleistungsfläche
	201 / 3	988	privat	Handels- und Dienstleistungsfläche *
	10000	190	privat	Handels- und Dienstleistungsfläche
10001	988	privat	Handels- und Dienstleistungsfläche	

Im Grundbuch für das Flurstück 201 / 3 ist ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht für das südlich gelegene Anliegergrundstück 4 / 1 (Amtsgericht) rechtlich gesichert.

2.5 Baugrundverhältnisse

2.5.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Urstromtal der Elbe.

Unter den oberflächennahen anthropogen bedingten Auffüllungen und Überbauungen sind weichsel-eiszeitliche Talsandablagerungen zu erwarten, die von holozänen Lehm- bzw. Auertonbodenschichten überdeckt sein können. Im Untergrund lagern tertiäre Schichten, die wiederum vom Festgestein (Buntsandstein) unterlagert sind.

2.5.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt über den Grubenbauen der ehemaligen Steinsalztiefbaugrube „Schönebeck“. Hier wurde von 1873 bis 1967 Steinsalz gewonnen.

Zur Sicherung der Grube erfolgte von Oktober 1974 bis Mai 1983 eine Flutung mit konzentrierter NaCl - Sole. In der Dokumentation der Verwahrungsarbeiten der Schachanlage Schönebeck vom 12.12.1983 wird ausgesagt, dass die Flutung der Grube Schönebeck mit Salzlösung eine sichere Verwahrung der Grube darstellt. Die Tagesoberfläche im Bereich des Grubenfeldes ist entsprechend dieser Dokumentation uneingeschränkt nutzbar.

Ingenieur-, hydro- und umweltgeologische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.¹

2.5.3 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen und ggf. vorhabenskonkret mit ergänzenden Untersuchungen zu vertiefen.

Für das Plangebiet liegt i.V.m. der Errichtung des bestehenden Einkaufsmarktes (2005) erstelltes Baugrundgutachten² vor. Für den geplanten Erweiterungsbau des Lidl-Marktes und den Ausbau des Weberwegs wurde aktuell ein ergänzendes Baugrundgutachten³ erstellt. Nachfolgende Aussagen zum Boden und zum Grundwasser sind den genannten Gutachten entnommen wurden.

Oberflächlich sind die für innerstädtische bebaute Lagen typischen gestörten heterogenen Böden, anthropogene Auffüllungen und Überbauungen, ggf. auch Reste vormaliger Bebauung (Pflaster, Zielbruch, -schutt, aufgefüllter Boden), in Mächtigkeiten von 0,5 bis 2,5 m vorzufinden. In ca. 6 - 10 m Tiefe wurden weichselglaziale Flusssande und -kiese mit örtlich eingelagerten Schluffen erkundet, die von tertiären Schichten (Sand, Schluff) sowie Felsschichten des Buntsandsteins unterlagert sind.

¹ Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 13.01.2014 zum Vorentwurf.

² Ingenieurbüro für Geotechnik Reichert & Gürke GmbH: Gutachten Neubau LIDL-Markt, 26.10.2005.

³ Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik: Gutachten Erweiterungsbau LIDL-Filiale Friedrichstraße / Am Randel Schönebeck, 19.12.2014.

2.5.4 Aussagen zum Grundwasser

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Der Grundwasserstand wird maßgeblich von der Elbe bestimmt. Die Grundwasserfließrichtung ver-läuft folglich auch in Richtung Nordost zur Elbe. Die Elbeschotter und –sande stellen einen großflächig ausgebildeten Grundwasserleiter dar.

Gemäß dem o.g. Baugrundgutachten (2005)² fungieren diese weichselglazialen Fluss-Sande, die im Plangebiet ca. 0,6 bis 1,5 m unter Gelände bis in Tiefen von mehr als 6 m anstehen, als oberer Grundwasserleiter. Bei mittleren Grundwasserständen wird der Grundwasserflurabstand mit etwa 1 bis 2 m unter GOK angegeben. Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand wird bei ca. 49,0 m NN veranschlagt. Gem. Baugrundgutachten (2014) wurde der Ruhewasserspiegel bei 48,38 bis 48,14 m NN erkundet. Es wird angegeben, dass im Jahresverlauf auch höhere Grundwasserstän-de möglich sind.

2.5.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe)⁴ wurde am 04.07.2013 beschlossen. Die strategische Gebietsentwässerung des Konzepts attestiert dem Teilraum, zu dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gehört, dass die Versickerung von Nieder-schlägen grundsätzlich möglich ist. Wegen der integrierten städtischen Lage wird jedoch von einem Anschluss an das zentrale Entwässerungssystem ausgegangen. (sh. auch Kap. 5.2.2)

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mitt-leren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, so-dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in den geplanten Baubereichen wurde in o.g. Bau-grundgutachten bewertet. Aus den Grundwasserständen leitet der Gutachter ab, dass eine Versicke-rung mittels Mulden, Rigolen oder Schächten nicht möglich ist. Es wird jedoch eingeräumt, dass eine Flächenversickerung durchführbar ist.

Das i.V.m. der geplanten Erweiterung des Einkaufsmarktes einschließlich Ausbau des nördlichen Teils des Weberwegs erstellte aktuelle Baugrundgutachten trifft zur Niederschlagsentwässerung am Stand-ort folgende Aussagen:

„Die hydrologische Standortsituation erlaubt mit Ausnahmen einer Flächenversickerung (z.B. über versickerungsoffene Parkplatzflächen) keine Versickerung in Mulden, Rigolen oder Schächten möglich ist. ... Maßgeblich für diese Beurteilung ist der mittlere höchste Grundwasserstand von etwa 1 m unter OK Gelände, so dass gemäß dem Arbeitsblatt DWA – A 138 kein ausreichend mächtiger Sickerraum über dem Grundwasser zur Verfügung steht. ...“⁵

⁴ MUTING GmbH: Stadt Schönebeck (Elbe) Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, 20.12.2012.

⁵ Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik: Gutachten Erweiterungsbau LIDL-Filiale Friedrichstraße / Am Randel Schöne-beck, 19.12.2014, Seite 12.

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, während die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Relevante ausgewählte Ziele und Grundsätze sind:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft worden (LEP LSA 2010, Z 37)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Regionalplanung

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung im Bebauungsplan

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes auf 1.350 m² werden die maßgeblichen Schwellenwerte für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²; Geschossfläche > 1.200 m²) überschritten. Folglich handelt es sich beim Planungsgegenstand um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein raumbedeutsames Vorhaben i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG ist.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung besitzen Relevanz für die vorliegende Planung:

- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist an die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA Punkt 2.3 Z 46)
- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (LEP LSA Pkt 2.3 Z 47)
- Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (LEP-LSA Punkt 2.3 Z 48)
 - dürfen in ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
 - sind städtebaulich zu integrieren,
 - dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,

- sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
- dürfen durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
- Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereichs des jeweiligen zentralen Ortes zu beschränken (LEP-LSA Punkt 2.3 Z 49)
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD, 4.11 G)

Im Einzelhandelskonzept der als Mittelzentrum eingestuften Stadt Schönebeck ist der Lidl-Markt als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Gemäß der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH⁶ zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Friedrichstraße / Am Randel wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dadurch nicht gefährdet und das Kongruenzgebot bleibt gewahrt. Nähere Ausführungen zu den städtebaulichen Auswirkungen sind im Kap. 9.1 bzw. im o.g. Gutachten enthalten.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 (2) Landesplanungsgesetz obliegt dem Referat Raumordnung und Landesentwicklung beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (Referat 309) als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Gemäß Stellungnahme der obere Landesplanungsbehörde vom 29.12.2014 wird festgestellt, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben, der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Friedrichstraße – Am Randel“ in der Stadt Schönebeck (Elbe), um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeeinflussend handelt. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich, da die geplante Erweiterung des vorhandenen Lidl-Marktes auf eine Verkaufsfläche von 1.350 m² zuzüglich eines Backshops von 60 m² dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen ist.

Unter Berücksichtigung der, insbes. im Kap. 9.1, getroffenen Aussagen der Begründung wird, übereinstimmend mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, festgestellt, dass diese raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.⁷

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächenutzungsplan (2008), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28.10.2012. Die wirksamen Teil-Flächennutzungspläne der Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies werden aktuell einem Änderungsverfahren unterzogen.

⁶ BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des Lidl- Marktes am Standort Friedrichstraße 97 in Schönebeck (Elbe), 05. Mai 2014.

⁷ Stellungnahme Landesverwaltungsamt, Ref. 309 Raumordnung und Landesentwicklung vom 29.12.2014 und 24.04.2015 sowie Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 07.05.2015.

Der gesamte Bereich zwischen der Friedrichstraße, Am Randel, Weberweg und Moskauer Straße, zu dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 gehört, ist in diesem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Hier sind Gewerbebetriebe (u.a. Einzelhandelsbetriebe), die das Wohnen nicht wesentlich stören, grundsätzlich zulässig.

Da mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 62 aber großflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll, ist auch im Flächennutzungsplan eine entsprechende Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Das ist in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Friedrichstraße – Am Randel“ zutreffend. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich gehört derzeit zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Plangebiet ist weder vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überdeckt noch randlich berührt.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die Stadt Schönebeck wurde zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept⁸ erstellt. Gemäß diesem Konzept gehört der Lidl-Markt am Planungsstandort zwar nicht zum zentralen Versorgungsbereich, aber er wurde als Nahversorger eingestuft. Damit untermauert dieses Konzept den Standort in seiner Funktion zur wohnungsnahen Versorgung der umliegenden Verbraucher.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ist seitens des Investors der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche keine negativen Auswirkungen hat. Ein solches Gutachten wurde erstellt. Die Inhalte und Ergebnisse werden im Kapitel 9.1 ausgeführt.

Weitere für Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.
Archäologische Flächendenkmale sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
Die Flächen sind weder durch ausgewiesene Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete (HQ 100) noch von einem Hochwasserrisikogebiet betroffen.

⁸ CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe), 30.05.2013.

Schutzgebietsausweisungen gem. Naturschutzgesetz

Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich junge Bäume, die im Zuge der Errichtung des Einkaufsmarktes (2005) gepflanzt wurden. Es handelt sich um Ersatzpflanzungen, die gemäß Fällgenehmigung / Bescheid der Stadt Schönebeck vom 09.03.2005 beauftragt worden sind.

Die Gehölze unterliegen demnach der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe).

Schutzausweisungen gem. Waldgesetz

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehr

- Straßenverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerorts, daher sind Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gem. § 24 StrG LSA nicht zu berücksichtigen.

- Schienenverkehr: keine Betroffenheit
- Flugverkehr: keine Betroffenheit

Richtfunkstrecken

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

Bergrecht

Das Plangebiet liegt über den Grubenbauen der ehemaligen Steinsalztiefbaugrube „Schönebeck“. Die Ausdehnung des Gebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) nachrichtlich dargestellt. Die Grube wurde sicher verwahrt. Die Tagesoberfläche im Bereich des Grubenfeldes ist entsprechend dieser Dokumentation uneingeschränkt nutzbar. (sh. Kap. 2.5.2)

Ingenieur-, hydro- und umweltgeologische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.⁹

Im Planteil B wurde ein entsprechender Hinweis vermerkt.

Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 Abs. 3 WHG. Es handelt sich um ein Areal mit niedriger Hochwassersicherheitswahrscheinlichkeit oder Hochwasser bei Extremereignissen (HQ 200) gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG. In diesen Gebieten besteht die Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers als Extremereignis von (statistisch gesehen) einem Mal in 200 Jahren.

Auch dazu wurde im Planteil B ein entsprechender Hinweis gegeben.

⁹ Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 13.01.2014 zum Vorentwurf.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Die Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG plant die Modernisierung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarkts an der Friedrichstraße / Kreuzung Am Randel in der Stadt Schönebeck (Elbe). Neben der Vergrößerung der aktuellen Nettoverkaufsfläche soll auch ein separater Backshop außerhalb des Verkaufsgebäudes das Angebot ergänzen.

Der Einzelhandelsbetrieb ist baurechtlich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen. Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb des Einkaufsmarktes einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen. Das sind:

- ein Verbrauchermarkt einschließlich Randsortimenten mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 1.350 m² und einem Anteil an Non-Food-Produkten von max. 10%
- ein Backpavillon mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 60 m² sowie einem Außenbereich für den Sofortverbrauch von max. 60 m²
- private Verkehrsflächen mit Anlieferzufahrt
- Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Die nicht zu überbauenden Freiflächen sind als innerstädtische Grünflächen zu gestalten und die Baumpflanzungen anzuordnen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen getroffen.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für die Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ wird die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Diese entspricht dem maximal zulässigen Maß der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 17 BauNVO und wird als ausreichend für die Errichtung des Einkaufsmarktes mit Stellplatzanlage erachtet.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen ist im Sinne eines harmonischen Ortsbildes geboten. Um eine angemessene und verträgliche Bebauung im Plangebiet zu sichern, werden Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe im Gebiet wird mit 50,0 m über DHHN 92 als mittlere Geländehöhe definiert.

Für die geplanten Gebäude und Anlagen wird eine maximale Höhe von 10 m über der o.g. Bezugshöhe festgesetzt. Das entspricht dem vorhandenen Höhenregime der umliegenden 2 – 3 geschossigen Bebauung in der Friedrichstraße und Am Randel, sodass sich das Bauvorhaben in das Umfeld verträglich einfügt.

4.2.3 Baumasse

Die Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO gibt an, wie viel Baumasse [in m³] pro Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung von Baumassen ist aufgrund des Charakters des Vorhabens verzichtbar.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO werden keine gesonderten textlichen Festsetzungen getroffen.

Ihre Zulässigkeit bestimmt sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA.

Die Freiflächen werden dem Charakter des Vorhabens entsprechend mit einem ausreichend dimensionierten Kundenparkplatz ausgestattet.

4.2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Diese Abgrenzung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Im Geltungsbereich wird die Baugrenze für die Anordnung der Gebäude großzügig gefasst. Sie folgt im Westen, Norden und teilweise im Osten der Bauflächengrenze des Sondergebiets.

Im Süden wird die Baugrenze von Westen kommend bis etwa zur Zufahrt zum Amtsgericht (ausgewiesenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in einem Abstand von 13 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Dieser Bereich kommt aufgrund des gesicherten Wegerechts für die Zufahrt zum Gelände des südlich angrenzenden Grundstücks des Amtsgerichts für eine Bebauung mit Gebäuden nicht in Frage. Hier sollen, wie auch schon jetzt, Fahrgassen und Parkplätze angeordnet werden. Im weiteren Verlauf nach Osten, Richtung Weberweg, wird die Baugrenze von der südlichen Baugebietsgrenze in einem Abstand von 35 m weiter geführt. Die Anordnung von Gebäuden ist hier nicht vorgesehen. In diesem Bereich soll die Gebietszufahrt zum Weberweg angeordnet werden.

Mit der Figur der Baugrenzen wird gesichert, dass die Längs-Ausrichtung des Hauptgebäudes zur Friedrichstraße bzw. zur Straße Am Randel erfolgt.

Innerhalb dieses Baufelds soll dem Unternehmen der größtmögliche Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude und baulichen Anlagen gegeben werden.

Durch die Begrenzung der Nettoverkaufsfläche und die Notwendigkeit der ausreichenden Dimensionierung des erforderlichen Kundenparkplatzes einschließlich der Fahrgassen und Zufahrten ist ausgeschlossen, dass eine unangemessene Bebauungsdichte entsteht.

Der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO Sachsen-Anhalt ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4.3.2 Bauweise

Ein städtebauliches Erfordernis, Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO zu treffen, besteht nicht.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Der vorhandene Einkaufsmarkt ist über die angrenzende Friedrichstraße sowie über die Straße „Am Randel“ erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Insofern ist die verkehrliche Erschließung des Standorts gesichert.

Die bestehende Zufahrt für Kunden und Mitarbeiter von der Friedrichstraße aus bleibt erhalten.

Die Warenanlieferung erfolgt derzeit über die vorhandene Liefer- und Kundenzufahrt von der Straße „Am Randel“. Im Zuge der Erweiterung des Einkaufsmarktes und der damit verbundenen Umgestaltung der Gesamtfläche wird diese Zufahrt geschlossen und nach Osten verschoben, sodass der Liefer- und Kundenverkehr künftig von der Straße „Am Randel“ aus über den Weberweg und eine von diesem ausgehende neu herzustellende Zufahrt geführt wird.

Damit der anfallende Verkehr ordnungsgemäß aufgenommen werden kann, wird der an das Gelände des Einkaufsmarkts östlich angrenzende Abschnitt des Weberwegs einschließlich der Einmündung „Am Randel“ grundhaft ausgebaut. Das verfügbare, bereits öffentlich gewidmete Straßenflurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schönebeck und ist für die Aufnahme der Fahrbahn und der Nebenanlagen (einseitiger Gehweg, Grünstreifen) mit einer Gesamtbreite von 11 m ausreichend bemessen.

Beim Ausbau des Weberwegs werden die vorhandenen Zufahrten zu den Garagen berücksichtigt.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Regelungen zur inneren Erschließung der Sondergebietsfläche werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen. Die innere Erschließung ist vollständig privat und obliegt allein dem Investor und Grundstückseigentümer.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken (Sondergebiet Einzelhandel) statt. Für die Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Gelände des Einkaufsmarktes Stellplätze für PKW in ausreichendem Umfang bereit gestellt.

Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die in den angrenzenden Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungsstrassen grundsätzlich an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

Im Bebauungsplan werden für Trassen der Ver- bzw. Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger nur dann ausgewiesen, sofern diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen anzuordnen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besondere technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125 anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998 und die DIN 18920 zu beachten.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.2.1 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Die Trinkwasserversorgung des Gebiets ist über Anschlussmöglichkeiten in den angrenzenden Straßen gesichert. Der vorhandene Markt ist an die in der Straße „Am Randel“ verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 angeschlossen. Weitere Anschlüsse oder eine Erweiterung der Versorgungskapazität sind i.V.m. der geplanten Erweiterung des Einkaufsmarktes nicht erforderlich.

In der Straße „Am Randel“ und im Weberweg verlaufen weiterhin Trinkwasserhauptleitungen DN 400 zur Versorgung der Anlieger und der südlich gelegenen Baugrundstücke. Der Leitungsverlauf ist in Verbindung mit dem Ausbau des Weberwegs zu berücksichtigen.

Für Trinkwasserleitungen sind Schutzstreifenbreiten von 4,0 m vorzusehen.

Neu zu verlegende Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt. Diese ist 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 zu beantragen. Dabei sind besonders die Regelungen der DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten sowie des DVGW Arbeitsblattes W 551 "Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasserinstallationen" zu achten.

Lösch- und Brauchwasser

Aussagen zur Löschwasserversorgung sind im Kapitel 5.3 enthalten

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Stadt Schönebeck (Elbe). Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit die Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS GmbH), ein Unternehmen der Stadt Schönebeck und der OEWA Wasser und Abwasser GmbH Leipzig. Dabei fungiert die AbS als Eigentümer des Kanalsystems und die OEWA als Betreiber.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. In den angrenzenden Straßen wurden die Abwasserentsorgungskanäle im Trennsystem hergestellt. Dementsprechend erfolgt auch die innere abwassertechnische Gebietserschließung jetzt und zukünftig im Trennsystem. Sowohl die Anbindung an den Schmutzwasserkanal (DN 200) als auch an den Regenwasserkanal (DN 900) erfolgt an das Kanalnetz in der Straße „Am Randel“.

Neu zu bauende Kanäle sind innerhalb von Verkehrsflächen, deren Seitenbereichen bzw. Freiflächen zu verlegen. Eine Überbauung der Anlagen mit Hochbauten ist nicht zulässig.

Schmutzwasser

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Gewerbliche Schmutzwässer fallen gemäß der Zweckbestimmung der Bauflächen nicht an.

Vorhandene Schmutzwasserkanäle im Umfeld sind:

- der Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Randel“ (Stz 200/200 4.62\U+2030 71.38), der im freien Gefälle von Ost nach West bis zur Abwasserpumpstation Einmündung Weberweg führt; von dort aus wird das Schmutzwasser über:
- die Schmutzwasserdruckleitung in der Straße „Am Randel“ (PE 80/80 000\U+2030 000) abgeführt.
- der Schmutzwasserkanal in der „Friedrichstraße“ (Stz 200/200 798.07\U+2030 60.02)

Der Einkaufsmarkt ist bereits über den in der Straße „Am Randel“ verlaufenden Schmutzwasserkanal (Stz 200/200) an das Entsorgungssystem angeschlossen. Aus der geplanten Erweiterung des Einkaufsmarktes ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Einleitpunktes und der Einleitkapazitäten für Schmutzwasser.

Niederschlagswasser

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der hohen Grundwasserstände (sh. Kap. 2.5.5) mittels Rigolen oder Schächten nicht möglich. Realisierbar ist eine flächige Versickerung, wie sie derzeit bereits im Gebiet innerhalb der Grünfläche für den bestehenden Einkaufsmarkt mit Parkplatz praktiziert wird, mit Überlauf in das Kanalsystem.

Gemäß dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Niederschlagswassernetz der Stadt vorzunehmen.¹⁰ Kanäle des öffentlichen Abwassernetzes zur Niederschlagswasserentsorgung von öffentlichen Flächen bestehen in den umgebenden Flächen und Straßen wie folgt:

- Regenwasserkanal in der Straße „Am Randel“ (GfK 900/900 136\U+2030 95.84)
- Regenwasserkanal in der „Friedrichstraße“ (B 400/40015.70\U+2030 48.42)

Öffentliche (Verkehrs-)flächen im Geltungsbereich beschränken sich auf den Weberweg.

¹⁰ Stellungnahme Dez. III - Grundwassermanagement – der Stadt Schönebeck vom 19.12.2014 zum Vorentwurf.

Im Zuge des geplanten Ausbaus des Weberwegs ist in diesem Abschnitt auch die Regenentwässerung der Straßenverkehrsfläche neu zu errichten und an das Kanalnetz anzuschließen.

Alle weiteren befestigten und unbefestigten Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum und sind als Sondergebiet ausgewiesen. Vom Um- / Erweiterungsbau des Gebäudes sowie der Gestaltung der Freiflächen, insbesondere des Parkplatzes, ist abhängig, ob und wie viel Regenwasser ggf. zusätzlich in das vorhandene Kanalsystem abgeführt werden soll.

Anbindepunkte und zulässige Einleitmengen sind mit der AbS / OEWA abzustimmen.

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Eigentümer und Netzbetreiber der Elektroenergie-Versorgungsleitungen ist die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Mittel- und Niederspannungsleitungen (10 kV / 1 kV) bestehen in allen angrenzenden Straßen (Friedrichstraße, Am Randel, Weberweg). Für Elektroenergieversorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 3,0 m vorzusehen.

Der Einkaufsmarkt ist an die Elektroenergieversorgung in der Straße „Am Randel“ angeschlossen.

An der Grenze zum Weberweg befindet sich westlich der Einmündung in die Straße „Am Randel“ ein Schaltschrank, der der Versorgung der dort befindlichen Pumpstation (AbS/OEWA) dient.

Im Weberweg verläuft ein Mittelspannungskabel (10-kV), das im Zuge des Ausbaus durch die Stadtwerke Schönebeck erneuert werden soll. Zusätzlich ist die Verlegung eines Leerrohres HDPE DN 50 geplant.¹¹

Straßenbeleuchtung

Eigentümer und Betreiber der Straßenbeleuchtung ist die Stadt Schönebeck (Elbe).

Die Friedrichstraße und die Straße „Am Randel“ sind mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet, der Weberweg jedoch nicht.

Im Zuge des Ausbaus des Weberwegs soll in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden ca. 80 m langen Abschnitt die Straßenbeleuchtung hergestellt werden. Dabei ist die Errichtung von 2 Leuchten, die an die Straßenbeleuchtung „Am Randel“ mit angebunden werden, vorzusehen. Art und Ausstattung der Leuchten ist mit der Stadt Schönebeck, Dez. III, Fachbereich Elektro, abzustimmen.

Eine Weiterführung der Straßenbeleuchtung in den südlichen, hier nicht auszubauenden Teil des Weberwegs ist nicht erforderlich. Hier kann zu die Einspeisung und Versorgung von der Moskauer Straße aus erfolgen.

Info-Kabel / Telekommunikation

Mit den in den anliegenden Straßen vorhandenen Info-Kabeln und Telekommunikationsleitungen ist ein Anschluss für Telefon und Internet in allen angrenzenden Straßen (Friedrichstraße, Am Randel, Weberweg) gegeben.

Der Bestand und der Betrieb der im Planungsbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen gewährleistet bleiben.

Für den ggf. bestehenden Ausbaubedarf des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den geplanten Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.¹²

¹¹ Stellungnahme der Stadtwerke Schönebeck GmbH vom 10.12.2014 zum Vorentwurf.

¹² Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 03.12.2014 zum Vorentwurf.

Gasversorgung

Anschlussmöglichkeiten des Plangebiets an das Gasversorgungsnetz bestehen über die in der Friedrichstraße und in der Straße „Am Randel“ verlaufenden Niederdruck-Gasleitungen. Für Gasleitungen ist ein Schutzstreifen von 4,0 m zu berücksichtigen.¹³

Der Einkaufsmarkt ist bereits über eine Hausanschlussleitung an die Gasleitung in der Straße „Am Randel“ angeschlossen.

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt Schönebeck hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

Obwohl nicht bekannt kann grundsätzlich nicht von vorn herein ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gem. den Grundpflichten des KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.¹⁴

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.¹⁵

Neubauten bzw. bauliche Veränderungen an Bestandsbauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung gewährleistet wird.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

¹³ Stellungnahme der Stadtwerke Schönebeck GmbH vom 10.12.2014 zum Vorentwurf.

¹⁴ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch § 44 (4) 4 Ges. v. 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324).

¹⁵ Stellungnahme Salzlandkreis, Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen und Ordnungsangelegenheiten vom 11.05.2015.

5.3.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall nach der künftigen Art, Nutzung sowie Größe der Verkaufsstätten. Insbesondere sind die Bauweise der baulichen Anlagen im Bestand und zukünftiger Erweiterungsbauten, das Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuell geplante Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

In Orientierung an den Vorgaben für Mischgebiete bei mittlerer Brandausbreitungsfahr wird der Bedarf für das Plangebiet mit 96 m³/h für 2 Stunden angesetzt. Dem wird seitens der unteren Brand- und Katastrophenschutzbehörde gefolgt.¹⁶

Der o.g. Löschwasserbedarf kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.¹⁷ Im Zuge eines ggf. erforderlichen Neu- / Erweiterungsbaus von Trinkwasserleitungen sind diese so zu dimensionieren, dass sie der ausreichenden Löschwasserversorgung genügen.

Die gem. DVGW-W 405 vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m wird eingehalten. Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Hydranten, direkt an den Geltungsbereich angrenzend:

- im Bereich der Zufahrt Friedrichstraße zum Lidl-Markt
- im Kreuzungsbereich Friedrichstraße / Am Randel
- in der Straße Am Randel gegenüber der Einmündung Weberweg
- im Weberweg südöstlich des Geltungsbereichs

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht festzusetzen.

Ein Geh- und Fahrrecht für die Sicherung der Zufahrt zum Nachbargrundstück (Amtsgericht) ist im Planteil A eingetragen. (sh. auch Kap. 2.4).

6 Grün- und Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 werden keine Grünflächen ausgewiesen. Die Durchgrünung des Gebiets wird mittels Festsetzung von Pflanzgeboten sowie über die sonstige gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

¹⁶ Stellungnahme Salzlandkreis, untere Brand- und Katastrophenschutzbehörde, Rettungswesen und Ordnungsangelegenheiten vom 30.12.2014 und 11.05.2015.

¹⁷ Stellungnahme der Stadtwerke Schönebeck GmbH vom 10.12.2014 zum Vorentwurf.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Einschlägige Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Da für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsreglung nicht anzuwenden ist, sind auch keine Pflanzmaßnahmen im Sinne von Ausgleich und Ersatz festzusetzen. Allerdings handelt es sich bei den im Plangebiet vorhandenen Bäumen um Ersatzpflanzungen, die für die Beseitigung der ehemals vorhandenen Gehölze im Zuge der Errichtung des Lidl-Einkaufsmarktes im Jahr 2005 gemäß Fällgenehmigung / Bescheid der Stadt Schönebeck vom 09.03.2014 zu pflanzen waren und zu erhalten sind. Diese Gehölze unterliegen zudem der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck. Insofern dienen die nachfolgend genannten Festsetzungen auch der Sicherung dieser Ersatzpflanzungen. (sh. auch Kap. 8.3).

Um die Durchgrünung des Gebiets mit Gehölzen zu sichern, wird aus gestalterischen und stadthygienischen Gründen die Pflanzung von Bäumen mit textlichen Festsetzungen geregelt. Eine standortgenaue Darstellung im Planteil A soll nicht vorgenommen werden, um den größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

- Je angefangene 8 Stellplätze der Freiflächenstellplatzanlagen für PKW ist ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, innerhalb des Geltungsbereichs anzuordnen. Bestehende Bäume sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen.

Hinsichtlich der Artenwahl werden keine Vorgaben gemacht. Es sind jedoch nach Forderung der Stadt Schönebeck heimische Arten und keine Bäume in Kugelform vorzusehen. Bei einer geplanten Anzahl von ca. 110 Stellplätzen werden mit dieser Festsetzung 13 Baumstandorte gesichert.

- Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 6 m².

Damit wird die ausreichende Nährstoff-, Wasser- und Bodenluftversorgung des Baums gewährleistet.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans Nr. 62 beträgt ca. 0,99 ha und damit weniger als 2 ha. Insofern ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr.4 für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

8.3 Anwendung der Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplanes beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die vorhandenen Bäume können bei Umsetzung des Bauvorhabens voraussichtlich nicht alle erhalten werden. Da es sich bei den Bäumen und Sträuchern im Gebiet um Ersatzpflanzungen handelt, die auf Grundlage der Fällgenehmigung der Stadt Schönebeck vom 09.03.2005 gepflanzt wurden, sind diese Gehölze sind 1 : 1 zu erhalten bzw. zu ersetzen (20 Bäume, 20 Sträucher).

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze Bäume zur Pflanzung festgesetzt, mit denen eine Durchgrünung und Gestaltung der Flächen gesichert werden soll. (sh. Kap. 7.3). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 werden 13 Baumstandorte im

Gebiet gesichert. Es ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu prüfen, ob die weiteren 7 nachzuweisenden Ersatzpflanzungen in Anbetracht der Bebauung, der Erschließungsanlagen und der erforderlichen Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts im Geltungsbereich möglich sind.

Sofern es keine geeigneten Pflanzstandorte in ausreichendem Umfang im Geltungsbereich gibt, sind weitere Pflanzstandorte an anderer Stelle im Stadtgebiet mit der Stadt Schönebeck, SB Koordinierungsstelle Umweltschutz, abzustimmen.¹⁸

Die Platzverhältnisse für die Anordnung von 20 Sträuchern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausreichend.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Artenschutz im Bebauungsplangebiet

Das Vorkommen von Lebensstätten besonders und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Die Grundstücke werden durch den bestehenden Einkaufsmarkt mit Fahrgassen, Parkplatz und Nebenanlagen innenstadttypisch intensiv genutzt. Das Gebäude eignet sich nicht als Quartier für gebäudebewohnende Tierarten (Vögel, Fledermäuse). Zwar kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Bäume und Grünflächen von Vögeln (Kulturfolger, Arten der urbanen Räume) aufgesucht werden, Niststätten wurden jedoch auch hier nicht vorgefunden. Zudem sind die vorhandenen Grünflächen infolge der Nutzungsdichte und -intensität erheblich gestört, sodass die Flächen allenfalls von störungsnempfindliche, häufige Arten aufgesucht werden.

Die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden daher nicht erfüllt und artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich innerhalb kurzer Zeit ändern. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind daher unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Bei Auffinden von Brut- und Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten ist das Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wird in den Teil B des Bebauungsplans aufgenommen.

¹⁸ Stellungnahme der Stadt Schönebeck, SB Koordinierungsstelle Umweltschutz, vom 22.12.2014.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Die Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes in der Friedrichstraße / Kreuzung Am Randel in Schönebeck (Elbe). Durch die geplante Vergrößerung der Nettoverkaufsfläche von derzeit 1.030 m² auf ca. 1.350 m² soll die Qualität der Warenpräsentation, die Verbesserung des Einkaufskomforts und der Kundenzufriedenheit sowie die Effektivierung der innerbetrieblichen Abläufe gesichert werden. Das Angebot wird durch die Errichtung eines separaten Backshops komplettiert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) (2013) weist den Lidl-Einkaufsmarkt an der Friedrichstraße als Nahversorger aus. Nahversorgungsstandorte übernehmen Ergänzungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen.

Mit der Erweiterung und dem Umbau des Lidl-Einkaufsmarktes wird ein etablierter wettbewerbsfähiger innerstädtischer Nahversorgungsstandort gefestigt, der der Sicherung der wohnungs- und wohnortnahen Nahversorgung dient. Im Gegenzug wurde der ehemals zweite Lidl-Einkaufsmarkt in Schönebeck in der Welslebener Straße geschlossen.

Die Vergrößerung der Nettoverkaufsfläche entspricht der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel im Hinblick auf Versorgungsqualität und die Marktfähigkeit des Anbieters. Aus der Verpflichtung zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z.B. Pfandautomaten, Wertstoffrücknahme), der Erforderlichkeit der Optimierung von Betriebsabläufen sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und des Einkaufskomforts für die Kunden (z.B. breitere Gänge und Bewegungsflächen) resultiert ein gestiegener Flächenbedarf für den Lebensmittelmarkt. Diese Entwicklung führt jedoch nicht linear zu Mehrumsätzen. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebots ab. Der Anteil der Non-Food-Produkte wird wie bisher auch weiterhin unter 10 % liegen.

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist darzulegen, dass es nicht zu schädlichen Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche oder auf die sonstige verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich kommt. Im Hinblick darauf hat die Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG ein Gutachten¹⁹ erstellen lassen, das die Kompatibilität der geplanten Markterweiterung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) sowie die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet. Das o.g. Gutachten hat zu folgenden Untersuchungsergebnissen geführt:

- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche:
 - Es können unter Berücksichtigung der Wettbewerbsfähigkeit der Standorte keine existentiellen Wirkungen abgeleitet werden.
 - schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sind nicht zu erwarten.
- Konformität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe)
 - Der Lidl-Einkaufsmarkt ist als Lebensmittelmarkt und Nahversorger fester Bestandteil des Versorgungsnetzes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Schönebeck (Elbe).
 - Die geplante Erweiterung dient der Bestandssicherung und Stabilisierung der Marktposition an einem etablierten Standort (gem. Leitlinie 5 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes).
 - Mit der Markterweiterung ist mit einer Qualifizierung der Nahversorgung zu rechnen.
- Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen:
 - Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig erhöhen, negative Auswirkungen sind daraus nicht abzuleiten.

Die geplante Bebauung entspricht wie bisher in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung und fügt sich somit in das Umfeld und die umgebende Bebauung entsprechend ein. Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

¹⁹ BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des Lidl- Marktes am Standort Friedrichstraße 97 in Schönebeck (Elbe), 05. Mai 2014.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9. BauGB sind im Bauleitplanverfahren die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Hierzu zählen der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und der öffentliche Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV).

Die planerischen Anforderungen sind auf die Sicherung bestehender Einrichtungen des ÖPNV und auf die Erschließung von Bauflächen durch den ÖPNV ausgerichtet.

ÖPNV-Einrichtungen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich keine Einrichtungen des ÖPNV. Beeinträchtigungen bestehender ÖPNV-Infrastruktureinrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs oder Störungen der angebotenen Verkehrsleistungen im ÖPNV sind bei Planumsetzung nicht anzunehmen.

ÖPNV-Erschließung

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele zur Erweiterung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind insoweit nahverkehrsrelevant, als hierdurch Bedienungsbedürfnisse für Kunden und Beschäftigte des Einkaufsmarktes am Standort Friedrichstraße / Am Randel ausgelöst werden können, die eine Betrachtung der ÖPNV-Erschließungssituation verlangen. Für das Merkmal „ÖPNV-Erschließung“ dient der Erreichbarkeitsindikator „Einzugsbereich von Haltestellen“ als Orientierung.

Der „Nahverkehrsplan 2012-2020 für den Salzlandkreis“(NVP) gibt unter Punkt 5.1.3, Tabelle 10, Zumutbarkeitskriterium für Haltestelleneinzugsbereiche Luftlinienentfernungen (m). Danach sind in Mittelzentren fußläufig erreichbare Einzugsbereiche für Bushaltestellen zwischen 300 m und 600 m in der Regel zumutbar.

Die dem Bebauungsplangebiet „Friedrichstraße - Am Randel“ nächstgelegenen Haltestellen

- „Schönebeck, Poliklinik“ (an der Straße „Am Stadtfeld“),
- „Schönebeck, Klinikum“ (an der „Staßfurter Straße“) und
- „Schönebeck, Katholische Kirche“ (an der „Friedrichstraße“)

werden innerhalb der Stadtbuslinie SLK-130 sowie den Regionalbuslinien SLK-133, SLK-135 sowie SLK-137 von der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH bedient. Die genannten Haltestellen sind fußläufig mit dem Planbereich verbunden und besitzen nahverkehrsplankonforme Luftlinienentfernungen zwischen 150 m und 300 m.

Die fußläufige Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Bahnhof Schönebeck (Elbe) über die Friedrichstraße und die Bahnhofstraße beträgt rd. 600 m. Ebenfalls in 600 m Entfernung befindet sich der Haltepunkt der Bahn Schönebeck-Süd (NASA-Schnittstelle).

Somit kann festgestellt werden, dass der Planbereich für den großflächigen Einkaufsmarkt eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist.²⁰

9.3 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

²⁰ Stellungnahme des Salzlandkreises vom 30.12.2014 zum Vorentwurf.

Für sonstige Sondergebiete sind in dieser DIN keine schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt. Aufgrund der Nutzung im Gebiet (Einkaufsmarkt) und im unmittelbaren Umfeld sowie in Anlehnung an die Darstellung der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan können hier die schalltechnischen Orientierungspunkte von Mischgebieten herangezogen werden.

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Einkaufsmarktes entstehen keine schallemissionsrelevanten Veränderungen im Vergleich zur bestehenden Situation. Art und Umfang der Nutzungen (Liefer- und Kundenverkehr, sonstige Betriebsgeräusche) werden sich nicht ändern. Die Anzahl der vorhandenen Kundenparkplätze wird nicht erhöht.

Die vorhandene Zufahrt von der Friedrichstraße aus bleibt bestehen. Mit dem Ausbau des nördlichen Abschnitts des Weberwegs und der geringfügigen Verlagerung der zweiten Kundenzufahrt, die gleichzeitig auch die Lieferzufahrt ist, kommt es nicht zu relevanten Veränderungen der Verkehrsströme. Der östlich des Weberwegs befindliche geschlossene Garagenkomplex schirmt die weiter östlich liegende Wohnbebauung, zumindest in den unteren Geschossen, sowohl visuell als auch akustisch ab. Im Süden schließen gewerbliche bzw. öffentliche Nutzungen an das Plangebiet an, sodass auch hier nicht mit Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu rechnen ist.

Der Argumentation wird seitens der unteren Immissionschutzbehörde gefolgt.²¹

Um dennoch abzusichern, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden Bebauung („Am Randel“, Heinrich-Hertzsch-Straße“ nicht zu unzulässigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt, wurde für die geplante Erweiterung des Lidl-Einkaufsmarktes i.V.m. der neuen Zufahrt über den Weberweg ein Schalltechnisches Gutachten²² erstellt.

Die Untersuchungen basieren auf folgenden Grundlagen und Rahmenbedingungen:

- Einhaltung der Bestimmung der Baugenehmigung²³ (2005), dass der Einkaufsmarkt unter Berücksichtigung aller Geräuschemissionen einschließlich der des Fahrzeugverkehrs die Gesamtbeurteilungspegel von tags (6:00 – 22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) 45 dB(A) für Kerngebiete eingehalten
- Festlegung und Untersuchung der maßgeblichen Immissionsorte (Am Randel 2; Heinrich-Hertz-Straße 2; Am Randel 9)
- Berechnung der Schallemission und –ausbreitung unter Anwendung der geltenden Vorschriften und Regelwerke
- Berücksichtigung aller relevanter Ausgangswerte für die Ermittlung der Zusatzbelastung
 - tags: Stapeln der Einkaufswagen, LKW-Anlieferung und Verladung bei max. 3 Anlieferungen, Kunden-Parkplatz
 - tags und nachts: Emissionen durch kühl- und climatechnische Anlage

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass **durch die Erweiterung / den Umbau des Lidl-Einkaufsmarktes eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte** (6 dB(A) unter dem Richtwert der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten **sicher ausgeschlossen** werden kann.

²¹ Stellungnahme untere Immissionschutzbehörde des Salzlandkreises vom 30.12.2014 zum Vorentwurf.

²² öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für die geplante Erweiterung eines Lidl-Discounters in 39218 Schönebeck (Elbe), Friedrichstraße 97, 24.04.2015.

²³ Baugenehmigung, AZ 63 00002 2005 vom 05.04.2005.

Zum Schutz der arbeitenden Menschen im Plangebiet wurde im Sinne der Lärmvorsorge folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

- Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen.

9.4 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bau- bzw. Kunstdenkmale.

In unmittelbarer Nachbarschaft, südlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich an der Friedrichstraße 96 das Baudenkmal „Amtsgericht Schönebeck“. Der in den Jahren 1909 bis 1911 errichtete Komplex aus Gerichtsgebäude, Gefängnis und Aufseherhaus ist neben dem Rathaus das wichtigste historische Gebäude der Stadt Schönebeck.²⁴

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gibt es keine zu berücksichtigenden Hinweise.²⁴

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

9.5 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall²⁵ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

²⁴ Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 04.12.2014 zum Vorentwurf.

²⁵ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

9.6 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 ist nicht als altlastverdächtige Fläche (Altablagerung) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG im Altlastenkataster des Salzlandkreises erfasst.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

9.7 Kampfmittel

Belastungen des Plangebiets mit Kampfmitteln sind nicht bekannt, eine Notwendigkeit der Überprüfung besteht daher nicht. Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden.²⁶

Grundsätzlich sind daher bei erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (August-Bebel-Straße 19, 39120 Magdeburg) ist unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 62 „Friedrichstraße – Am Randel“ übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus. Zwischen der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG und der Stadt Schönebeck wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes obliegt dem privaten Investor.

Der Weberweg ist eine öffentliche Verkehrsfläche, die mit dem Vollzug der Planinhalte im Geltungsbereich grundhaft auszubauen ist. Dieser Ausbau wird ebenfalls vom Investor getragen. Dazu wurde ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der Lidl Vertriebs- GmbH & Co.KG, der AbS GmbH und der Stadt Schönebeck (Elbe) geschlossen.

Aufgrund der erforderlichen Abrundungen im Einmündungsbereich „Weberweg / Am Randel“ muss südöstlich eine Teilfläche von ca. 17 m² eines Privatgrundstücks in Anspruch genommen werden. Diese Fläche wird von der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG erworben und anschließend an die Stadt Schönebeck (Elbe) als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche übertragen.

²⁶ Stellungnahme des Salzlandkreises vom 30.12.2014 zum Vorentwurf.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Sondergebietsflächen	7.732			77,6
SO Einzelhandel (GRZ 0,8)	7.732	6.186	1.546	
Verkehrsflächen	2.226			22,4
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-	-	
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	2.226	2.226	-	
Grünflächen	-			0,0
davon privat	-	-	-	
davon öffentlich	-	-	-	
Plangebiet Gesamt [m²]	9.958	8.412	1.546	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	84	16	