

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB der Stadt Schönebeck (Elbe)

Stand: 23.09.2018

**STADT SCHÖNEBECK (ELBE)
ELBWEG – NEUBAU REEDEREI SÜSSENBACH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NR. 67
BEKANNTMACHUNG**

23.09.2018

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Sonstige Planungen	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
3.4	Planungsalternativen	11
4.	BESTANDSAUFNAHME	13
4.1	Eigentumsverhältnisse	13
4.2	Aktuelle Nutzung	13
4.3	Natur und Landschaft	13
4.4	Verkehrerschließung	14
4.4.1	Straßen	14
4.4.2	Fußwege/Radwege	14
4.4.3	Ruhender Verkehr	14
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.5	Stadttechnische Erschließung	15
4.5.1	Be-/Entwässerung	15
4.5.2	Löschwasser	16
4.5.3	Elektroenergieversorgung	16
4.5.4	Erdgasversorgung	16
4.5.6	Telekommunikation	17
5.	PLANUNGSKONZEPT	17
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	17
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	18
5.3	Verkehrskonzept	18
5.4	Umweltbelange/Ermittlung der Umweltauswirkungen	18
5.4.1	Bestand – aktueller Umweltzustand	18
5.4.2	Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand	21
5.4.3	Bilanzierung	24
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG	25
6.1	Vorhabenbeschreibung des Reederei- und Wohnstandortes	25
6.2	Grünordnung	28
6.3	Verkehrerschließung	28

6.4	Immissionsschutz	30
6.5	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	31
6.5.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	31
6.6	Abfallentsorgung	31
6.7	Denkmalschutz	32
6.8	Baugrund/Hochwasserschutz	32
6.8.1	Baugrund	32
6.8.2	Hochwasserschutz	33
6.9	Kampfmittel	36
7.	FLÄCHENBILANZ	37
8.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	37
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	38
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	38
9.2	Kostenschätzung	38
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	38
10.1	Natur und Landschaft	38
10.2	Wirtschaft	38
10.3	Ortsbild	39
10.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	39
11.	VERFAHRENSVERMERK	40

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Ausdruck der prosperierenden Betriebsentwicklung der Reederei Süßenbach und korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse der Tourismusentwicklung entlang der mittleren Elbe. Konkret handelt es sich bei vorliegendem Plangebiet um eine bis Anfang 2017 mit Büschen, Sträuchern und Bäumen bewachsene Grünfläche, welche zum Zweck der Errichtung eines Reedereikontors, Schulungsräumen und dem Dauerwohnsitz der Reedereifamilie entwickelt werden soll. Neben der durch die Reederei betriebene Fahrgastschiffahrt und der Sportbootschule, sollen weitere Aktivitäten entwickelt und zusätzliche Unternehmensbereiche aufgebaut werden. Dazu ist insbesondere eine räumliche Veränderung des Schifffahrtskontors notwendig, da am aktuellen Standort räumlich keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Der für die betriebliche Entwicklung im Jahr 2016 durch den Vorhabenträger getätigte Grunderwerb war Voraussetzung, das nunmehr über die vorliegende Planung zu entwickelnde Nutzungskonzept umsetzen zu können. Auf Grund der Spezifik des Unternehmens war ein Grundstück in Elbnähe Voraussetzung, die betrieblichen Entwicklungsziele verwirklichen zu können. Zudem befindet sich der Heimatliegeplatz des MS "MARCO POLO" am Salzblumenplatz. In baulicher Hinsicht sollen auf dem Grundstück für die Reederei zwei Dienstwohnungen sowie zwei weitere, privat genutzte Wohnungen entstehen. Für den Reeder und den Kapitän des Schiffes soll damit u. a. auch die schnelle Reaktionsfähigkeit hinsichtlich der notwendigen Bordwache sichergestellt werden. Hierbei ist einmal in 24 Stunden und im Winterstand oder bei Hochwasser und Eisgang mindestens alle 12 Stunden Bordwache zu halten, um die Leinenführung des Schiffes, die Pontonlage des Anlegers und die Betriebssysteme, wie Heizung und Kühlung, an Bord zu prüfen. Dafür ist eine kurze Distanz zum Schiffsanleger von Nutzen; gleiches trifft für einen etwaigen Havariefall zu.

Die Erreichbarkeit des Schiffes auf kurzem Wege ist für den wirtschaftlichen Betrieb der Reederei ebenso von Vorteil, da häufig Schiffsbuchungen mit Schiffbesichtigungen einhergehen. Weiterhin ist eine kurze Anbindung zwischen Schiff und Lager/Werkstatt der Reederei erforderlich, da notwendige Umbauarbeiten für die jeweiligen Veranstaltungen auf dem Schiff und die Reaktion auf Kundenwünsche meist in sehr kurzer Zeitspanne erfolgen müssen. Dies ist im Tätigkeitsprofil der Reederei begründet. Beispielsweise ist ein Umbau des Salons und des Oberdecks vom Theaterschiff zur Silberhochzeit bzw. zum Trauzimmer der Stadt Schönebeck (Elbe) oder für andere Events, wie Betriebsfeiern, kurzfristig erforderlich. Hierfür sind die Nähe des Lagerraums und kurze Beförderungswege für benötigtes Equipment sehr hilfreich.

Mit den neuen Baukubaturen soll der Maßstab der benachbarten Gebäude aufgenommen und eine weitere Solitärbebauung, neben den baulichen Anlagen der Firma Weltrad und den "Salinehäusern", entstehen. Die für den Nutzungszweck erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist ebenfalls, neben erforderlichen baulichen Anlagen für Nebennutzungen, auf dem Grundstück unterzubringen.

Das vorgenannte Entwicklungsziel am Standort, welches eine zukunftsfähige wirtschaftliche Tätigkeit der Reederei ermöglichen soll, ist gleichzeitig dazu geeignet, den Standort funktionell aufzuwerten. Durchgeführte Voruntersuchungen ergaben, dass die Verlagerung des Betriebsstandortes am Standort zulässig ist, sofern die dafür bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichen Baurecht für die geplante Bebauung des Grundstückes mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Nebengelassen und Stellplatzanlagen, einschließlich der Betriebszufahrten, ist die Überplanung der in Rede stehenden Grundstücksfläche mit einem auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat die Vorhabenträgerin, Reederei Süßenbach, einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Stadt Schönebeck (Elbe) gestellt. Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat geprüft, ob der Vorhabenträger sowohl bereit als auch in der Lage ist, das beantragte Vorhaben im Ergebnis des hiesigen Bauleitplanverfahrens vollziehen zu können. Das Ergebnis war positiv.

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 02.02.2017 (Vorlagen-Nr.: 0370/2017) den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung, einzuleiten.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Schönebeck (Elbe), nördlich der Baderstraße und östlich des Straßenzuges Elbweg gelegen. Es grenzt im Osten an die Grundstücke der Weltrad-Fahrradmanufaktur und nördlich an den hier verlaufenden (alternative) Elberadweg im Vorbereich des Ufers der Elbe an.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 0,33 ha. Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teilflächen des Flurstücks 10011, Flur 6, Gemarkung Schönebeck, auf welchen gegenwärtig eine Hochwasserschutzanlage i. V. m. landeinwärts verlaufendem Elberadweg entsteht;
- *im Osten* durch Teilflächen des Flurstücks 10011 sowie die Flurstücke 1042, 1040, 1038 und 10002, alle Flur 6, Gemarkung Schönebeck, zugehörig zur Weltrad-Fahrradmanufaktur;
- *im Süden* durch das Flurstück 1/7, ebenfalls zugehörig der Weltrad-Fahrradmanufaktur sowie das Flurstück 10321 der Baderstraße, Flur 6, Gemarkung Schönebeck und
- *im Westen* durch die Flurstücke 1032, 1034, 1029, 1049, 1/63 und 1/62, alle Flur 6, Gemarkung Schönebeck, mit überwiegend hier befindlicher Wohnbebauung.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, in Kraft seit dem 29.05.2006. Gemäß LEP ST 2010 Z 37 und gemäß REP MD Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum.

Gemäß LEP ST 2010 Z 9, in Verbindung mit Z 36 Nr. 3 gehört die Stadt Schönebeck (Elbe) zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg. Der Verdichtungsraum Magdeburg ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Das vorstehend benannte, vielfältige Arbeitsplatzangebot findet seine Entsprechung ebenso in den Zielstellungen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Abgrenzung des vorliegenden Plangeltungsbereiches. Der neue Unternehmensstandort ist sowohl für das Reedereiunternehmen selbst, aber genauso für die Stadt Schönebeck (Elbe) bei ihren Anstrengungen zur Stärkung der Diversität der gewerblichen Nutzungen im Randbereich der Altstadt als Ergänzung eines wichtigen Bausteins mit Alleinstellungsmerkmal zu begreifen.

Derzeit stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPG MD) den Regionalen Entwicklungsplan neu auf. Der 1. Entwurf wurde im Jahr 2016 öffentlich ausgelegt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes sowie die Erfordernisse der Raumordnung stehen den Planungszielen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen, sofern ein hochwasserangepasstes Bauen im Plangebiet zum Tragen kommt. Dieser Sachverhalt kann im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Mittelzenten, wie Schönebeck (Elbe), sind ebenso als Standorte für gehobene Einrichtungen in wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. In dieser Lesart versteht sich die vorliegende Ansiedlung im Plangeltungsbereich für die Stadt Schönebeck (Elbe) vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Nach Auffassung der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Durch die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde festgestellt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist. Resultierend zeigt sich eine landesplanerische Abstimmung als nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teilweise als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" und als Grünfläche dargestellt. Anstelle der Sonderbauflächen- und Grünflächendarstellung erfolgt für den vorliegenden Plangeltungsbereich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes mit geänderter Zweckbestimmung. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Sonstige Planungen

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es neben der bereits erwähnten Weltrad-Fahrradmanufaktur als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" (1. Änderung) das in räumlicher Nähe, südlich beginnend, festgestellte Sanierungsgebiet "Altstadt Schönebeck". Hierzu wurden Voruntersuchungen durchgeführt, welche das Gebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschlossen. Bei der Festlegung des Grenzverlaufes der Sanierungssatzung wurde allerdings das vorliegend gegenständliche Areal ausgespart.

Unmittelbar nördlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein durch das LHW Sachsen-Anhalt, Flussbereich Schönebeck überplantes Areal mit der Vorhabenbezeichnung "Hochwasserschadensbeseitigung und Deichlückenschluss, Elbe links, Ortslage Schönebeck, Weltrad" (Elbweg bis Salinebrücke) sowie Hochwasserschadensbeseitigung und Deichlückenschluss Elbe links, Ortslage Schönebeck (Salinebrücke bis Barbyer Straße). Hierbei handelt es sich um eine Fachplanung, welche korrespondierend zu vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Sinne der fachrechtlichen Belange des Hochwasserschutzes, zu beachten ist. Um eine durchgängige Hochwasserschutzlinie mit den v. g. Baumaßnahmen sicherstellen zu können, ist eine bauliche Umsetzung aller Teilmaßnahmen zwingend erforderlich. Erst nach Beendigung aller erforderlichen und geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen kann somit das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als ein "deichgeschütztes Gebiet mit einem signifikanten Hochwasserrisiko" bezeichnet werden. Der gegenwärtige Kenntnisstand der Planinhalte ist auf der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in nachrichtlicher Übernahme dargestellt.

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. Darüber hinaus ist der vorliegende Plangeltungsbereich Bestandteil der Innenbereichssatzung Schönebeck (Elbe).

Die Inhalte des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen im Übergang zur Elbe zu sehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig tragfähige und vertretbare funktionale Entwicklung der zur Verfügung stehenden Grundstücksbereiche. Sie berücksichtigen im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den in angrenzenden Planungen enthaltenen Inhalten bzw. den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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. Er stellt für das vorliegende Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Grünflächen und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dar.

Bisher bestand für Schönebeck (Elbe) auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes eine hinreichende Leitvorstellung und Beurteilungsgrundlage im Rahmen der für den Standort vorgesehenen Entwicklungen. In den bislang seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) durchgeführten Recherchen, im Hinblick auf das geänderte Planungsziel im vorliegenden Geltungsbereich, ergaben sich keine generell, die neu beabsichtigte Nutzung in Frage stellenden Anregungen. Es kann aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die vorliegende Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vor benannt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der Nachnutzung einer zwischen zwei baulichen Agglomerationen gelegenen Teilfläche, welche bis Anfang 2017 mit Sträuchern, Bäumen und Büschen bestanden war, an einem integrierten Standort. So ist der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die dem 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 erforderlich sind.

Darüber hinaus ist insbesondere die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den im Rede stehenden Teilbereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang, festzuschreiben. Mit der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" soll letztlich verbindliches öffentliches Baurecht für das geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Hierzu wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet geführt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" im Nordosten des Geltungsbereiches eine Teilfläche erfasst und überplant, die bislang Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" in der Fassung der 1. Änderung ist. Die Festsetzungen des überplanten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 "Cokturhof – Barbyer Straße" stellen sich als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" dar. Im vorliegenden Bebauungsplan kommt der Bereich als private Gartenfläche festgesetzt daher. Insofern resultiert keine signifikante Änderung der Planfestsetzung. Die Ungültigkeit der Teilflächenfestsetzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9

"Cokturhof – Barbyer Straße" ist, nach Abschluss des vorliegenden Planverfahrens, auf dem Plandokument erkennbar aufzubringen.

Die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf Natur und die Landschaftspflege, werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet. Beachtlich im hiesigen Fall sind insbesondere die Maßgaben der städtischen Baumschutzsatzung. Die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und benachbarte Nutzungen, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Schönebeck (Elbe) kann mit der Umsetzung des Vorhabens als gewahrt angesehen werden.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Die Stadt Schönebeck (Elbe) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a Abs. 2 ff BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Schönebeck (Elbe) selbst als auch den grundstücksentwickelnden Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Schönebeck (Elbe) zum Ausdruck, das durchaus berechtigte Interesse der Vorhabenträgerin an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen siedlungs-räumlichen Lückenschluss, welcher auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, hier seinerzeit mit Sträuchern, Bäumen und bodendeckendem Bewuchs überwuchernde Ablagerungsflächen für Aschen und Schutt des ehemaligen Heizwerks im Bereich Cokturhof, gemäß § 13a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter den Begriff der Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen somit insbesondere Planungen für vormals baulich oder im Zusammenhang mit baulichen Objekten genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aufgegeben und an deren Stelle keine Neunutzungen getreten sind. Solche, auch als Konversionsflächen bezeichnete Areale, wie durch die Ablagerungen im Zusammenhang mit der vormaligen Cokturhofnutzung erkennbar, können nach einem entsprechenden Zeitraum der Aufgabe der vormals ausgeübten Nutzung, noch sehr eindeutig einen derartigen Charakter tragen.

Dies war vorliegend, vor der zwischenzeitlich erfolgten Beräumung der Fläche, unzweifelhaft der Fall. Die Fläche vermittelt insgesamt den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereichs, der bei seiner

Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Es geht dabei um die zukünftige Ausgestaltung einer adäquaten, baulich funktionellen Nachnutzung für das in Rede stehende Areal, einschließlich der Klärung der Erschließung für zukünftig gewollte Entwicklungen am Standort.

Da es sich bei vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, UVP-pflichtige Vorhaben nicht begründet werden und derzeit keine Anhaltspunkte für erhebliche, nicht durch die Bauleitplanung zu bewältigende Beeinträchtigungen von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff BauGB unmittelbar zulässig. Damit 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 dem Umweltbereich nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen.

Ungeachtet dessen hatte sich die Stadt Schönebeck (Elbe) entschieden, eine frühzeitige Beteiligung zur vorliegenden städtebaulichen Planung auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen. Über diese Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erlangte die Stadt Schönebeck (Elbe) Hinweise zur Qualifizierung des Planentwurfs. Diese finden sich in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet und geben den aktuellen Kenntnisstand der bauplanungsrechtlich zu beachtenden Rahmenbedingungen wieder. Die Stadt Schönebeck (Elbe) erkennt im Ergebnis der durchgeführten Beteiligungen, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, im Sinne verträglicher Nachbarschaften, keine unüberwindbaren Hindernisse bestehen, wenngleich, insbesondere im Rahmen von Stellungnahmen der Öffentlichkeit, auch kritische Anmerkungen erfolgten. Der Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.4 Planungsalternativen

Für die Standortentscheidung der Reederei Süßenbach, mit Blick auf die Neuausrichtung des Unternehmensstandortes, gab es aus der beabsichtigten Nutzung heraus konkrete Rahmenbedingungen, welche nur geringen Spielraum für eine Standortentscheidung bedeuteten. Geprüft wurde im Vorfeld der Festlegung auf den vorliegenden Standort des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Grunderwerb verfügbarer Flächen auf der Salineinsel. Hierbei stellte sich jedoch heraus, dass die zu Fuß zurückzulegende Entfernung zum Schiffsanleger zu groß ist und die baurechtliche Situation, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung zum Wohnen sowie die Erschließung des Grundstückes, nicht in der nachgefragten Form bereitgestellt werden konnten.

Auch ein weiteres Grundstückstück in der Steinstraße wurde aus den durch die Reederei Süßenbach vorgetragenen und durch die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen des Verkaufs des für den vorliegenden Bebauungsplan gegenständlichen Grundstücks anerkannten Gründen, nicht weiter verfolgt. Eine weitere Alternative bestand in dem Erwerb des Landratsamtes Cokturhof. Im Ergebnis der Ausschreibung dieses Objektes durch den Salzlandkries im Jahr 2016 erhielt die Reederei Süßenbach auf diese Ausschreibung keinen Zuschlag, woraus resultierend die Grundstückssituation am Elbweg erneut in die engere Wahl rückte.

Nach einer längeren Beschäftigung des Vorhabenträgers mit der möglichen Nutzbarkeit des Grundstücks wurde schließlich der Kaufantrag, entsprechend konzeptionell untersetzt, an die Stadt Schönebeck (Elbe) gestellt. In dessen Ergebnis erfolgte nach eingehender Prüfung die Zuschlagserteilung für das gegenständliche Grundstück des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Stadtratsbeschluss. Die Rahmenbedingungen der Grundstückslage am Elbweg sprechen insgesamt für die unternehmensbezogene Standortwahl und werden sich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in Bezug auf die Unternehmensziele, vereinbar zeigen. Die neu beabsichtigte Nutzung fügt sich in die bestehenden Nachbarschaftssituationen funktional ein. Sie stellt einen Beitrag zur baulichen Abrundung mit entsprechender Gebäudekubatur in diesem Teil des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe) dar. Die Lage des Standortes sowie die Möglichkeit auf kurzem Wege den Schiffs Liegeplatz erreichen zu können und somit sowohl die Betriebsabläufe als auch die Bordwachen kurzfristig organisiert zu bekommen, bewirkte letztendlich die Standortentscheidung i. S. d. vorliegenden Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes maßgeblich.

Ferner waren das räumliche Angebot und die damit vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Reederei- aber auch Schulungsbetrieb ausschlaggebend für den zwischenzeitlich erfolgten Ankauf durch die Vorhabenträgerin. Die wirtschaftlichen Positivfaktoren für die Zwecke des Reedereibetriebes stellen, wie allesamt vorstehend bereits genannt, desweiteren wesentliche Punkte zur Entscheidung, das Vorhaben an diesem Standort anzusiedeln, dar. Somit bestehen echte Planungsalternativen zum gegenwärtigen Standort vorliegend nicht. Ein Verzicht auf die Verlagerung des Betriebsstandortes würde die Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens akut gefährden und eine Markt- und Nachfraganpassung, wie sie mit dem vorliegenden Planverfahren beabsichtigt ist, ausschließen.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Ausnahme der zwischenzeitlich herausgemessenen Teilfläche der Verkehrsanlage Elbweg, befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit der Reederei Süßenbach. Die Erschließungsstraße Elbweg wird im Ergebnis der Planung als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Schönebeck (Elbe) gewidmet werden.

Den Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen städtebaulichen Planung wird die Stadt Schönebeck (Elbe) mit der Vorhabenträgerin schließen.

4.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig vollständig unbebaut dar. Der hier zwischenzeitlich nach Nutzungsaufgabe erfolgte Aufwuchs wurde bereits beseitigt, sodass unter der ehemals mit einem Gehölzbestand, Efeu, Clematis und Strauchwerk überwucherten Fläche lediglich einzelne Anlagen/Schächte von Leitungsverläufen unterirdischer Infrastruktur zur Kenntnis zu nehmen sind. Das gesamte Areal ist gegenwärtig von einer Bauzaunanlage umgrenzt und eingefriedet, sofern nicht nach Westen grenzständige Bebauung des Cokturhofes, heute der Firma Weltrad zugehörig, die Begrenzung des Grundstücksareals darstellen.

4.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Altstadt und südlich der Elbe, es reicht bis an den neu gestalteten Elbe-Rad-/Fußweg heran. Das Grundstück für den Neubau der Reederei Süßenbach wird im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre für die nicht mehr regelmäßig vom Hochwasser beeinflussten Standorte an der Elbe Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Aue zu nennen.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig vollständig unbebaut dar. Im nördlichen Bereich, etwa auf einem Drittel der Fläche entlang des zur Elbe hin erkennbaren Geländesprungs, hat sich über dort in der Vergangenheit getätigten Ablagerungen (Asche, Schutt, Gartenabfall, Grünschnitt etc.) ein Robienbestand mit Unterwuchs entwickelt, seit fast 20 Jahren findet keine Nutzung mehr auf dem Areal statt.

Der Gehölzbestand wurde im Februar 2017 abgeräumt.¹ Aktueller Anlass waren u. a. die nicht mehr gegebene Standsicherheit im Ergebnis des Entfernens von Efeubewuchs sowie fäulnisbedingte Baumschäden und eine Sturmwarnung (Fällgenehmigungen ergingen hierzu nachträglich auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe)). Gegenwärtig liegt offener Rohboden zu Tage.

Das FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" beschränkt sich hier auf den eigentlichen Strom der Elbe, das Plangebiet ist nicht von den Schutzausweisungen betroffen. Ebenso ist das Plangebiet nicht vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mittlere Elbe" überlagert.

Entfernung zu den Schutzgebieten

Biosphärenreservat	Elbufer 10 m
Flora-Fauna Habitat-Gebiet	Elbufer 10 m
Landschaftsschutzgebiet	210 m

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an das FFH-Gebiet an, das sich hier im Wesentlichen auf den eigentlichen Flusslauf sowie die jenseitigen Ufer sowie Landschaftsbereiche außerhalb des Siedlungskontextes erstreckt. Zwischen der Schutzgebietsgrenze und dem Plangebiet befinden sich der alternative – neu gebaute - Elberadweg und die Hochwasserschutzanlagen.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den öffentlichen Straßenzug "Elbweg". Eine ausgebaute Zufahrtssituation in das Plangebiet besteht gegenwärtig nicht.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangeltungsbereiches) verläuft ein Fuß- und Radweg entlang des Elbufers.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich lediglich grundstücksbezogen, den Wohngrundstücken auf der Westseite des Straßenzuges Elbweg zugeordnet. Öffentliche Stellplätze sind angrenzend an den Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

¹ Anmerkung: Die Klärung der Verhältnisse im Zusammenhang mit der Gehölzbeseitigung unterliegt nicht der Bauleitplanung. Hierzu erging durch die Stadt Schönebeck (Elbe) eine ordnungsrechtliche Entscheidung mit konkreten Auflagen für Ersatzpflanzungen.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich des Straßenzuges Breite Weg verlaufen Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich im Bereich Breite Weg, 200 m südlich des Plangeltungsbereiches.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be-/Entwässerung

- Schmutzwasser

Versorgungsträger der Schmutzwasserentsorgung ist die ABS GmbH. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreiches durch Abwässer zu verhindern, sind die Bauausführungen gemäß der DIN EN 476 zu beachten. Künftig erforderliche Anschlüsse sind nach den satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Schönebeck (Elbe) zu beantragen, genehmigen und errichten zu lassen.

Das Vorhabengrundstück des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist derzeit nicht über Grundstücksanschlüsse an die öffentliche zentrale Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe) angeschlossen. Es ist im Rahmen des Durchführungsvertrages, im Einvernehmen mit der OEWA Wasser- und Abwasser GmbH festzulegen, in welcher Form ein Anschluss an die öffentliche zentrale Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe) realisiert werden kann. Als Möglichkeiten bestehen sowohl der Anschluss über einen Freigefällekanal als auch ein Druckentwässerungssystem.

Hinweis:

Für ergänzende Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplangebietes ist ein Antrag der Vorhabenträgerin an die Stadt Schönebeck (Elbe) oder die ABS GmbH zu stellen. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen (Erschließungslast nach § 123 BauGB).

- Trinkwasser

Eine Trinkwasserleitung befindet sich in dem westlich im Plangebiet gelegenen Straßenzug Elbweg.

Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse für die Trinkwasserversorgung werden zum gegebenen Zeitpunkt auf Antrag der Vorhabenträgerin hergestellt. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Mit dieser sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen. Vor Beginn sind Aufgrabegenehmigungen einzuholen und mit den zuständigen Versorgungsbereichen der Stadtwerke Schönebeck GmbH Vor-Ort-Begehungen durchzuführen.

- Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll zunächst auf dem Vorhabengrundstück versickert werden. Als Versickerungselemente eignen sich bspw. Mulden, Rigolen und Schächte. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die im öffentlichen Straßenraum des Elbweges vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung. Der Löschwasserbedarf ist jedoch entsprechend der Nutzung zu konkretisieren. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Schönebeck (Elbe) sicher zu stellen. Maximal kann durch die Stadtwerke Schönebeck ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet abgesichert werden.

Inwieweit die Hydranten im Bestand für die bebauungsabhängigen Löschwasserzwecke geeignet sind, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden. Um dieses festzustellen, müssen die Hydranten kostenpflichtig zu Lasten der Vorhabenträgerin überprüft werden. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Salzlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 405). 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).

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im südlich des Plangebietes gelegenen Straßenraum der Baderstraße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Für einen Anschluss ist die benötigte elektrische Leistung zu ermitteln.

4.5.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in dem westlich im Plangebiet gelegenen Straßenzug Elbweg zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist vom benötigten Bedarf abhängig. Die Dimensionierung des Leitungsverlaufes ist in bedarfsgerechter Form vorhanden. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Schönebeck GmbH erforderlich. Ggf. sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf zu erneuern.

4.5.6 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen befinden sich unter anderem im westlich im Plangebiet gelegenen Straßenzug des Elbweges zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Basierend auf der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Einleitung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird das vorliegende Planverfahren entsprechend den Zielstellungen zur Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses geführt. In diesem Sinne soll im Plangebiet der neue Betriebsstandort des Unternehmens Reederei Süßenbach etabliert werden. Die Stadt Schönebeck (Elbe) begrüßt die vorgesehene Standortentwicklung als Beitrag zur Belebung und Bereicherung des Elbufer und damit der Erhöhung der Attraktivität des Elberadweges auf dem Routenabschnitt Schönebeck – Ringheiligum Pömmelte – Barby.

Darüber hinaus ist auf Grund der so entstehenden unmittelbaren Nachbarschaft eine Intensivierung der Zusammenarbeit mit weiteren touristischen Leistungsanbietern, wie der Weltrad-Fahrradmanufaktur, möglich. Es geht aber vorrangig um die Sicherung bestehender touristischer Angebote der Fahrgastschiffahrt im Bereich Elbufer/Salzblumenplatz, in Form des Theaterschiffs (einzigartig deutschlandweit), der Außenstelle des Standesamtes der Stadt Schönebeck (Elbe) und der Wahrnehmbarkeit des Angebots an Charterfahrten auf der mittleren Elbe. Hiermit im Zusammenhang kann bei Vollzug des städtebaulichen Konzeptes davon ausgegangen werden, dass eine Belebung der Entwicklung des Wassersports u. a. durch eine kompetente Sportbootausbildung am Standort erfolgen wird und Synergien im Bereich des Beherbergungssektors im Stadtgebiet entstehen werden, auf Grund nachgefragter Übernachtungskapazitäten im Rahmen des Schulungsbetriebes am Vorhabenstandort.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Schönebeck (Elbe) besteht somit darin, in zweierlei Hinsicht klare Aussagen, im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen:

- hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Inanspruchnahme von Grundflächen für die gewerblichen/baulichen Nutzungen und
- hinsichtlich der anteiligen Grünordnung im Plangebiet.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Eingrünung des Reedereistandes, im Verhältnis zu den benachbarten Nutzungen und damit die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung, festgelegt:

- Untersuchung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Aufwertung durch ökologische und landschaftsgestalterische Maßnahmen, mit Blick auf den vor Beräumung vorhandenen Zustand,
- landschaftsbildgerechte Gestaltung der Baulichkeiten, Einpassung der Anlagen in die gegebene Raumsituation.

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort der Reedereinutzung soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und selbstverständlich mit dem Fahrrad funktionsfähig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu steht eine leistungsgerechte Erschließungssituation zur Verfügung. Die Wirtschaftsverkehre, einschließlich die der Ver- und Entsorgungswirtschaft, können bei Bedarf weiterhin die bestehende Zufahrtssituation des Straßenzuges Elbweg nutzen.

5.4 Umweltbelange/Ermittlung der Umweltauswirkungen

5.4.1 Bestand – aktueller Umweltzustand

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind im Plangebiet aufgrund der ehemaligen, intensiven Nutzungen als anthropogen überprägt zu beschreiben, können ihre natürliche Funktionen aber noch teilweise in eingeschränkter Form erfüllen. Die Böden sind zwar stark überformt, aber überwiegend nicht versiegelt und durch das Aufkommen einer dichten Vegetationsdecke und die nach Nutzungsaufgabe eingetretene relative Ruhe/Ungestörtheit haben sich Lebensraumstrukturen entwickelt.

- Mensch

Bis dato spielte das Gelände wegen der Unzugänglichkeit und des bis zur Beräumung vorhandenen dichten Bewuchses keine Rolle zum Aufsuchen für die Freizeit- oder Erholungsnutzung. Es besitzt diesbezüglich durch die Lage direkt am Elberadweg und im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen und Freizeit- und Gastronomieangeboten aber ein besonderes Potenzial. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine schädlichen Stoffe, störende Betriebsgeräusche oder Verkehrslärm in relevanten Größenordnungen ein.

Eine Besonderheit in immissionsschutzrelevanter Hinsicht stellt das Unternehmens Schirm GmbH als sog. Seveso-III-Betrieb dar, das sich westlich des Plangebietes, jenseits der Elbbrücke befindet. Hierbei handelt es sich um ein Unternehmen, welches den Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Auf Grund des bestehenden Abstandes des Vorhabenstandortes zum v. g. Werkstandort ist von schädlichen Einflüssen aus dieser gewerblich betriebenen Nutzung nicht auszugehen (vgl. Kap. 6.4 Immissionsschutz).

- Biodiversität, Arten und Lebensgemeinschaften, Flora und Fauna

Auf dem Gelände stockte bis zur Beräumung im Februar 2017 ein fast reiner Robinienbestand mit dichtem Unterwuchs von Sträuchern, Efeu und Clematis. Besonders die Clematis hatte sich stark entwickelt und reichte bis in die Baumkronen. Der spontan entstandene Bewuchs kann den Siedlungsbiotopen zugeordnet werden: Biotoptyp HED – Baumgruppen/ -bestand aus überwiegend nicht heimische Arten.

Wegen ihrer Größe handelt es sich bei den Robinien sowie den wenigen anderen Laubbäumen überwiegend um gemäß Baumschutzsatzung² der Stadt Schönebeck (Elbe) geschützte, ersatzpflichtige Bäume. Die betroffenen Robinien standen in Gruppenverbänden. Weiterhin waren an geschützten Bäumen ein Nussbaum und eine Birke zu verzeichnen. Der überwiegende Größenanteil der mehrstämmigen Robinien und der anderen Laubbäume lag im Bereich der Stammdurchmesser 10 – 15 cm. Größere Exemplare, mit bis zu 30 cm Stammdurchmesser waren meist einzel- oder zweistämmig. Der Unterwuchs bestand vornehmlich aus standorttypischen, stickstoffliebenden Arten der Ruderalgebüsch und verschiedensten Siedlungs-/Ziergehölzen wie Holunder, Brombeere, Wildrosen und Efeu. Aus den umliegenden Nutzungen erfolgte über die Jahre offenbar kontinuierlich das Einbringen von Grünschnitt und Gartenabfällen, so dass sich zwischen den Bäumen an vielen Stellen eine Art Kompostschicht gebildet hat.

Der Ausgleich für die Baumfällungen wurde gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) berechnet und ist durch Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet zu leisten.

Die Waldflächen jenseits der Elbe bzw. stromaufwärts zeigen noch Reliktbestände der ehemals weit verbreiteten Auenwälder mit Stieleichen und Ulmen sowie Eschen, während in der direkten Umgebung des Plangebietes überwiegend Robinien und ruderale Gebüsch aus stickstoffliebenden Arten stocken. Damit zeigt sich die erhebliche Überprägung, Nährstoffüberfrachtung und Störung des Standortes. Als faunistischer Lebensraum ist der Plangelungsbereich insgesamt als weniger bedeutsam einzuschätzen, die für die heimische Tierwelt attraktiveren Bereiche sind am Salinekanal bzw. auf der

² Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 11.12.2015, Beschluss-Nr. 236/2015, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 20.12.2015, in Kraft ab 21.12.2015

Salineinsel sowie weiter entfernt vom Siedlungsbereich in der umgebenden Landschaft zu finden. Jedoch boten sich in den Baumkronen und mit dem dichten Unterwuchs unter den Bäumen gute Versteck- und Nistmöglichkeiten mit Habitatpotenzial für die meisten regelmäßig vorkommenden "Allerweltsarten", Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter oder Höhlenbrüter sind/waren auch vor der Beräumung mangels geeigneter Strukturen im Plangebiet nicht gegeben.

Vor den Fällmaßnahmen wurden im Januar 2017 Vor-Ort-Begehungen und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Standortes durchgeführt. Der Gutachter hat dabei keine für Fledermäuse als Winterquartier geeigneten Baumhöhlen o. ä. festgestellt, für den Sommer konnte eine zumindest temporäre Besiedelung jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

In den Baumkronen befanden sich zum Zeitpunkt der Aufnahme augenscheinlich nur vereinzelt Nester, z. B. von Drossel/Amsel und ein Krähenest, auf dem Nachbargrundstück wurden Finken- bzw. Stieglitz-Nester vermutet. Das Gelände bot in erster Linie geeignete Strukturen für Freibrüter, die auf das direkte Vorhandensein von Gebüsch und Bäumen angewiesen sind. Die Waldohreule (BArtSchV), die selbst keine Nester baut, käme bzgl. des Krähenestes als potenzieller Brutvogel in Betracht. Nachweise aus der Vergangenheit lagen nicht vor.

Insgesamt erfolgte die Beurteilung jahreszeitlich bedingt als Potenzialabschätzung. Es ist in erster Linie mit an den Siedlungsbereich angepassten, Gehölz bewohnenden Arten zu rechnen. Sämtliche potenziell vorkommenden Vogelarten sind in Sachsen-Anhalt weit verbreitet und häufig oder mittelhäufig. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie, wie Rotmilan, Schwarzspecht oder Seeadler, können wegen der Umgebungsnutzungen und der Biotopstruktur ausgeschlossen werden. Brütende Wasservögel sind mit Ausnahme der Stockente ebenfalls nicht wahrscheinlich.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Bewertung, dass das Plangebiet für Brutvögel insgesamt eine mittlere Bedeutung hat und für potenziell wertgebende Arten (hier nur die Waldohreule) eine geringe Bedeutung herrscht.

- Boden / Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden, trotz der durch vorgehende Nutzungen bewirkten Eingriffe in den natürlichen Boden- und Wasserhaushalt wird der Standort nach wie vor vom Wasserregime der Elbe beeinflusst.

Der Boden ist als anthropogen aus zahlreichen Umlagerungs- und Auffüllprozessen entstandener Siedlungsboden zu bezeichnen. Im Gelände wurde früher u. a. auch Asche und Schutt vom Heizhaus des Cokturhofes abgelagert.

Altlasten- oder Verdachtsflächen sind im Kataster der zuständigen Behörde beim Salzlandkreis für den Standort nicht eingetragen.

- Klima / Lufthygiene

Das lokale Mikroklima im Umfeld weist siedlungstypische, leichte Überwärmungstendenzen mit insgesamt gedämpftem Tagesgang auf, was jedoch durch die lockere Bauweise, die Lage an der Elbe und die reliefbedingt gute Durchströmbarkeit ausgeglichen wird. Der bis vor kurzem noch vorhandene Gehölzbestand wirkte klima- und temperaturlausgleichend. Gegenwärtig gehen weder vom Plangebiet noch von Nutzungen in der Umgebung nennenswerte Emissionen aus, die im Hinblick auf mögliche Gefährdungen der menschlichen Gesundheit wirksam wären.

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind derzeit keine Geruchsquellen vorhanden, ebenso ist nur in geringem Umfang mit aktuellen Stoffausträgen und Schallemissionen zu rechnen. Der Verkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf die Anlieger.

Empfindliche Nutzungen, wie Wohnen oder Erholung, sind in der Nähe mit den östlich angrenzenden Wohngebäuden und dem Erholungsgebiet auf der Salineinsel gegeben.

- Landschafts- / Ortsbild

Gegenwärtig präsentiert sich das Gelände nach der Beräumung als offene Bodenfläche, auf der inzwischen teilweise wieder krautiger Spontanbewuchs aufgekommen ist. Vormals wurde es von der Baderstraße aus hauptsächlich als städtebauliche Fehlstelle wahrgenommen. Wegen des dichten Bewuchses konnte man das Grundstück vom Elbweg aus nicht einsehen, nach Osten zum Weltrad-Grundstück hin bestehen Mauern und Gebäuderückseiten, vom Elberadweg aus war nur der Baumbestand im nördlichen Grundstücksbereich "unterhalb" des Geländeversprungs zu sehen, der in aufgelockerter Weise ähnlich auch das "Weltrad-Grundstück" eingrünt.

- Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Gebäude oder wertgebenden baulichen Anlagen vorhanden, in der Umgebung ist der Cokturhof mit dem ehemaligen Königlichen Salzamt (heute Verwaltungsgebäude) als Denkmal geschützt.

5.4.2 Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Neubebauung der Reederei Süßenbach ein Solitärgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) sowie deutlich

untergeordnete Nebengebäude (Carport, Fahrradunterstand o. ä.) von insgesamt rd. 600 m² und Fläche für 19 Pkw-Stellplätze vor, die sich zusammen mit den notwendigen Erschließungsflächen auf ca. 940 m² belaufen, die nach Möglichkeit nur teilversiegelt/wasserdurchlässig gestaltet werden.

- Mensch

Hinsichtlich des Reederei- und Schulungsbetriebes (nebst Wohnnutzungen) ist von maximal mischgebietstypischen Schallemissionen auszugehen, wie in der Umgebung auch. Da – mit Ausnahmen – kein nächtlicher Betrieb von Statten gehen wird, ist für die Nachtzeiten mit einer deutlichen Unterschreitung der entsprechenden Orientierungswerte zu rechnen, so dass vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse diesbezüglich zu erwarten sind.

- Biodiversität, Arten und Lebensgemeinschaften, Flora und Fauna

Als fachliche Beurteilungsgrundlage für die im Februar 2017 durchgeführten Baumfällungen im Plangebiet wurden zwei Gutachten erstellt, wobei eine Beurteilung der Standsicherheit und vorhandener Baumschäden während der bereits begonnenen Fällungen erfolgte.

Die Vegetationsschicht im Plangebiet wurde für die Baufeldfreimachung komplett beräumt, somit sind aktuell keine Habitatqualitäten, Brut- oder Nistmöglichkeiten mehr gegeben.

Für den Bestand der inzwischen gefälltten Bäume, die laut städtischer Baumschutzsatzung geschützt waren, muss Ersatz geschaffen werden. Für die Berechnung der Ersatzmaßnahmen sind 44 Robinien mit Stammumfang bis 100 cm und weitere 15 Robinien mit Stammumfang von 100-150 cm anzusetzen sowie ein Wallnussbaum mit Stammumfang 100-150 cm und eine Birke mit bis zu 100 cm.

Der Antrag zur Baumfällung wurde durch den Vorhabenträger gestellt und entsprechend beschieden. Die Auflagen zu den Ersatzpflanzungen gemäß § 6 der Baumschutzsatzung wurden auf insgesamt 77 standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe, festgelegt. Der Ersatz hat grundsätzlich vorrangig auf dem betroffenen Grundstück zu erfolgen. Wenn dies nur anteilig machbar ist, soll der weitere Ersatz möglichst in der Nähe erfolgen. Im hiesigen Fall bestehen vor Ort nur begrenzte Möglichkeiten, daher werden für die Anpflanzungen weitere Flächen im Stadtgebiet veranschlagt.

Im Plangebiet selbst sollen als Anteil aus der berechneten Ersatzmaßnahme 7 Bäume innerhalb der als private Gartenfläche festgesetzten Grünfläche gepflanzt werden.

Die weiteren Ersatzpflanzungen sollen im Rahmen der Maßnahme "Soleschiff" am Gradierwerk in Bad Salzelmen realisiert werden. Dort wird eine doppelreihige Anpflanzung mit Säulen-Eichen in Fortführung des Gradierwerkes angelegt, die auf diesem Wege zügig weitergeführt werden könnte. Für die im Rahmen der Maßnahme bereits durchgeführten Anpflanzungen wurden *Quercus robur* "Fastigata Koster", 4xv. mDB, Höhe 2,5 - 3 m verwendet, entsprechendes Pflanzmaterial ist auch für die weiteren Anpflanzungen maßgebend. Da es sich hierbei um Bäume besonderer Qualität handelt – im Vergleich zu den Anforderungen der Baumschutzsatzung – wird der weitere Bedarf an Ersatz für das Vorhaben der Reederei Süßenbach auf 20 Exemplare beziffert. Die Maßgaben dazu werden vom zuständigen Sachgebiet Grün der Stadt Schönebeck (Elbe) festgelegt. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

Da die Entfernung der Strauchschicht und die Baumfällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchgeführt wurden, konnten Auswirkungen diesbezüglich vermieden werden. Der Gutachter führt dazu aus, dass die potenziell im Plangebiet brütenden Vögel ihre Fortpflanzungsstätten (Nester) regelmäßig nur einmal nutzen und daher der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode erlischt, somit kommt es bei entsprechend terminierten Fäll- und Baumaßnahmen (Oktober bis Februar) nicht zu Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Wenn Baumaßnahmen zu anderen Zeiten stattfinden, muss vorher auf Brutvorkommen geprüft werden.

Da das Grundstück vollständig geräumt wurde, sind keine neuen Brutvogel-Vorkommen zu erwarten. Die potenziellen Brutvogelarten können auch in der Umgebung hinreichend geeignete Strukturen aufsuchen.

Laut gutachterlicher Einschätzung ist weder für Fledermäuse noch für Vogelarten mit erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu rechnen, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind mit dem Vorhaben nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen bot der ehemals vorhandene Gehölzbestand den besonders streng geschützten Arten sowie europäischen Vogelarten zumindest anteilig einen geeigneten Lebensraum. Dieser Gehölzbestand wurde entfernt, natürlicher Lebensraum zerstört. Zur artenschutzrechtlichen Kompensation wird daher zwischen Stadt und Vorhabenträger im Durchführungsvertrag ein adäquater Kompensationsumfang festgeschrieben. Auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes soll im Umfang von 800 m² eine Strauch-Baumhecke angelegt werden. Auf der Planzeichnung erfolgt hierzu ein entsprechender Hinweis.

- Boden / Wasserhaushalt

Während die Gebäudegrundflächen vollständig versiegelt und somit dem Naturhaushalt entzogen werden, können die übrigen befestigten Flächen (einschließlich der Stellplätze) zur Verminderung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Wasserhaushalt mit wasserdurchlässiger Oberfläche gestaltet

tet werden. In Anbetracht der geringen Fläche der Neuversiegelung wird erwartet, dass die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers weiterhin an Ort und Stelle erfolgen kann und insgesamt die Bodenfunktionen aufrechterhalten werden können.

- Klima / Luftthygiene

Von der zukünftigen Nutzung sind keine relevanten stofflichen Emissionen zu erwarten.

- Landschafts- / Ortsbild

Mit der Entfernung der Vegetation und dem Neubau entsteht ein gänzlich neuer Raumeindruck, der Bereich wird nach Jahren der Unzugänglichkeit wieder Teil der bebauten Siedlungsstruktur. Damit wird zum einen eine städtebauliche Fehlstelle behoben, zum anderen wird durch den Wegfall des kompletten Baumbestandes eine Lücke geschaffen. Der Gehölzstreifen entlang des hiesigen Elbufers wird um einen Abschnitt verkürzt und endet nun von Osten kommend mit dem "Weltrad-Gelände". Im Zuge der Außenraumgestaltung und Begrünung der Reederei muss insbesondere für Gehölzanpflanzungen im Bereich zur Elbe hin gesorgt werden, um hier die Anknüpfung an den Bestand auf den Nachbargrundstücken und die Umgebung, in Korrespondenz zur Salineinsel zu gewährleisten. Der Baukörper an sich kann so positioniert und dimensioniert werden, dass er sich in die umgebenden Baustrukturen einfügt.

- Kultur- und Sachgüter

Von der zukünftigen Nutzung sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Baudenkmale zu erwarten. Mit der Wiedernutzbarmachung kommt es zur Inwertsetzung der Fläche und durch die Bebauung entstehen neue Sachgüter.

Wegen der topografischen Situation und Lage im Randbereich der Elbe besitzt das Gelände archäologische Relevanz, sodass die Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmalen während der Bauarbeiten nicht auszuschließen ist (vgl. hierzu Kap. 6.7 Denkmalschutz).

5.4.3 Bilanzierung

Mit dem Neubau der Reederei Süßenbach kommt es zur Inanspruchnahme von bisher offener Bodenfläche und der Entfernung der Vegetationsschicht. Damit verbunden sind Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes, wie sie das BNatSchG definiert.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Vorhaben der Reederei Süßenbach wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt. Dabei entfällt im hiesigen Fall die Anwendungs-

pflicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, weil das Ausmaß der zukünftigen Grundflächen unter der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellengröße von 20.000 m² bleibt.

Auf dem Gelände befanden sich bis zu ihrer Fällung im Februar 2017 Bäume, die unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) fallen und gleichfalls als Biotoptyp HED – Baumgruppen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen anzusprechen sind. Der Unterwuchs entspricht dem Biotoptyp HYB – Gebüsche stickstoffreicher ruderaler Standorte aus überwiegend heimischen Arten. Die Baumfällungen sind ersatzpflichtig, wofür inzwischen die entsprechenden Auflagen von der Stadt erlassen wurden (s. o. Kap. 5.4.1 und 5.4.2 zu Bestand und Auswirkungen/ Biodiversität). Ersatz ist so weit möglich auf dem Grundstück - im hiesigen Fall wegen des geringen Flächenangebotes hauptsächlich außerhalb - zu pflanzen. Im Plangebiet selbst werden 7 Bäume als Anteil aus dem nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ausgleich gepflanzt.

Die weiteren Ersatzanpflanzungen finden im Rahmen der Bepflanzung "Sole-schiff" am Gradierwerk in Bad Salzelmen statt. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Investor geregelt.

Insgesamt wirkt sich die Neuversiegelung in erster Linie punktuell für den Gebäudestandort aus. Als Neuversiegelung mit vollständigem Verlust der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen müssen die Grundflächen der Gebäude und Gebäudeumgebung von rd. 600 m² erfasst werden, die weiteren rd. 940 m² befestigten Flächen für Stellplätze und interne Erschließung sollen teilversiegelt/ versickerungsfähig gestaltet werden, so dass dort noch eingeschränkt leistungsfähige Bodenfunktionen erhalten werden könnten.

Entsiegelungsflächen zum Ausgleich der Bodenverluste sind im Plangebiet nicht vorhanden, es gibt aber Möglichkeiten im Rahmen der Neugestaltung der Freiflächen auch bodenverbessernde Maßnahmen – zumindest im Bereich von Garten und Grünflächen sowie mit flächigen Anpflanzungen – durchzuführen.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG

6.1 Vorhabenbeschreibung des Reederei- und Wohnstandortes

Die Reederei Süßenbach plant die Entwicklung des Unternehmens am Standort Schönebeck (Elbe). Neben der Fahrgastschiffahrt und der Sportbootschule sollen in diesem Zusammenhang weitere Aktivitäten entwickelt und zusätzliche Unternehmensbereiche aufgebaut werden. Hierzu zählt der Aufbau der Unternehmensnachfolge des Berufsschiffereausbildungszentrums (BAZ) ab dem Jahr 2019. Damit wird es gelingen, die maritimen Ausbildungsgänge an einem Standort in der Stadt zusammenzufassen. Auf Grund der Spezifik des Unter-

nehmens ist dieses an die Elbnähe gebunden. Somit werden neben Reedereibüro, Lager und Werkstatträumen, Räumlichkeiten zur Ausbildung von Sportbootführern und Binnenschiffen entstehen.

Seit 1895 wird in Schönebeck (Elbe) berufliche Bildung für Binnenschiffer durchgeführt. Hierzu gehören Schiffsführerlehrgänge, der Erwerb des Radarpatents, Maschinistenlehrgänge, Lehrgänge zur Sicherheitsfachkraft für Fahrgastschiffe und Lehrgänge für Gefahrgutschiffahrt, welche am Standort Schönebeck (Elbe) mit internationaler Teilnehmerbesetzung durchgeführt werden. Die bisherigen Möglichkeiten, hinsichtlich Schulungsraum, Lehrmittelraum und Lehrerzimmer, sind als vollkommen unzulänglich zu bezeichnen, so dass am hiesigen Standort zeitgemäße Bedingungen geschaffen werden sollen, um diesen Umstand zu beheben, um damit den Lehr- und Ausbildungsstandort Schönebeck (Elbe) im vorgenannten Sinne auch weiterhin attraktiv zu halten. Im Binnenschifferausbildungszentrum finden derzeit jährlich bis zu 20 Lehrgänge statt. Hierzu sind gegenwärtig 5 Dozenten im Lehrbetrieb eingebunden. Die Lehrgänge schließen mit einer staatlichen Prüfung vor der Generaldirektion Schifffahrt in Magdeburg ab und enden mit dem Erwerb von Patenten oder Sachkundigenscheinen.

Darüber hinaus soll auch die Sportbootschule der Reederei an den neuen Standort verlagert werden. Diese bietet ein umfangreiches Programm zum Erwerb von notwendigen Fahrerlaubnissen für die private und betriebliche Nutzung an. Die Stadt Schönebeck (Elbe) gewinnt somit aus touristischer Sicht weiter an Attraktivität, wenn eine repräsentative Sportbootschule mit höchstqualifizierten Ausbildern vor Ort tätig ist.

Wie eingangs erwähnt, ist beabsichtigt, vom Neubaustandort des Reedereikontors aus ebenfalls das Theaterschiff zu betreiben. Das Theaterschiff-Magdeburg-Projekt ist eine Veranstaltungsreihe der Reederei Süßenbach. Diese ist vom Landesverwaltungsamt als Kulturstätte geprüft und anerkannt. Das "Theaterschiff-Magdeburg" ist Träger des Sonderpreises zum Tourismuspreis 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Hervorzuheben ist, dass die kreativ-künstlerischen Arbeiten zur Entwicklung der Programme, hinsichtlich Regie, Licht, Ton sowie die Probenarbeiten, einschließlich der Generalproben, ausschließlich in Schönebeck (Elbe) stattfinden. Von hier aus werden Gastspielorte entlang der Elbe zwischen Torgau und Havelberg angefahren. Darüber hinaus finden neben den öffentlichen Veranstaltungen im Rahmen der Theaterschiffnutzung auch geschlossene Veranstaltungen für Unternehmen, Vereine, Verbände, etc. statt. Auch hier ist es von Vorteil, kurze Wege zwischen Requisitenlager und Theaterschiff zu haben, um einen effizienten Spielbetrieb zu ermöglichen.

Es soll somit ein Gebäude mit entsprechendem Umfeld entstehen, welches ausreichend Platz für die Unterbringung der Reederei, der Schulungsräume, der Lager und Werkstattnutzung bietet, einen multifunktional nutzbaren Bereich für Dozenten, Schulungsteilnehmer und Schiffpersonal bereit hält sowie

zwei Dienstwohnungen für Reeder und Kapitän bereitstellt. Darüber hinaus sollen zwei weitere, privat genutzte Wohnungen im Neubauobjekt integriert werden.

Diese Anforderungen bringen einen Baukörper entsprechender Größenordnung hervor, welcher sich, ebenso wie die benachbarten Baustrukturen, als Solitärgebäude zur Elbe hin zeigt und im rückwärtigen Bereich ausreichend Raum für erforderliche Stellplätze und Nebengelasse besitzt. Somit erfolgt eine Grundstücksaufteilung zwischen gewerblich und privat genutzten Arealen, die sich entsprechend des vorhandenen, räumlichen Angebotes in die bestehende Situation überzeugend einfügt. Hinzu treten Kleinbauten als Nebengelasse, Garagen oder Unterstellmöglichkeiten für private und gewerbliche Zwecke.



Quelle: Reederei Süßenbach, Prinzipdarstellung zur Einfügung des Neubaus der Reederei Süßenbach in das Orts- und Landschaftsbild

Die Errichtung des Hauptgebäudes erfolgt in massiver Bauweise, dreigeschossig, auf einer Grundfläche von etwa 450 m². Es wird flach gegründet und ohne Unterkellerung ausgeführt werden. Die Dachausbildung wird als Flachdach mit einer maximalen Höhe von 60,50 m DHHN erfolgen. Es entsteht somit kein profilüberragender Baukörper, sodass die Bebauung entlang des Elbufers auch weiterhin in für das Landschaftsbild maßstäblicher Form erfolgen wird. Bestandteil der Festsetzungen zur Einfügung in den Uferbereich zur Elbe ist eine Festsetzung zur Grundstückseinfriedung, welche auf ein nicht zu sehr abgeschottetes Erscheinungsbild orientiert.

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) weiterhin wesentlich ist der Festsetzungsgelhalt, dass die Benutzung des Erdgeschosses ausschließlich für gewerbliche Zwecke im Sinne der Reedereinentzung bestimmt ist, um bspw. Interessenkonflikte in Bezug auf das Wohnen vorbeugen zu können. In gleicher Lesart erfolgt die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen im Gebäude. Weitere Einzelheiten hinsichtlich der Gestaltausprägung des Baukörpers werden Gegenstand des Durchführungsvertrages zur Planung.

Die Zufahrten und notwendigen Stellplätze sind an die Erfordernisse des zu erwartenden Verkehrs angepasst. Zufahrtsbeschränkungen für jedermann werden durch entsprechende Beschilderungen bzw. Toranlagen bis 1,00 m Höhe erfolgen. Diese Festlegung im Zusammenhang mit der Festsetzung zu Einfriedungen orientiert auf ein möglichst großes Maß an Offenheit zur Elbe hin, in Anlehnung an die Vorgartensituation der Salinehäuser in westlicher Nachbarschaft.

6.2 Grünordnung

Strauch-, Gehölz- und Baumpflanzungen werden die vorbeschriebene neue baukörperliche Situation im Randbereich der Elbe vervollständigen und betriebliche, respektive private Bereiche gegenüber den umgebenden Nutzungen in Bezug auf das Landschaftsbild und die Raumwirkung abschirmen. Im Bereich der Stellplatzanlagen stehen nur wenige Freiflächen zur Begrünung zur Verfügung. Daher sollen in diesem Zusammenhang auch Möglichkeiten der Fassadenbegrünung der rückwärtigen Gebäudeflächen der Weltrad-Fahrradmanufaktur geprüft werden. Eine explizite Festsetzung hierzu erfolgt jedoch nicht, um in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Stellplatzanlagen, respektive ihrer Seitenbereiche, keine fernerhin ggf. zu Befreiungsanträgen führenden Vorgaben zu machen.

Die Stellplätze und alle nur wenig beanspruchten Flächen und Randbereiche sollen wasserdurchlässig befestigt/oder extensiv begrünt werden.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung, insbesondere an der "Elbseite", ist mit Neuanpflanzungen von Baumgruppen und Sträuchern und dazwischen gelegenen, offenen Grünflächen der Eindruck einer locker begrüntem, parkartigen Anlage – ähnlich dem östlich gelegenen Nachbargrundstück – zu erzielen.

Für die Begrünung sind in Zukunft nur noch standortgerechte Laubbaumarten und Sträucher zu verwenden. Die offenen Bereiche sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen, können aber auch mit Bodendeckern oder niedrigwüchsigen Gehölzen und Gras- und Staudenbeeten gestaltet werden. Insbesondere im Umfeld der Stellplätze sowie von Eingangsbereichen, Terrassen und Freisitzen ist eine intensivere Grüngestaltung, auch unter Verwendung von Solitärgehölzen, vorzunehmen. Zur Eingrünung oder als grüne Einfriedung sind Hecken zu pflanzen, z. B. zur räumlichen Trennung von Stellplätzen und eigentlicher Hauptnutzung des Grundstücks oder entlang der Außengrenzen in Verbindung mit der offen zu haltenden "Elbseite".

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann gegenwärtig bereits über den Elbweg erreicht werden. Der Elbweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Damit resultiert im Ergebnis der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentliche Widmung der

Verkehrsanlage durch die Stadt Schönebeck (Elbe). Sämtliche hiervon ausgehenden Grundstückerschließungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben sich den Ausbauerfordernissen des Elbweges anzupassen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag. Das Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht darin, sowohl für die Stellplätze als auch unmittelbar am Wohn- und Geschäftshaus der Reederei Betriebszufahrten, entsprechend der betrieblich notwendigen Verkehre anzulegen. Dabei gilt der Grundsatz, dass Stellplätze nicht beim Ein- und Ausparken in direkter Zu- und Abfahrt vom Straßenzug Elbweg zu befahren sind, als beachtlich.

Unter den vorgenannten und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ablesbaren Rahmenbedingungen ist es somit möglich, verbindliches öffentliches Baurecht bei gesicherter Erschließung entstehen zu lassen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen, wie die Stellplätze selbst, sind entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen zu befestigen. Eine Vollversiegelung der Zufahrtswege, wie auch der Stellplätze wird gegenwärtig nicht angestrebt, da das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst versickert werden soll. Sollte dies nicht möglich sein, ist über die Möglichkeit von Einleitungen in das neu zu errichtende Kanalnetz im Verlauf des Elbweges mit dem entsprechenden Versorgungsträger eine Einigung zu erzielen. Näheres hierzu würde sodann im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Die räumlich erforderlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen bei Einmündungen in den Elbweg sowie innerhalb des Plangebietes selbst, werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet und dementsprechend wiedergegeben. Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind auch für Zufahrtswege auf Privatgrundstücken die Voraussetzung einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, um die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Hinweise:

- Auch während der Bauphase muss gewährleistet sein, dass die privaten Stellplätze des Grundstücks Baderstraße 13 jederzeit und ohne Einschränkungen von den entsprechenden Eigentümern genutzt werden können.
- Sollten im Rahmen zukünftiger Straßenbaumaßnahmen die im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Straßenentwässerung vorgesehenen seitlichen Grünstreifen nicht erforderlich werden (bspw. weil ein Regenwasserkanal eingebaut wird und somit Flächen im Straßenseitenraum zur Fahrbahnentwässerung nicht benötigt werden), kann die Stadt Schönebeck (Elbe) hinter dieser Festsetzung zurückbleiben.
- Die katasteramtlich mit Flurstücksbezug belegten Flächen für den Straßenraum des Elbweges geben den Verlauf der zukünftigen Grundstücks-

grenze für die Vorhabenträgerin vor. Hiervon ausgehend sind durch die Vorhabenträgerin die weiteren bau- und anlagenbezogenen Vermessungen nach Lage und Höhe durchzuführen. Im Ergebnis werden die Flurstücksneubildung und der Eintrag in das amtliche Kataster stehen.

6.4 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts 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 sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

In dieser Hinsicht kann die Störanfälligkeit der vorliegenden kombinierten Nutzung aus Reederei und Wohnnutzungen dem von Mischgebieten gleichgestellt werden. Nach Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 werden die Orientierungswerte für den Tag-/Nachtzeitraum mit 60/45 dB (A) ausgewiesen. Da eine Nachtnutzung im Reederei- respektive Schulungsbereich bis auf Ausnahmen nicht gegeben sein wird und bei der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Lage des Vorhabengrundstücks der Verkehrslärm weder vom Elbweg noch der Baderstraße – wenn überhaupt zu berücksichtigen – nur eine vergleichsweise untergeordnete Rolle spielen wird, geht die Stadt Schönebeck (Elbe) für den Standort des Neubaus Reederei Süßenbach von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen aus. D. h., dass die Stadt Schönebeck (Elbe) im Zusammenhang mit einer lebenswirklichen Beurteilung des Vorhabens davon ausgeht, dass die v. g. mischgebietstypischen Orientierungswerte zumindest nachts deutlich unterschritten werden dürften und überwiegend auch tags denen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen sollten.

Hinweis:

Das Verladen von Requisiten und Materialien vom Schiff ins Lager bzw. umgekehrt ist nur während der Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) möglich.

Auch aus der näheren und weiteren Umgebung stellen sich für die Stadt Schönebeck (Elbe) keine Gefahren dar, die auf Belästigungen oder Störungen hinweisen würden, welche von außen einwirken und den Charakter der beabsichtigten Nutzung zuwiderlaufen würden. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass durch die Nutzung am Standort entstehende mischgebietstypische Emissionen auch bei außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen nicht zu Beeinträchtigungen infolge Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit führen werden.

Eine Besonderheit in immissionsschutzrelevanter Hinsicht stellt die Tätigkeit des Unternehmens Schirm GmbH als 100%ige Tochter der Imperial Logistics International am Standort Schönebeck (Elbe) dar, welche die Synthese von orga-

nischen Verbindungen, die Formulierung und Konfektionierung von festen und flüssigen chemischen Produkten sowie einen umfassenden Rohstoffservice für die Beschaffung von Wirk- und Hilfsstoffen durchführt. Hierbei handelt es sich um ein Unternehmen, welches den Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Auf Grund des bestehenden Abstandes des Vorhabenstandortes zum v. g. Werkstandort ist von schädlichen Einflüssen aus dieser gewerblich betriebenen Nutzung nicht auszugehen. In dieser Weise beurteilt den Sachverhalt auch die obere Immissionsschutzbehörde.

6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.5.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist laut Altlastenverdachtsflächenkataster des Salzlandkreises keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenverdachtsflächenkatasters im Umweltamt des Salzlandkreises verwiesen.

6.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Restmüll und ähnliches wird durch den Salzlandkreis veranlasst. Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt und Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben der Betriebsanlagen ist ausschließlich über dazu berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das künftige Betriebsgelände direkt über den Elbweg anfahren.

Hinweis:

Die unter Abfallbehörde verweist zur Entsorgung der beim Neubau anfallenden Abfälle auf das KrWG³ und das AbfG LSA⁴ sowie der darauf basierenden Verordnungen und die Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises hin. Der Anschluss- und Benutzungszwang von Grundstücken gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises ist zu beachten.

Des Weiteren wird auf die neue Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV) verwiesen. Die Verordnung gilt für alle Abfälle, die hinsichtlich ihrer Zusammensetzung, ihrem Schadstoffgehalt und dem Reaktionsverhalten den

³ KrWG – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212()), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

⁴ Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44). zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA, S. 610)

Abfällen aus Haushaltungen vergleichbar sind, aber nicht aus privaten Haushaltungen stammen. Die GewAbfV 2017 enthält eine erhebliche Verschärfung der Getrennthaltungspflicht beim gewerblichen Abfallerzeuger.

6.7 Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt. Das Plangebiet besitzt jedoch auf Grund seiner topografischen Situation und Lage im Randbereich der Elbe eine archäologische Relevanz, sodass die Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmälern im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich ist. Eine weitere Ursache hierfür liegt darin begründet, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch im Randbereich der historischen Altstadt Schönebecks liegt, welche ein archäologisches Flächendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Pkt. 4 DSchG ST darstellt. Die bauausführenden Betriebe sind darauf hinzuweisen, dass, sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde beim Salzlandkreis anzuzeigen sind. Erdarbeiten im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" bedürfen gemäß § 14 DSchG ST einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige im unveränderten Zustand zu halten. Funde sind abgelieferungspflichtig.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind vom vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

6.8 Baugrund/Hochwasserschutz

6.8.1 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund, durch die Vornutzung des Geländes in der Vergangenheit, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen, zukünftigen 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.

Hilfsweise kann zunächst auf die Untersuchung zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen Bezug genommen werden, welche mit Stand 28.10.2014 für das Bauvorhaben "Hochwasserschadensbeseitigung und Deichlückenschluss, Elbe links, Ortslage Schönebeck Weltrad" (Elbweg bis Salinebrücke) im Auftrag des LHW Sachsen-Anhalt, Flussbereich Schönebeck erstellt wurde. Hiernach ist im Bereich des nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Elbeweges im oberen Schichtenbereich mit Auffüllungen von Bauschutt, Aschen und Schlacken zu rechnen, worin auch Mischbodenanteile enthalten sein können. Die Schichtbasis dieser locker bis mitteldicht gelagerten Materialien bewegt sich im Tiefenbereich von 3,50 m bis 4,50 m unter Gelände Oberkante (GOK). Unterhalb dieser Auffüllungsschichten wurden Elbschlickablagerungen in Form steifer bis weicher, stark schluffiger Tone mit mittelplastischen Eigenschaften erkundet, die Tiefenlagen von 4,10 m bis 5,20 m unter GOK erreichen. Die Tonschichten lagern auf fein- bis grobsandigen Mittelsandschichten. Die Lagerungsdichte der Sandschichten ist als vorwiegend mitteldicht einzuschätzen.

Zum Erkundungszeitpunkt wurde nur eine zeitweise Grundwasserbeeinflussung in den Sandschichten, unterhalb der Tonunterlage festgestellt, welche abhängig ist vom Wasserstand der Elbe. Auf Grund der v. g. mineralischen Fremdbestandteile im Boden (Aschen, Schlacken, Bauschutt o. ä.) ist im Falle dessen Aushubs im Rahmen von Baumaßnahmen eine Beprobung nach Laga Boden (2004) vorzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass zumindest anteilig anfallende Aushubmassen den Zuordnungswerten > Z 2 zuzuordnen sind.

In Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlags- bzw. Hochwassersituation muss mit Grund- bzw. Schichtwasser von weniger als 2 m unter Gelände gerechnet werden.

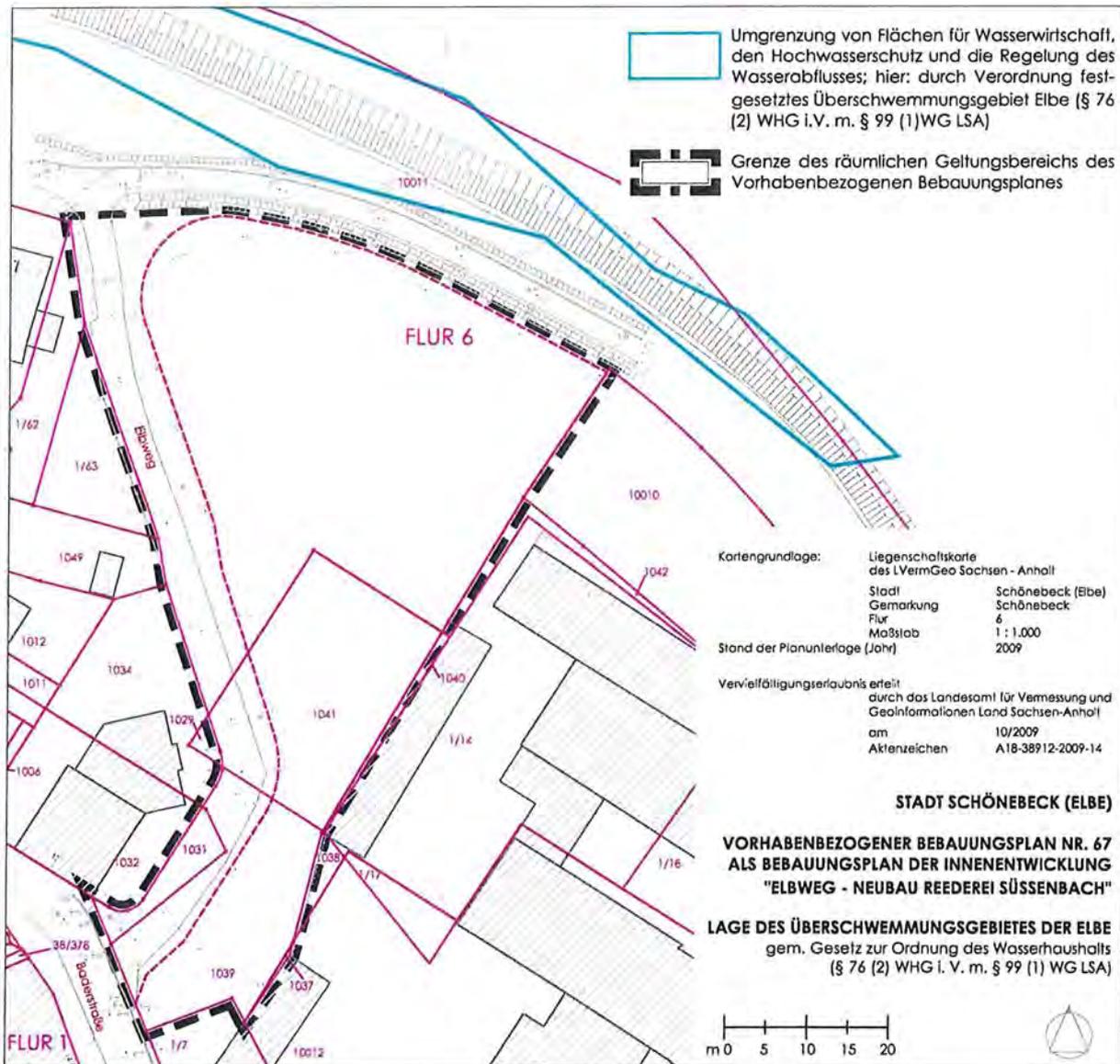
Wird das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert, ist für die Planung gemäß DWA-A138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW), welcher beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen wäre, zu berücksichtigen.

Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

6.8.2 Hochwasserschutz

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt anteilig in dem nach Wassergesetz des Landes Sachsen-

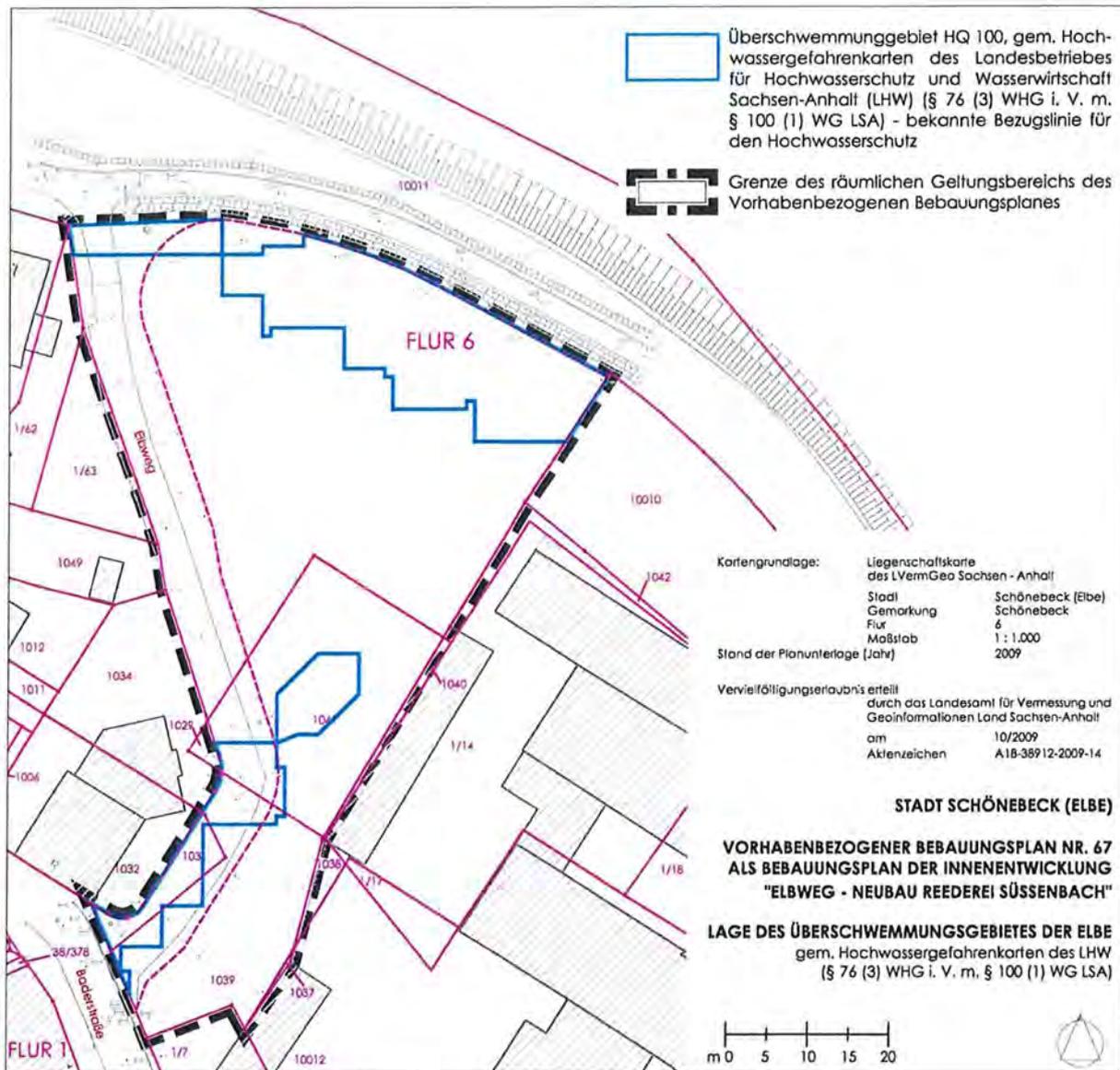
Anhalt (WG LSA) bekannten Überschwemmungsgebiet der Elbe⁵ mit dem nördlichen Teil des Plangebietes und Teilflächen im Süden. Hierbei handelt es sich w. v. um ein bekanntes, jedoch nicht verordnetes Überschwemmungsgebiet.



Im Rahmen des Plangeltungsbereiches wird die bekannte Bezugslinie für den Hochwasserschutz, hier Überschwemmungsgebiet der Elbe, gemäß § 9 Abs. 6a BauGB allerdings nicht übernommen. Für die Bauleitplanung maßgebend ist das durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt verordnete Überschwemmungsgebiet der Elbe, einschlägig unter <https://lwa.sachsen-anhalt.de/Service/ueberschwemmungsgebiete/>. Dieses berührt den Plangeltungsbereich nicht, da die Grenzen nördlich, außerhalb des Plangebietes ver-

⁵ einschließlich Salinekanal als Gewässer 2. Ordnung. Bei Hochwasser der Elbe bildet die Überschwemmungsfläche für ein HW 100 für beide Gewässer eine untrennbare Einheit.

laufen (s. o.). Aus diesem Grund ist hier für Bauvorhaben keine Ausnahmege-
 nehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁶ erforderlich.



Im Hinblick auf das bekannte Überschwemmungsgebiet der Elbe liegen die Werte für das anzusetzende Bemessungshochwasser HQ 100 im Plangeltungsbereich bei 50,33 m NHN (HS 160). Durch die im Kapitel 3.2 zitierte Maßnahme des Hochwasserschutzes entsteht eine Freibordhöhe von 51,33 m NHN (HS 160). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Abschluss der Teilmaßnahmen zur Hochwasserschadensbeseitigung, im Rahmen des Deichlückenschlusses Schönebeck, in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) befindet. Demzufolge sind in Abhängigkeit von der Nutzung des Grundstücks innerhalb und außerhalb von Gebäuden geeignete Maßnahmen zur vorbeu-

⁶ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

genden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Unter den v. g. Gesichtspunkten wurde auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgebracht, welcher die Anstoßwirkung für das Bauen im Kontext der Hochwassergefahrenlage entfalten soll.

In v. g. Sinne ist vorgesehen, die Gebäudesubstanz als Massivbau zu errichten, so dass die Bausubstanz selbst im Hochwasserfall nach Rückgang des Hochwasserereignisses in konventionelle Weise sanierungsfähig sein wird. Weitergehende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden auch im Hinblick auf die bereits weit vorangeschrittenen Hochwasserschutzmaßnahmen und der sodann eintretenden Lage der Fläche im Gebiet mit signifikanten Hochwasserrisiko zur Vermeidung von Schäden im Überschwemmungsfall nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Somit setzt die Stadt Schönebeck (Elbe) vorliegend überwiegend auf die nachfolgend genannten betrieblichen, respektive nutzungsbezogenen angemessenen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe 4 sämtliche möblierten Einbauten aus dem Erdgeschoss auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können. Weitergehende Regelungsinhalte des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf Grund der Diversität der zukünftigen Nutzungen nicht als sinnvoll angesehen.

6.9 Kampfmittel

Die Planunterlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" wurde anhand vorhandener Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2014) geprüft und festgestellt, dass für den Geltungsbereich keine kampfmittelgefährdeten Flächen ausgewiesen sind.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher widererwartend Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach"	0,33 ha	100,00%
Überbaubare betriebliche Teilfläche		
- Reederei- und Wohngebäude	0,09 ha	27,27 %
- betriebsbezogene Bewohner-, Mitarbeiter- und Besucherstellplätze	0,03 ha	9,10 %
Verkehrsflächen		
- betriebliche Verkehrsflächen, anteilig befestigt	0,02 ha	6,06 %
- betrieblichen Verkehrsflächen, überw. befestigt	0,04 ha	12,12 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,07 ha	21,21 %
Grünflächen		
- private Grünflächen als Rasen- und Böschungflächen	0,02 ha	6,06 %
- private Gartenflächen	0,06 ha	18,18 %

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Magdeburg teilt nachfolgenden Hinweis zur allgemeinen Beachtung mit:

"Der Bebauungsplan Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach" grenzt unmittelbar an den Verkehrsweg Bundeswasserstraße Elbe von ca. km 311, 27 bis km 311,33, von dem aus seiner Nutzung resultierende Emissionen ausgehen.

Ich weise darauf hin, dass es sich bei der dem Planungsgebiet angrenzenden Bundeswasserstraße Elbe um einen Verkehrsweg (Schiffsverkehr) handelt von dem auch Emissionen ausgehen die zu berücksichtigen sind.

Da sich aus dem Bauvorhaben möglicherweise auch Einschränkungen in Bezug auf die Erreichbarkeit meiner Anlagen und Grundstücke ergeben, sind diese Einschränkungen vor Beginn der Baumaßnahme mit mir abzustimmen....
 ... Eine Zustimmung als Grundstückseigentümer kann ich erst dann erteilen, wenn mir die endgültige Planung mit allen dazu gehörigen Planungen und Unterlagen abschließend vorgelegt wird und damit die tatsächliche Grundstücksbetroffenheit für mich eindeutig erkennbar ist.

Bezüglich des Leitungsbestandes der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung teile ich Ihnen folgendes mit. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen im

Planungsbereich sind Schachtscheine beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Magdeburg zu beantragen."

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts bzw. die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung für Grundstücke, die als Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen) festgesetzt sind, ist nicht anzuwenden (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die betriebsbezogen benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die öffentliche Verkehrsfläche wird bzw. verbleibt durch vertragliche Vereinbarung im Eigentum der Stadt Schönebeck (Elbe).

9.2 Kostenschätzung

Durch die Wahl des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Schönebeck (Elbe) keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Natur und Landschaft

Auf die landschaftliche Wahrnehmung sind durch das Hinzufügen eines neuen Baukörpers Auswirkungen hinsichtlich der bisherigen Wahrnehmung zu erwarten. Durch die Entfernung des Baumbestands und den neuen Baukörper wird sich die bisherige Situation, die hauptsächlich von Natur und Landschaft als "grüne Silhouette" geprägt war, verändern. Es entsteht ein neuer Ortsbildeindruck, welcher die Geschlossenheit des Siedlungsbereiches des Ortsrandes von Schönebeck (Elbe) in diesem Bereich beschreibt.

Im Plangebiet selbst finden teilweise Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter des Naturhaushaltes statt. Betroffen sind durch die Zunahme der Versiegelungsflächen in erster Linie das Schutzgut Boden, einschließlich der Funktion für den Wasserhaushalt und das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch den Verlust des Baumbestandes und Verdrängungseffekte. Auf die übrigen Schutzgüter werden keine Auswirkungen erwartet.

10.2 Wirtschaft

Der Neubau der Reederei Süßenbach sichert den wirtschaftlichen Fortbestand dieses in Schönebeck etablierten Unternehmens, einschließlich seiner Mitarbeiter. Die Stadt Schönebeck (Elbe) ermöglicht mit der Vergabe des

verbindlichen öffentlichen Baurechts für diese Nutzung, eine Qualifizierung der ihr als Mittelzentrum zugeordneten Wirtschaftsstrukturaufgaben. Eine nachfragegerechte Entwicklung dieser, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung, ist somit für den Standort absehbar.

10.3 Ortsbild

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Betriebsstandortes erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens in gestalterisch hochwertiger Qualität eine Verbesserung der aktuell örtlich wahrnehmbaren Situation. Zur Einbindung in die Umgebung mit den nahe gelegenen Schutzgebieten ist eine Eingrünung ebenfalls unerlässlich. Die Absicherung entsprechender Qualitäten erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Ein ungenutzter, östlich des Elbweges gelegener und durch illegale Ablagerungen und Vermüllungstendenzen beeinträchtigter Freiraumbereich, kann mit der über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungsofferte eine Verbesserung der örtlich wahrnehmbaren Situation erlangen. Brach liegende Flächen werden mit einer neuen Nutzung belegt; der Siedlungskontext innenentwicklungsorientiert abgerundet.

10.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Durch die Umsetzung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann es gelingen, einen städtebaulich landschaftsbildbezogen vernachlässigten Bereich, in Nachbarschaft zu bestehenden, in Teilen hochwertigen Wohnnutzungen, verschwinden zu lassen. So kann insgesamt ein guter Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit das Image dieses Teils des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe), erreicht werden.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Elbweg – Neubau Reederei Süßenbach", Stadt Schönebeck (Elbe) hat in der Fassung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2018 bis 16.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 30.08.2018 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den **20.09.2018**

.....
Oberbürgermeister



Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 23.09.2018
- Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 20.10.2017
- Lage im Raum/Schutzgebiete, Stand: 05.05.2017
- Artenschutzrechtliche Einschätzung zu Fledermauswintervorkommen
- Artenschutzrechtliche Einschätzung zu Brutvögeln
- Visuelle Baumbegutachtung für Bv. Süßenbach, Baumpflege Gregor, Stand: 19.01.2017/21.02.2017

