
Stadt Schönebeck (Elbe)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Begründung Teil I

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzung

Dezember 2024

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

PLANUNGSGEGENSTAND	4	
1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	6
1.5	Aufstellungsverfahren	6
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
2.1.1	Landesentwicklungsplan	8
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	9
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	10
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	10
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	11
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	11
2.3.1	Landschaftsplan	11
2.3.2	Sonstige Planungen	11
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	12
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	12
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
2.4.3	Hochwasserrisiko	13
2.4.4	Altlasten	13
2.4.5	Kampfmittel	14
3	PLANGEBIET	15
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	15
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	15
3.3	Baulicher Bestand und Nutzungen	16
3.3.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	16
3.3.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	16
3.4	Baugrundverhältnisse	16
I.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	18
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	18
4.1	Städtebauliches Konzept	18
4.2	Art der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	18
4.2.2	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	19
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.3.1	Grundflächenzahl	20
4.3.2	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	20
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	21
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	21
4.4.2	Bauweise	22

4.4.3	Werbeanlagen	22
5	ERSCHLIEßUNG	22
5.1	Verkehrliche Erschließung	22
5.1.1	Äußere Verkehrserschließung	22
5.1.2	Innere Verkehrserschließung	22
5.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	23
5.1.4	Ruhender Verkehr	23
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	23
5.2.1	Wasserversorgung	24
5.2.2	Abwasserentsorgung	24
5.2.3	Energie und Kommunikation	25
5.2.4	Abfallentsorgung	25
5.3	Brandschutz	26
5.4	Geh- / Fahr- und Leitungsrechten	27
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, GEWÄSSER	27
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	28
7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
II.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	30
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	30
8.2	Eingriffsregelung	31
8.3	Baumschutzsatzung	32
8.4	Artenschutz	32
9	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	34
9.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	34
9.2	Abweichungen vom Quartierskonzept	34
9.3	Immissionsschutz	36
9.3.1	Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung	36
9.3.2	Vorbelastungen im Planungsraum	36
9.3.3	Immissionsrelevante Aspekte der Planung	37
9.3.4	Schalltechnisches Gutachten	37
9.4	Denkmalschutz	39
9.5	Boden und Fläche	40
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	41
11	FLÄCHENBILANZ	42

BEGRÜNDUNG TEIL II: UMWELTBERICHT

Satzung, Stand: Dezember 2024

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Satzung, Stand: Dezember 2024

Plan Nr. 1: Biotop- und Nutzungstypen/Avifauna, Stand: August 2022

Plan Nr. 2: Erfassung Baumbestand, Stand: August 2022

ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Satzung, Stand: Dezember 2024

GUTACHTEN UND KONZEPTE

1 Baugrundgutachten

Gesellschaft für Grundtechnik und Umweltbau mbH: Stadt Schönebeck (Elbe), 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25: Geotechnischer Bericht, Stand: 12.04.2024

2 Schallgutachten

Öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ in 39218 Schönebeck, Stand: 16.08.2024

Öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ in 39218 Schönebeck, Stand: 16.08.2024

3 Faunistisches Gutachten

Dr. M. Wallaschek: Faunistische Untersuchungen an Brutvögeln und Kriechtieren (Aves, Reptilia) für den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ in Schönebeck, Sachsen-Anhalt, Stand: 20.06.2022

PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ wurde am 14.10.2010 vom Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) beschlossen. Dieser ist in der Form nicht mehr umsetzbar, da er nicht den städtebaulichen Zielen entspricht. Deshalb stimmte der Stadtrat in seiner Sitzung am 02.07.2020 der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans zu. Zugleich wurde die Einleitung der ursprünglichen 1. Änderung (Beschluss Nr. 0483/2012) gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, die nicht zur Rechtskraft geführt worden ist, aufgehoben. Die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30 erfolgte am 12.07.2020.

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 des Weiteren den Beschluss zur Fortschreibung des Quartierkonzepts¹ zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ gefasst. Die beschlossene Variante 4a² soll die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bilden.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zum Schönebecker Hauptbahnhof zwischen Söker Straße, Tischlerstraße und Salzer Straße.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Multifunktionshalle, einer Schwimmhalle, eines Festplatzes, Parkplatzflächen und Fahrradstellplätzen und neuen Bushaltestellen, sowie parkartig gestalteten Grünflächen sollen die städtebaulichen Ziele der gemeindlichen Bauflächenentwicklung verfolgt werden. Das geplante Vorhaben trägt damit zur positiven Stadt-, Verkehrs- und Quartiersentwicklung bei.

Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6,46 ha. Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:³

- baulich-räumliches Konzept: „Tor zur Altstadt“
- Erschließungskonzept: Vernetzung der Stadtteile
- Freiraumkonzept: Innenbereich als Lebensmittelpunkt

Darüber hinaus weist die Bebauung der Salzer Straße durch ihre geschlossene Straßenfront einen hohen städtebaulichen Wert auf. Dieser sollte durch den Bebauungsplan gesichert werden.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

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.

¹ SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (2020): Bahnhofsquartier Lebendig.Zentral – Fortschreibung Quartierskonzept zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“.

² Ebd. S. 51.

³ Ebd. S. 5.

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).

Erforderlichkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

Im vorliegenden Planungsfall ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, da sich das aktuelle Ziel der Errichtung eines neuen Quartiers mit Kombibad und Mehrzweckhalle, einem Festplatz sowie Parkflächen, welches als „Tor zur Altstadt“ fungieren soll, im Rahmen der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans nicht umsetzen lässt. Eine gesamtheitliche Überplanung im Sinne der Stadt Schönebeck (Elbe) wird mit der Änderung ermöglicht.

Der Neubau der Multifunktionshalle mit Fördermitteln des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ soll die baufällige Franz-Vollbrink-Halle ersetzen.

Der Bebauungsplan schafft somit die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 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

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 06 / 2017) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro ÖbVI Dipl.-Ing. Herrmann, Breiteweg 58 in 39218 Schönebeck (Elbe) mit Stand 06 / 2022, erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält:

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

Übersichtskarte

Die Darstellung des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage einer topographischen Karte TK 10 des LVermGeo Sachsen-Anhalt.

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo 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.

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo 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 Bebauungsplans 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 übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ eingeleitet. Er wurde am 12.07.2020 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf, 07 / 2023)

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst 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 voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Stellungnahmen und Hinweise zur Umweltprüfung werden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. In diesem Zuge erfolgt auch die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Die Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die übergebenen Informationen sind zu prüfen und in der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung entsprechend zu berücksichtigen.

Formale Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, 08 / 2024)

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 die Entwurfsunterlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

Die Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen führten nach sachgerechter Abwägung nicht zu einer Änderung der Planung bzw. waren Änderungen oder Ergänzungen ausschließlich redaktioneller und klarstellender Art. Daraufhin konnte die endgültige Fassung des Bebauungsplans (Satzung) erstellt und der Gemeindevertretung zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt werden.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		02.07.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		12.07.2020
Vorentwurf (07 / 2023)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom 24.07.2023 bis 25.08.2023
	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 11.07.2023
Entwurf (08 / 2024)	Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	12.09.2024
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 30 vom 20.09.2024
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom 30.09.2024 bis 01.11.2024
	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 01.10.2024
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	20.02.2025
Satzung (12 / 2024)	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	20.02.2025
	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG⁴ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. Nr. 160), in Kraft getreten zum 12.03.2011 / Landesentwicklungsplan 2010 vom 14.12.2010
- Regionalplan Planungsregion Magdeburg, in Kraft getreten am 05.07.2006
- Momentan befindet sich ein neuer Regionalplan für die Planungsregion Magdeburg in Aufstellung (4. Entwurf). Dessen Ziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls zu berücksichtigen (sh. Kap. 2.1.2).

2.1.1 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). Vorrangig sind folgende Ziele und Grundlagen für die vorliegende Planung relevant:

- Die Stadt Schönebeck (Elbe) gehört zum Verdichtungsraum Magdeburg. Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- u. Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (LEP 2010, Z 9; Z 10).
- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft worden. (LEP LSA 2010, Z 37)
- Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. (LEP LSA 2010, Z 34)
- Zentrale Orte sind entsprechend ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln (LEP LSA 2010, Z 28).
- 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 weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Öffentliche Mittel in zentralen Orten sollen schwerpunktmäßig zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, zur Sicherung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Denkmalpflege, sowie zur Stärkung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft, Handel und Kultur eingesetzt werden. (LEP LSA 2010, G 15)

⁴ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.08.2022 (BGBl. I S. 1450).

- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) Sachsen - Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Nach dieser Stellungnahme stehen die raumbedeutsamen Planungen zur Bebauungsplanänderung nicht in Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und sind mit diesen vereinbar.⁵

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg 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.

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) 2006.

4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 06/2024) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Sachliche Teilpläne

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ beschlossen (RV 03/2024). Dieser wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt LVwA Sachsen-Anhalt am 16.04.2024 wirksam geworden.

Die Regionalversammlung hat darüber hinaus am 12.10.2022 die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ beschlossen. Dies wurde am 15.11.2022 im Amtsblatt des LVwA Sachsen-Anhalt bekanntgemacht.

Die im Regionalen Entwicklungsplan und den Sachlichen Teilplänen aufgeführten Ziele wurden gemäß der Hierarchie der Landes- und Regionalplanung bereits auf der Ebene des Landesentwicklungsplans formuliert (sh. Kap. 2.1.1).

Regionalplanerische Stellungnahme

Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schnittstelle Altstadt Südwest“ mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes Energie mit dem Vorhaben vereinbar.⁶

⁵ Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.09.2024 zum Vorentwurf.

⁶ Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 11.11.2024 zum Entwurf.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 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.

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.04.2017. Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans sind für die Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 ist in diesem als Grünfläche im Norden und Westen und als gemischte Bauflächen im Osten ausgewiesen. Durch das Areal wird der Bau einer Straße dargestellt, südlich von dieser schließt sich der geplante Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an. Südwestlich grenzt das Gebiet an die Söker Straße und dahinterliegend an den Schönebecker Hauptbahnhof mit der Bahnstrecke Magdeburg - Leipzig. Dieser ist wichtig als Verknüpfungspunkt der verschiedenen Verkehrsarten. Nördlich und nordöstlich verläuft die Tischlerstraße, welche das Plangebiet unmittelbar berührt. Östlich besteht weitere Mischbebauung aus Wohn- und kleineren Gewerbeflächen, welche sich unmittelbar an der Salzer Straße befinden.

3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans weichen so deutlich von den Inhalten der Bebauungsplanänderung ab, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr Rechnung getragen wird. Erst durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann dieser Umstand gelöst werden. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde am 31.03.2024 vom Stadtrat gefasst.

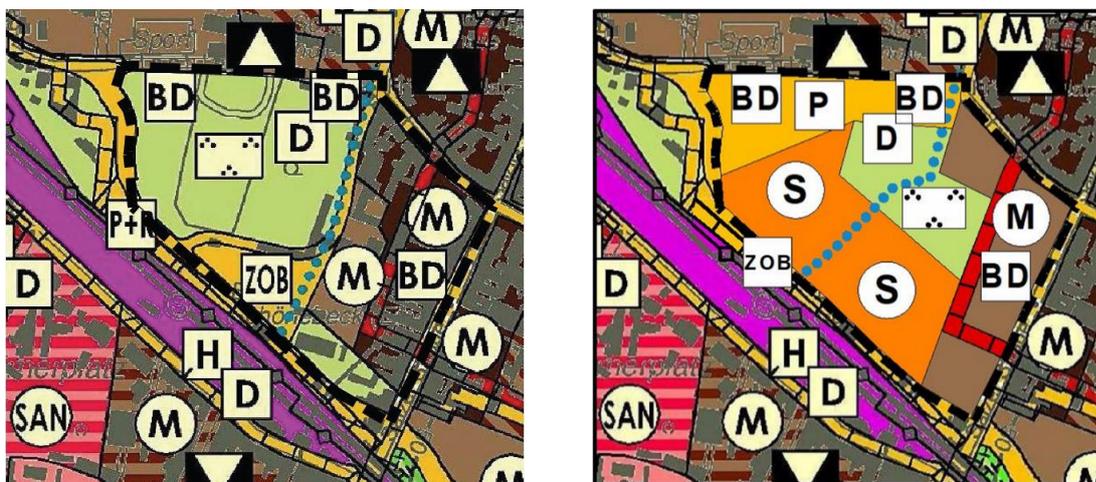


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (2017) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den Darstellungen des Vorentwurfs der 3. Änderung (07 / 2024)

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 11 Ausbau Söker Straße

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25 wird von keinem Geltungsbereich eines weiteren Bebauungsplans überdeckt, jedoch vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Ausbau Söker Straße“ (2009) im Südwesten berührt. Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu straßenbegleitenden Grünflächen, sowie zu Verkehrsflächen, auf dessen Grundlagen die Söker Straße inzwischen hergestellt und in Betrieb genommen wurde.

Die tatsächlichen Flächen der Söker Straße weichen geringfügig von den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 11 ab. Insofern ist eine direkte Übernahme der Geltungsbereichsgrenzen des genannten Plans nicht sinnvoll. Eine Harmonisierung der Grenze zwischen den Bebauungsplänen wird mit der weiteren Planung angestrebt.

Mit dem Bau der Söker Straße wurde eine straßenbegleitende Baumallee angelegt. Diese verläuft unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze und ist als geschützte Allee gemäß § 29 Abs. 2 BNatSchG zu beachten.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

2.3.1 Landschaftsplan

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es liegt für die Stadt Schönebeck ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2007 vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ wird in diesem Landschaftsplan als innerstädtische Fläche nicht näher betrachtet und ist in der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes – Entwicklungskonzeption“ nicht von Festlegungen betroffen.

2.3.2 Sonstige Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030 vom 22.11.2017 vor.

Mit der vorliegenden Planung wird mehreren dort festgelegten Handlungsfeldern der Stadtentwicklung entsprochen. Dazu zählt auf der Leitbildebene „Wirtschaftsstandort“ vor allem der Ausbau des Kur- und Gesundheitsstandortes sowie die Zentrenentwicklung (sh. Kap. 4.2 INSEK), auf der Leitbildebene „Miteinanderstadt“ das Handlungsfeld Begegnung und Teilhabe (Soziales, Kultur, Freizeit, Sport) (sh. Kap. 4.3 INSEK) sowie auf der Leitbildebene „Mobile und angebundene Stadt“ die stadtverträgliche Sicherung und Organisation von Verkehrsinfrastrukturen (sh. Kap. 4.5 INSEK).

Sanierungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe)

Für die Altstadt von Schönebeck liegt eine am 19.12.2005 in Kraft getretene und zuletzt am 10.12.2009 geänderte Sanierungssatzung vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung. Ein entsprechender Hinweis hierauf wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Dem dort festgelegten Sanierungsziel der Verbesserung der Infrastruktur im Gebiet der Altstadt wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Planungen der DB zur Unterführung

Die DB Station & Service GmbH plant als Bauherr am Hauptbahnhof Schönebeck (Elbe) den Neubau der Bahnsteige 1/2 und 3/4 sowie einer Personenunterführung. Diese Planung ist für den vorliegenden Bebauungsplan insofern relevant, als das unmittelbar an die Personenunterführung anschließend eine niveaugleiche Querung für den Fuß- und Radverkehr mit Lichtsignalanlage zur Erschließung des Plangebiets über die Söker Straße errichtet werden soll (sh. Kap. 5.1.1). Der Anschlusspunkt der Unterführung und der Straßenquerung an das Plangebiet ist zum besseren Verständnis der Wegeführung nach den vorliegenden Entwurfsunterlagen der Deutschen Bahn nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Allee entlang der Söker Straße (geschützt gem. § 29 Abs. 2 BNatSchG) liegt zum Teil im Geltungsbereich, Erhaltungsfestsetzung ansonsten keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 (§§ 31 – 34 BNatschG)	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	Archäologisches Flächendenkmal „Historische Altstadt“, Bodendenkmale Nr. 89, 93, 94 (gemäß FNP 2017)
Bau- und Kunstdenkmale	ehemaliger Friedhof mit Mauer- und Grabmalresten im Geltungsbereich (sh. Kap. 9.4)

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr; Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienerverkehr	Südwestlich der Söker Straße angrenzende Bahnstrecke Magdeburg - Leipzig
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt ⁷
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit ⁸

⁷ Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA zum Vorentwurf vom 14.08.2023.

⁸ Ebd.

Grundwasser	Es ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen (sh. Kap. 3.4)
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Sonstige	
Telekommunikation	Verlauf eines KOM-Kabels des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes entlang der Söker Straße
keine weiteren sonstigen Bau- und Nutzungsbeschränkungen bekannt	

2.4.3 Hochwasserrisiko

Teilflächen des Geltungsbereichs liegen in einem Hochwasserrisikogebiet für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ200). Für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist der § 78b Abs. 1 WHG zu beachten.

Es ist hochwassersicher zu bauen. Im Bereich der Schwimmhalle sind keine Überflutungen zu erwarten, im Bereich der Multifunktionshalle 0 – 0,5m. Lediglich im Bereich der Söker Straße, der Tischlerstraße sowie der Salzer Straße können 0,5-1m auftreten. Der Maximalfall von 4 m betrifft nur das Bahnbrückental. Im Zuge der Objektplanung wird daher empfohlen, die Oberkante der Rohfußbodenhöhe maximal 50 cm über die HQ200-Linie zu errichten.

2.4.4 Altlasten

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des SLK entsprechend § 2 (3 bis 6) BBodSchG vorhanden.⁹

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.

Bodenabfälle

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle sind, soweit nicht vermeidbar, gem. KrWG¹⁰ sowie ErsatzbaustoffV¹¹ ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

⁹ Stellungnahme Salzlandkreis: Untere Bodenschutzbehörde vom 15.11.2024 zum Entwurf.

¹⁰ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

¹¹ Ersatzbaustoffverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist.

2.4.5 Kampfmittel

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) von 2017 (S. 246) weist die Flur 1 potentielle Kampfmittelbelastung auf. Dies trifft jedoch laut Beiplan 06 „Restriktionen“ nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 zu. Ebenso sind in der aktuellen Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) im Geltungsbereich keine kampfmittelbelasteten Flächen ausgewiesen wobei Kampfmittel jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.¹²

Grundsätzlich sind bei allen 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 Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind 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.

¹² Stellungnahme Salzlandkreis: Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst vom 15.11.2024 zum Entwurf.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Administrative Lage

Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land: Sachsen-Anhalt
Landkreis: Salzlandkreis
Gemeinde: Schönebeck (Elbe)
Ortsteil: Schönebeck

Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Stadtzentrum von Schönebeck (Elbe).

Die Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ beträgt ca. 6,46 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Nordosten von der Tischlerstraße
- im Osten von der Salzer Straße
- im Süden und Südwesten von der Söker Straße

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Es liegen folgende Eigentumsverhältnisse vor:

Flurstück-Nr.	Eigentümer
89/17; 89/19; 89/29; 89/32; 89/33; 1113/85; 10236; 10524; 10666; 10668; 10682; 10683; 10685; 10686; 10687; 10688; 10689; 10690; 10691; 10692; 5361/89; 5409/89; 5414/89	Stadt Schönebeck (Elbe)
89/20; 89/21; 6079; 10226	Städtische Wohnungsbau GmbH Schönebeck (SWB)
89/10; 89/23; 89/27; 89/35; 1112/85; 4418/89; 4422/89; 4815/89; 5363/89; 10221; 10224; 10225; 10576; 10663; 10665; 10667; 10681; 10684	privat

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Schönebeck in der Flur 1.

3.3 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.3.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Aktuell befinden sich mehrere Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung (u.a. Dienstleistungen und Gastronomie) im Erdgeschoß entlang der Salzer Straße sowie z.T. zur Tischlerstraße. Der Rest des Plangebiets ist geprägt von ungenutzten Freiflächen mit dominantem Baumbestand, sowie Überreste eines bis 1948 genutzten Friedhofs¹³, welcher als Baudenkmal unter Denkmalschutz steht (sh. Kap. 9.4). Des Weiteren liegt im Nordwesten der derzeitige Busbahnhof. Dieser wurde Ende der Sechziger Jahre errichtet¹⁴ und weist deutlich höhere Kapazitäten auf, als tatsächlich benötigt werden.

3.3.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung ist durch umliegende Mischbebauung mit Dienstleistungs-, Gastronomie- und Gewerbebetrieben sowie Verkehrsanlagen geprägt. Im Norden und Nordosten grenzt das Gebiet an zwei Schulen. Nordöstlich und östlich liegen im Bereich der Altstadt Wohn- und Gewerbeflächen, südwestlich der Hauptverkehrsweg Söker Straße sowie dahinter das Gelände des Schönebecker Hauptbahnhofs.

3.4 Baugrundverhältnisse

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.

Baugrunduntersuchung

Für Teile des Geltungsbereichs lassen sich bereits aus dem Baugrundgutachten zum Ausbau der Söker Straße¹⁵ Rückschlüsse ziehen. Drei Bohrpunkte sind hier relevant (BS2/MP2, BS3/MP3, BS5). Der Boden wird dort als „relativ homogen“ mit Deckschichten aus Mutterboden bzw. Auffüllungen¹⁶ bezeichnet.

Im Zuge der Bauarbeiten zum Ausbau der Söker Straße in den frühen 2010er Jahren kann es zu einer Veränderung der Bodenschichtung gekommen sein. Im Zuge dessen kam es auch zu einer Umbettung einzelner Gräber des ehemaligen Friedhofs. Aufgrund dessen wurde ein Baugrundgutachten für Geltungsbereich des Bebauungsplans erarbeitet.¹⁷ Die detaillierte Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Standorte der Sondierungen, die ausführlichen Ergebnisse und Empfehlungen sind dem genannten Gutachten zu entnehmen. Aus geotechnischer Sicht ist eine Flachgründung von Bauwerken

¹³ Stadt Schönebeck (Elbe): Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ – Begründung, S. 7.

¹⁴ Ebd.

¹⁵ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2008): Anbindungsstraße an die östlichen Gewerbegebiete der Stadt Schönebeck (Elbe). Baugrundgutachten nach RiliGeoB.

¹⁶ Ebd. S. 22.

¹⁷ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Stadt Schönebeck, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“, Geotechnischer Bericht, 12.04.2024.

über Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatten möglich.¹⁸ Auch die Errichtung der Verkehrsanlagen sowie notwendiger Ver- und Entsorgungsanlagen wird unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen als umsetzbar angesehen.¹⁹

Am 11. und 12.03.2024 wurden insgesamt sieben Kleinrammbohrungen bis 5,00 m unter GOK abgeteuft. Während im Bereich des bestehenden Busbahnhofs zunächst eine Deckschicht Asphalt mit darunterliegenden lokalen Schotter- bzw. Bauschuttauffüllungen angetroffen wurde, folgten bei den weiteren Aufschlüssen eine Schicht Mutterboden. Es folgen Aueablagerungen sowie Sande und Kiese als unterste angetroffene Schicht.²⁰

Grundwasserverhältnisse und Versickerungseigenschaften

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.

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gemäß den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand (1 m) zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können. Auf die Entsorgung von Niederschlagswasser wird in Kap. 5.2.2 eingegangen.

Wenn im Rahmen der Bauausführung Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau, Baugruben), sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gem. § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Umweltbehörde des Salzlandkreises zu beantragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 befindet sich großräumig im hydrologischen Einzugsbereich der Elbe und unterliegt daher großen Schwankungen. Auch wenn gesicherte Angaben zu hydrogeologischen Verhältnissen nicht vorliegen, ist aufgrund der geologischen Verhältnisse sowie der nahegelegenen Elbe oberflächennah mit einem Grundwasserhorizont zu rechnen.²¹

Laut Baugrundgutachten ergeben sich folgende Grundwasserstände:

- Bemessungswasserstand $GW_{Bem} = 49,07$ mNHN
- Mittlerer Höchstgrundwasserstand MHGW = 48,62 mNHN

Die Kleinrammbohrung BS 4 wurde zur Beobachtung der Wasserstände im weiteren Planungsverlauf und während der Bauausführung zu einer temporären Grundwassermessstelle ausgebaut.²²

¹⁸ Ebd. S. 21

¹⁹ Ebd. S. 22-25.

²⁰ Ebd. S. 7-11.

²¹ Ebd. S. 5.

²² Ebd. S. 12.

I. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ soll die Fläche gemäß den aktuellen Zielen der Stadt Schönebeck (Elbe) als neues urbanes Quartier bebaut werden. Geplant ist die Errichtung einer Multifunktionshalle und einer Schwimmhalle mit Außenbereich im Südwesten des Geltungsbereichs, welche nach dem Quartierskonzept ein „Tor zur Altstadt“ bilden. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Flächen für einen Festplatz vorgehalten werden. Darüber hinaus ist der Neubau von Bushaltepunkten entlang der Söker Straße vorgesehen. Außerdem sollen größere Parkplatzebenen im Norden und Nordwesten ausgewiesen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs werden parkähnliche Grünflächen mit Spielmöglichkeiten ausgewiesen (sh. Kap. 6). Die Erschließung des Gebiets soll äußerlich über die Söker Straße bzw. die Tischlerstraße erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen verschiedene Wegeverbindungen für den motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr geschaffen werden (sh. Kap. 5.1). Eine direkte Anbindung an den Schönebecker Hauptbahnhof komplettiert die Verknüpfung verschiedener Verkehrsarten. Insgesamt lassen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25 diese angestrebte Entwicklung nicht zu.

Für die Baurechtschaffung ist ein Bebauungsplan erforderlich. Damit werden die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Investors und die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen geschaffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die westlichen und nördlich gelegenen Bauflächen, sowie das private Flurstück 1112/85 als urbane Gebiete MU i.S.d. § 6a BauNVO ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss, im Unterschied zum Mischgebiet MI, die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Solange der gemischte Gebietscharakter noch gewahrt ist, ist im urbanen Gebiet eine überwiegende Wohnnutzung ebenso wenig schädlich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung, ergänzt durch kulturelle, soziale und andere Einrichtungen. Ein Rangverhältnis zwischen den Nutzungen besteht nicht.²³ Hinsichtlich der konkreten Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit der Nutzungen werden textliche Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der urbanen Gebiete erfolgt eine Aufteilung in MU 1.1 und 1.2 sowie MU 2.1 und 2.2.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 ausgewiesenen Festsetzungen der nördlichen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO sowie der westlichen Bauflächen als Mischgebiete MI gem. § 6 BauNVO ist mit Blick auf die derzeitigen Nutzungs- und Besitzverhältnisse nicht sinnvoll und würde die geplante Entwicklung eines neuen Quartiers hemmen. Im Sinne der auch künftig angestrebten Nutzungsmischung in diesem Bereich bei gleichzeitig möglichst großer Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Nutzung für den Investor, ist dementsprechend die Festsetzung eines urbanen Gebiets zur Gewährleistung einer lebendigen und urbanen Nutzungsmischung in besonderem Maße geeignet. Einer Standortsicherung und –entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO stehen die Festsetzungen nicht

²³ Blechschmidt in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Kraulzberger, BauGB Kommentar, 147. EL August 2022, BauNVO § 6a Rn. 14, 15]

entgegen.²⁴ Auch werden die in § 6a Abs. 4 BauNVO genannten möglichen Festsetzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da hierfür aufgrund der bereits bestehenden Bebauung städtebaulich keine Notwendigkeit besteht (TF 1.1.3).

Somit sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen im urbanen Gebiet zulässig (TF 1.1.1):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind in § 6a Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen aufgeführt. Dabei handelt es sich um Nr. 1 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umgangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie um Nr. 2 Tankstellen. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht Gegenstand der Planung sein, da weder ein entsprechender Bedarf besteht, noch die Flächen im Geltungsbereich dafür aus städtebaulicher Sicht geeignet sind (TF 1.1.2).

4.2.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Die südwestlich und im Zentrum des Geltungsbereichs gelegenen Bauflächen werden als sonstige Sondergebieten SO i.S.d. § 11 BauNVO ausgewiesen, da sie sich von Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (TF 1.2).

Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Aufgrund der unterschiedlichen geplanten Nutzungen innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) erfolgt eine Unterteilung in SO 1 und SO 2 mit jeweiliger Zweckbestimmung und Art der Nutzung gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO (TF 1.2.1 und 1.2.2).

SO 1: Sondergebiet Multifunktionshalle und Festplatz (TF 1.2.1)

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 1 allgemein zulässig:

- Multifunktionshalle (ca. 2.500 m²)
- erweiterbarer Festplatz für verschiedene städtische Veranstaltungen
- Überliegerflächen Bus

Es soll eine temporäre Erweiterung des Festplatzes auf die nördlich angrenzenden Parkplatzflächen ermöglicht werden.

SO 2: Sondergebiet Schwimmhalle mit Außenbereich (TF 1.2.2)

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 2 allgemein zulässig:

- Schwimmhalle (ca. 2.880 m²)
- Freifläche (ca. 5.000 m²): Auf dieser Freifläche ist mittel- bis langfristig die spätere Nachrüstung eines Außenschwimmbekens mit Liegewiese geplant.
- Mitarbeiter-/ Behindertenstellplätze

²⁴ Stellungnahme Industrie- und Handelskammer vom 31.07.2023 zum Vorentwurf.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind in beiden Sondergebieten allgemein zulässig (TF 1.2.3):

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zuwegungen und innere Erschließung
- Ausstattungselemente (z.B. Mülleimer, Beschilderung)
- Stellplätze gem. § 12 BauNVO: Mitarbeiterstellplätze, Fahrradstellplätze, Behindertenstellplätze
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO: Einfriedungen (Zaun, Hecke etc.)

4.3 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 sowie für die Geschossigkeit bzw. Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden. § 17 BauNVO regelt die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete. Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Sowohl für die urbanen Gebiete, als auch für die sonstigen Sondergebiete im Geltungsbereich wird gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der urbanen Gebiete soll die derzeitige Nutzung gesichert, innerhalb der Sondergebiete eine Bebauung entsprechend der vorgenannten Nutzungen ermöglicht werden. Eine Ausnahme bildet aufgrund seiner geringen Größe und dem faktischen Bestandsschutz MU 2.2, für das eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, da nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszuschließen sind.

4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Plangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

In den urbanen Gebieten wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf drei (MU 1.1, MU 1.2) bzw. zwei (MU 2.1, 2.2) festgesetzt. Damit wird die derzeitige Nutzung innerhalb der Bauflächen gesichert.

Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten gem. § 20 BauNVO können Gebäudehöhen, insbesondere bei Sonder- und Hallenbauten, allerdings nicht immer eindeutig bestimmt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher für die beiden sonstigen Sondergebiete Maximalhöhen der Oberkante (OK) baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe von 51 m über DHHN festgesetzt. Diese ergibt sich aus der mittleren Geländehöhe im Plangebiet.

Sowohl für SO 1 als auch für SO 2 wird diese Höhe auf 15 m festgesetzt. Hierbei wurde sich an den Höhen orientiert, welche in den Planungen zur Bauausführung der beiden Hallen veranschlagt werden.

Sie kann auf bis zu 30 % der Gebäudefläche ausnahmsweise um bis zu 5,0 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (z.B. Masten, Ablufteinrichtungen), überschritten werden. Das gilt nicht für Anlagen der Energieversorgung (TF 2.1). Um erneuerbare Energieerzeugung zu ermöglichen gilt für diese, dass Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) die Höhenbegrenzung um bis zu 2 m überschreiten dürfen (TF 2.2).

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der urbanen Gebiete und der Sondergebiete bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO. Für die Sondergebiete werden darüber hinaus weitere Festsetzungen getroffen (sh. Kap. 4.2.2).

Die ungefähre Lage des geplanten Blockheizkraftwerks (sh. Kap. 5.2.3) wird in der Planzeichnung zeichnerisch westlich des Baufensters im SO 1 dargestellt. Das BHKW wird als Anlage zur Versorgung des Baugebiets mit Wärme als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien oder Baugrenzen 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. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen und an den Baulinien zu errichten.

Baulinien

An der Salzer Straße wird eine Baulinie festgesetzt, welche unmittelbar entlang der bestehenden Häuserfassade verläuft. Damit soll der Fortbestand einer geschlossenen Straßenfront mit einheitlicher Flucht der Gebäude gesichert werden und somit der typische Charakter des Straßenzuges erhalten bleiben. Die Festsetzung einer solchen Baulinie entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Für die Errichtung der Schwimmhalle wird eine Baulinie mit einem Abstand von 5 m zum Fußweg entlang der Söker Straße festgesetzt. Damit soll der Charakter der Halle als „Tor zur Altstadt“ entsprechend dem Quartierskonzept unterstrichen werden.

Baugrenzen

Innerhalb von MU 1.1 und MU 1.2 werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 30 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entlang der Salzer Straße festgesetzt. Die bestehenden Gebäude außerhalb dieser Baugrenzen genießen Bestandsschutz. Die Baugrenzen in MU 2.1 und MU 2.2 orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

In den Sondergebieten bilden die Baugrenzen, teilweise zusammen mit den Baulinien, Baufenster. Innerhalb dieser ist die Errichtung der Multifunktions- bzw. Schwimmhalle möglich. Die Abmessungen orientieren sich an den jeweiligen Planungsständen für die beiden Hallen.

Um eine genaue Verortung des Baufensters der Multifunktionshalle zu gewährleisten, wurden zusätzlich folgende Eckkoordinaten festgesetzt (TF 2.3):

Koordinate	Rechtswert	Hochwert
A	32687529,056	5766791,525
B	32687594,056	5766791,503
C	32687529,038	5766736,503
D	32687594,038	5766736,503

4.4.2 Bauweise

Für die beiden urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 entlang der Salzer Straße wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit soll der Charakter der Fassaden entlang der Straße mit ihrer Flucht erhalten werden. Aufgrund der bestehenden Bebauung wird für MU 2.1 und MU 2.2 die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 im Geltungsbereich wird aufgrund der klar festgesetzten Art der Nutzung und Größe der Multifunktions- bzw. Schwimmhalle keine Bauweise festgesetzt.

4.4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig, dem sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flächen, die im Bebauungsplan als Grünflächen oder Verkehrsflächen dargestellt sind unzulässig (TF 3.2).

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist über die nördlich vom Geltungsbereich gelegene öffentliche Tischlerstraße (Zufahrt Höhe der Schule) und über die im Süden bis Südwesten verlaufende Söker Straße (Zufahrt südlich des Kreisels) für den motorisierten Verkehr an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Der Großteil der Grundstücke innerhalb von MU 1.1 und MU 1.2 sind über eigene Zufahrten direkt über die Salzer Straße zu erreichen.

Fuß- und Radverkehr

Zur Anbindung an die geplante Personenunterführung zum südwestlich gelegenen Schönebecker Hauptbahnhof soll über die Söker Straße eine niveaugleiche Querung für den Fuß- und Radverkehr mit Lichtsignalanlage errichtet werden (sh. Kap. 2.3.2). Der Anbindepunkt an die Unterführung am Rand des Geltungsbereichs wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Somit entsteht eine neue Wegeverbindung mit stadtteilverbindendem Charakter. Dem baulich-räumlichen Konzept des Geltungsbereichs als „Tor zur Altstadt“ wird so ebenfalls Rechnung getragen.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Motorisierter Verkehr

Zwischen der Tischlerstraße und der Söker Straße soll durch das Plangebiet im Nordwesten eine öffentliche Straße zur Erschließung der dort befindlichen Parkplatzflächen (sh. Kap. 5.1.4) führen.

Fuß- und Radverkehr

Im Osten des Plangebiets ist zwischen Tischler Straße und Söker Straße entlang von MU 1.1 und MU 1.2 die Errichtung eines kombinierten Fuß- und Radweges geplant. Dieser soll von einer weiteren Wegeverbindung gekreuzt werden, welche sich von der Söker Straße, zwischen den beiden Hallen hindurch und weiter zwischen MU 1.1 und MU 1.2 bis zur Salzer Straße erstreckt.

Zwischen den verschiedenen Nutzungen im Geltungsbereich sollen weitere kurze Wegeverbindungen geschaffen werden. Diese werden im Bebauungsplan nicht zeichnerisch festgesetzt, um im weiteren Bebauungsprozess eine flexible Gestaltung im Sinne des Charakters des Quartiers zu ermöglichen.

5.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Schönebecker Hauptbahnhof liegt unmittelbar südwestlich des Plangebiets und wird über die geplante Querung der Söker Straße und der daran anschließenden Personenunterführung (s.o.) erreichbar sein.

Entlang der Söker Straße sollen anschließend an die geplante Querung zum Schönebecker Hauptbahnhof eine Verkehrsfläche mit der besonderen Verkehrsbestimmung Busbahnhof als Ersatz für den bestehenden zu überplanenden Busbahnhof im Geltungsbereich festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollen vier Bushaltepunkte eingerichtet werden. Die Wendemöglichkeit für Busse wird durch den nordwestlich gelegenen Kreisverkehr gewährleistet. Dem Bedarf einer ÖPNV-Erschließung des Plangebiets wird hiermit zu Genüge Rechnung getragen.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs werden im Nordwesten Parkflächen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Um den Bedarf von ca. 350 ebenerdigen PKW-Stellplätzen laut Quartierskonzept²⁵ zu erfüllen, wird darüber hinaus im Norden des Plangebiets eine weitere Parkplatzfläche P 2 für Stellplätze als Mobilitätspunkt festgesetzt. Dazu zählen auch Parkplätze mit Elektroladestation sowie eine noch zu bestimmende Anzahl von Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile.

Innerhalb der Sondergebiete ist in unmittelbarer Nähe zur Multifunktions- bzw. Schwimmhalle die Errichtung von Fahrradstellplätzen, Mitarbeiterstellplätzen sowie Behindertenstellplätzen möglich und vorgesehen (TF 1.2.3)

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. Das auszuweisende Gebiet ist bereits teilweise durch die in den angrenzenden Straßen i.V.m. angrenzenden Nutzungen bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich bereits im Plangebiet oder in den angrenzenden Verkehrsflächen.

Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsorgers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzuordnen.

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.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Leistungsbestandspläne werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt.

²⁵ Quartierskonzept S. 20.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorger in der Stadt Schönebeck (Elbe) ist die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.²⁶

Ein Anschluss des Plangebiets des Bebauungsplans ist grundsätzlich technisch möglich. Die genauen Anbindepunkte sind mit den Stadtwerken Schönebeck zum Entwurf abzustimmen. Innerhalb des Plangebiets ist das Trinkwassernetz neu herzustellen. Dabei ist durch zweifache Anbindung an das Netz eine Ringleitung herzustellen.

Brauchwasser

Die Gewinnung und Nutzung von Brauchwasser ist derzeit nicht vorgesehen.

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.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Die abwasserseitige innere Erschließung des Gebiets ist zwingend im Trennsystem und vorrangig mittels Freigefällekanälen vorzunehmen.

Im Zuge der Entwurfsausarbeitung ist ein Entwässerungskonzept für die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers für das Plangebiet zu erstellen und mit der Stadt Schönebeck, der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Häusliches Schmutzwasser (z.B. Sanitärbereich) bedarf keiner gesonderten Behandlung und wird bestimmungsgemäß abgeführt. Gewerblich entstandenes Schmutzwasser wird vor der Einleitung entsprechend vorbehandelt.

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Schmutzwassernetz ist grundsätzlich technisch möglich. Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser kann auf Antrag in den öffentlichen Mischwasser-Kanal (Nennweiten ON 250 bis ON 350) in der Tischlerstraße eingeleitet werden. Aufgrund der geringen Tiefenlage des Kanals ist dafür ggf. eine Druckentwässerung erforderlich.²⁷ Weitere Abstimmungen zur Erschließung werden auf den nächsten Planungsebenen vorgenommen.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Basierend auf dem Baugrundgutachten (sh. Kap. 3.4) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einer Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen. Die Schicht 4 (Sande und Kiese) weist eine

²⁶ Stellungnahme Salzlandkreis: Fachdienst Gesundheit vom 15.11.2024 zum Entwurf.

²⁷ Stellungnahme Veolia im Auftrag der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS) vom 23.10.2024 zum Entwurf.

ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf, wobei die darüber liegenden Schichten mittels Versickerungsbecken oder –rigolen durchfahren werden können.²⁸ Wo es nach den vorgesehenen Baumaßnahmen möglich ist, werden zusätzlich Grünflächen festgesetzt (sh. Kap. 6) bzw. der Versiegelungsgrad minimiert (TF 5.1).²⁹

Das Niederschlagswasser kann auf Antrag in den öffentlichen Niederschlagswasser-Kanal (Nennweiten ON 200 bis ON 1200) in der Sökerstraße eingeleitet werden. Aus hydraulischer Sicht ist ggf. nur eine gedrosselte Einleitung möglich.³⁰ Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Bauausführung geplant und umgesetzt. Dabei ist das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) zu beachten.

5.2.3 Energie und Kommunikation

Energie- und Wärmeversorgung

Zur Energie- und Wärmeversorgung des Geltungsbereichs ist im Sondergebiet SO 1 die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen. In der Planzeichnung wird eine dahingehende Festsetzung mit dem Symbol BHKW dargestellt.

Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf die Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung zu achten. Diese Regelung wurde in den vergangenen Jahren durch diverse Regelungen und Gesetze, wie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), konkretisiert und verschärft.

Die Umsetzung kann zum Beispiel in Form der Errichtung von Photovoltaik Anlagen auf Neubauten im Geltungsbereich erfolgen (TF 2.2), weitere Festsetzungen werden, wenn erforderlich, zum Entwurf getroffen.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.³¹ Aufgrund dessen und der bestehenden (umliegenden) Bebauung wird davon ausgegangen, dass das Gebiet erschlossen werden kann. Weitere dahingehende Festlegungen werden auf den nachfolgenden Planungsebenen getroffen.

Entlang der Söker Straße verläuft ein Kommunikations (KOM) Kabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Magdeburg mit einer Verlegetiefe von 0,8 m + 0,2 m. Das Kabel unterliegt dem Bestandsschutz und darf nicht außer Betrieb gehen.³² Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB). Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen hat die Befahrung mit Müllfahrzeugen (3-achsrig, Länge 10 m) zu ermöglichen.³³

²⁸ GGU mbH: Geotechnischer Bericht, S. 26.

²⁹ Stellungnahme Salzlandkreis: Untere Wasserbehörde zum Vorentwurf vom 04.09.2023.

³⁰ Stellungnahme Veolia im Auftrag der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS) vom 23.10.2024 zum Entwurf.

³¹ Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH vom 11.08.2023 zum Vorentwurf.

³² Stellungnahme Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg (WSA) vom 09.08.2023 zum Vorentwurf.

³³ Stellungnahme Salzlandkreis: Kreiswirtschaftsbetrieb SLK vom 15.11.2024 zum Entwurf.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung befinden sich aktuell nicht im Geltungsbereich. Für eine Neuaufstellung von Containern zur Wertstoffentsorgung innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Standort in der Nähe des nordwestlich gelegenen Kreisverkehrs vorgeschlagen. Hierfür spricht sowohl die Nähe zu Gehwegen, der Parkplatzanlage sowie dem Einkaufsmarkt, als auch, dass sich im Umkreis keine sensiblen Nutzungen befinden. Die ungefähre Lage wird mit einem entsprechenden Symbol zeichnerisch dargestellt.

5.3 Brandschutz

Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen im Plangebiet 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.

Bei Gebäuden oder Anlagen, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Sachsen-Anhalt“ herzustellen (TF 3.1).

Neubauten 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.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebiets, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

In Anlehnung an die Vorgaben aus dem o.g. Arbeitsblatt für Mischgebiete mit einer bis zu dreigeschossigen Bauweise ergibt sich für die urbanen Gebiete innerhalb des Plangebiets ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden. Diese Menge kann gewährleistet werden.³⁴

Für Sondergebiete ist aufgrund der großen Differenziertheit möglicher Planungsziele der Löschwasserbedarf im jeweiligen Einzelfall festzulegen. Mit Blick auf die geplante Nutzung und Art der Bebauung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist Löschwasser in einer Menge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden durch den Träger des Brandschutzes zur Verfügung zu stellen. Weitere Abstimmungen zu diesem erhöhten Bedarf erfolgen auf den nachgeordneten Planungsebenen.

Es wird auch davon ausgegangen, dass sich innerhalb von 300 m Abstand zu den Gebäuden Hydranten zur Löschwasserbereitstellung befinden.³⁵

³⁴ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck vom 11.10.2024 zum Entwurf.

³⁵ DVGW-Arbeitsblatt W 331 - Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten

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

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechten

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern, die Festsetzung erfolgt nach vorliegenden Leitungsbestandsplänen und Besitzverhältnissen.

Im Südosten des Geltungsbereichs befinden sich Grundstücke, welche nicht direkt von den umliegenden Straßen aus erreicht werden können. Für den Fuß- und Radweg entlang von MU 1.1. und MU 1.2 und bis zur Salzer Straße ist als Zuwegung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5 m zugunsten Ver- und Entsorgern und Anliegern in der Planzeichnung festgesetzt.

6 Grün- und Freiflächen, Gewässer

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und haben Einfluss die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Öffentliche Grünflächen

Zwischen den urbanen Gebieten und den beiden Sondergebieten im Zentrum des Geltungsbereichs wird eine parkartig gestaltete öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll ein Spielplatz errichtet werden. Dessen Lage ist zeichnerisch nicht genau festgelegt, um eine flexible Lösung in Einklang mit verschiedenen Nutzungsansätzen zu ermöglichen. Diese Fläche bildet einen Grünkorridor zwischen Tischlerstraße und Söker Straße, womit der Charakter des Plangebiets als „Tor zur Altstadt“ unterstrichen wird.

Des Weiteren werden entlang der Söker Straße und der Tischlerstraße, schwerpunktmäßig im Nordwesten, verkehrsbegleitende Grünflächen mit Bäumen (sh. Kap. 7.2, 7.3) festgesetzt. So soll eine Nutzungstrennung und Abschirmung der dahinterliegenden Bauflächen gewährleistet werden.

Private Grünflächen

Die Ausweisung privater Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

Gewässer

Innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

7.1 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 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Park- und Stellplätze nicht voll versiegelt werden. Der geplante Festplatz soll ebenfalls „mit einer wassergebundenen Oberfläche oder als Schotterrasen mit entsprechender Einsaat ausgeführt werden“.³⁶

Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung des Festplatzes und von Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Es sind ausschließlich nicht abschwemmbar Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,6 zu verwenden. (TF 5.1)

Darüber hinaus sind als Ersatz für den Verlust von Brutstätten von Gebäudebrütern mit wechselnder Niststätte sind Nisthilfen für Brutvögel an Gebäuden oder Schallschutzwänden zu installieren. Dazu wird folgende Textfestsetzung formuliert:

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nisthilfen für Vögel wie folgt fachgerecht anzubringen:
 - 1 Höhle mit einem Brutraum $\approx \varnothing 14$ cm und einer Flugöffnung ≈ 34 mm in einer Hanghöhe von mind. 3 m an einem Altbaum im Bereich der Parkanlage
 - 1 Höhle mit einem Brutraum $\approx 14 \times 19$ cm und einer Flugöffnung $\approx \varnothing 48$ mm in einer Hanghöhe von mind. 4 m an einem Altbaum im Bereich der Parkanlage (TF 5.2)

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 oder Standorte mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden elf Bäume entlang der Söker Straße und ein Baum an der Tischlerstraße zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Sie bilden zusammen mit den Baumneupflanzungen (sh. Kap. 7.3) straßenbegleitendes Grün zur Nutzungstrennung und Abschirmung der dahinterliegenden Bauflächen.

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

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

³⁶ Quartierskonzept S. 21.

Zur Kompensation möglicher Gehölzverluste wird im nordwestlichen Geltungsbereich die Neupflanzung von 16 Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 (sh. Kap. 4.3 EAB) entlang der Söker Straße und Tischlerstraße zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind 41 Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten gemäß der Pflanzliste 1 in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Bestehende Laubbäume, die von der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) erfasst sind, können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden. (TF 6.1)

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die restlichen benötigten Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht realisiert werden. Der externe Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von -190.984 Biotopwertpunkten erfolgt durch Entsiegelung und Revitalisierung auf 11.936 m² innerhalb der im Flurstück 10770, Flur 12, Gemarkung Schönebeck-Grünewalde gelegenen Kleingartenanlage Waldesruh e.V. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme hat durch Eintrag in das Grundbuch oder das Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

Die Maßnahme ist dem Kleingartenentwicklungskonzept³⁷ zu entnehmen. Dieser Maßnahmenfläche werden die Bedarfswert-punkte aus dem BP zugeordnet. Die konkrete Planung (Flächenaufteilung, Maßnahmen, etc.) ist Bestandteil des KEKS 2030.

³⁷ Stadt Schönebeck (Elbe): Kleingartenentwicklungskonzept (KEKS) 2030, Stand: November 2015.

II. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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 Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden die Ergebnisse anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt. Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring). Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Es ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB in zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht aufzustellen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Abstimmungen und Vorberatungen werden im Verlauf des Verfahrens getätigt.

Es wird folgender Bearbeitungsumfang und Detaillierungsgrad vorgeschlagen:

- Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Kultur-/Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus zu rechnen, daher entspricht für diese Schutzgüter der Geltungsbereich dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans können sich hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bewertungsgrundlagen der Umweltverträglichkeit werden folgende Gutachten und Unterlagen erstellt, deren Ergebnisse in der Umweltprüfung herangezogen werden:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Biotopkartierung
- Faunistische Kartierung (Brutvögel, Kriechtiere)
- Artenschutzfachbeitrag
- Schallimmissionsprognose
- Baugrundgutachten

Detaillierte Aussagen zum geplanten Umfang und Detaillierungsgrad der Gutachten finden sich in den entsprechenden nachfolgenden Kapiteln.

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 (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

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 § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Zur Bewertung der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Biotopkartierung und Planung der Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA durchzuführen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen.

In dieser Eingriffsregelung sind auch die besonders geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten umfassend hinsichtlich Vermeidung, Minimierung und Kompensation abzuarbeiten, um so in den Genuss der artenschutzrechtlichen Privilegierung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG hinsichtlich der nationalen geschützten Arten zu gelangen.

Die europäisch besonders und streng geschützten Arten (Anh. IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten) sind in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu behandeln (s. Kap. 6.4.).

8.3 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 (Elbe).³⁸

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen (sh. Baumliste der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Von Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

³⁸ Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Hecken und Großsträucher als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe) (Gehölzschutzsatzung) vom 26.03.2021.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind 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. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anwendung auf die Planung

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Planungsabsichten wurden im vorliegenden Fall Kartierungen zur Feststellung und Bewertung des vermuteten faunistischen Artenpotenzials (Artengruppe der Brutvögel und Kriechtiere) durchgeführt.

Während das Plangebiet keine bzw. keine nachgewiesene Lebensraumeignung für Feldhamster und Amphibien aufweist, sind festgestellte Vorkommen der Brutvögel und Kriechtiere im Ergebnis der Revierkartierung näher zu betrachten. Da für das Plangebiet keine Daten vorliegen, wurden eigene Kartierungen wie folgt durchgeführt:

- Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen mit Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten
- Faunistische Erfassung und Bewertung des Vorkommens von Brutvögeln und Kriechtieren³⁹

Auf Grundlage der Erfassungen wurde ein Artenschutzfachbeitrag mit Maßnahmenvorschlägen erstellt (TF 5.2).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

³⁹ Dr. M. Wallaschek: Faunistische Untersuchungen an Brutvögeln und Kriechtieren (Aves, Reptilia) für den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ in Schönebeck, Sachsen-Anhalt. Gutachten im Auftrag von Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 20.06.2022.

9 Auswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Schwimm- sowie einer Multifunktionshalle einhergehend mit der Neugestaltung weiterer Flächen innerhalb des Plangebiets als „Tor zur Altstadt“ mit der Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsarten im Zentrum der Stadt Schönebeck geschaffen. Damit wird die bislang wenig genutzte Fläche aufgewertet und als urbanes Gebiet der neuen Zweckbestimmung als vielfältiges Sport- und Freizeitgelände zugeführt. Bestehende Bebauung wird innerhalb der urbanen Gebiete erhalten und eine flexible Weiterentwicklung der Nutzungen ermöglicht.

In Anbetracht der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck entspricht die Planung unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB den städtebaulichen Zielstellungen.

Nördlich sowie Östlich mit Beginn der Altstadt schließen an den Geltungsbereich sowohl Wohn- als auch Gewerbebebauung an. Westlich bis südwestlich verläuft parallel zur Söker Straße die Bahnstrecke Magdeburg – Leipzig; unmittelbar dahinter befindet sich der Schönebecker Hauptbahnhof. Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fügen sich somit in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ein. Auch das Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld.

Mit der geplanten Bebauung im Geltungsbereich ist eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die vorliegende Bauleitplanung auf den angrenzenden Straßen zu erwarten. Dies wird ebenso durch die geplante Errichtung von ca. 350 ebenerdigen Parkplätzen begünstigt. Die medientechnische Erschließung der Baugebiete ist gesichert.

In jedem Fall wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Schutzes der Menschen und der Umweltvorsorge ermöglicht. Hierbei wird dem Vorsorgegebot vollständig Rechnung getragen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ sind keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

9.2 Abweichungen vom Quartierskonzept

Im Zuge der Entwurfsausarbeitung ergaben sich im Vergleich zum eingangs genannten Quartierskonzept für den Geltungsbereich einige Abweichungen. Grund dafür sind vor allem städtebauliche Notwendigkeiten, welche im Folgenden dargestellt werden.

Festplatz

Aufgrund einer veränderten Nutzungsvorstellung und der Notwendigkeit der Einrichtung von Überliegeflächen als Stellplätze für Busse wird die Fläche des ursprünglich geplanten Festplatzes verkleinert und eine flexible Nutzung der dort geplanten Überliegeflächen für die Busse angestrebt.

Mischgebiet im Norden

Aufgrund geplanter Abrisse und der Planungen, einen Mobilitätspunkt mit E-Ladesäulen etc. einzurichten, wird dort zum Teil von der Festsetzung eines Mischgebiets abgesehen und stattdessen eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (sh. Kap. 5.1.4). Einzig das private Flurstück 1112/85 wird als urbanes Gebiet ausgewiesen. Aufgrund der städtischen Charakters der Bestandsbebauung im Plangebiet werden die übrigen Bauflächen entlang der Tischlerstraße und der Salzer Straße als urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO ausgewiesen (sh. Kap. 4.2.1).

Außensportanlage

Die Einrichtung einer Außensportanlage wurde nach Rücksprache mit den zuständigen Fachbereichen verworfen.

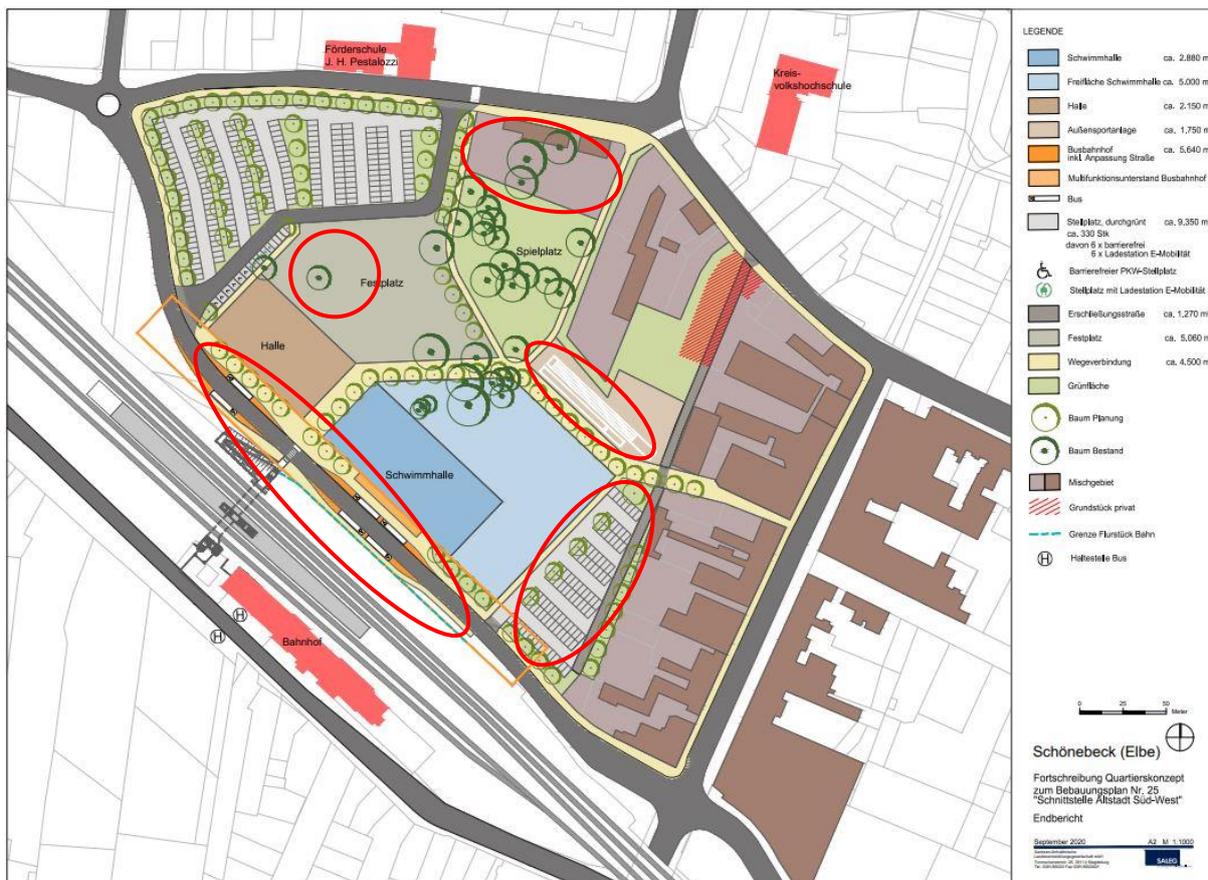
Stellplätze im Südosten

Aufgrund der östlich angrenzenden Wohnnutzung wurde sich mit Blick auf entstehende Emissionen gegen die dortige Festsetzung einer öffentlichen Fläche für Stellplätze entschieden. Die Parkplätze im Nordwesten werden als ausreichend erachtet. Innerhalb des Sondergebiets für die Schwimmhalle ist die Errichtung von Mitarbeiter- oder Behindertenstellplätzen allgemein zulässig (sh. Kap. 4.2.2).

Busbahnhof

Die nach dem Quartierskonzept angestrebte Errichtung von sechs Bushaltestellen entlang der Söker Straße ist in der Form nicht umsetzbar. Laut Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) die gesamte Busbucht mit der Standspur (ca. 30 m) und vor allem den Ein- und Ausfahrtkeilen eine Länge von 88,70 m haben, damit ein separates Ein- und Ausfahren möglich ist. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich aufgrund von Planungen der Deutschen Bahn zum Ausbau des Schönebecker Hauptbahnhofs auf der gegenüberliegenden Straßenseite (sh. Kap. 2.3.2) derart angepasst, dass nur noch der Gehweg der Söker Straße auf der einen Seite sich in diesem befindet.

Aufgrund dessen wurde eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bushaltestellen entlang der Söker Straße festgesetzt. Dort sollen vier Bushaltepunkte entstehen. Innerhalb des SO 1 sollen vier Busstellplätze als Überlieferflächen Bus entstehen. Die konkrete Umsetzung wird auf den nachgeordneten Planungsebenen erarbeitet.



9.3 Immissionsschutz

9.3.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind vorrangig folgende schalltechnische Orientierungswerte für den Geltungsbereich relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Urbane Gebiete	63 dB	45 dB

In lärmvorbelastrten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen, 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.

9.3.2 Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird im Südwesten von der Söker Straße, im Norden bis Nordosten von der Tischlerstraße und im Osten von der Salzer Straße begrenzt. Vor allem von diesen Straßen, weniger von den in der Umgebung des Gebiets verlaufenden kommunalen Straßen gehen typisch innerstädtische verkehrsbedingte Emissionen aus.

Schienenverkehr

Westlich bis südwestlich des Geltungsbereichs verläuft die zweispurige Bahnstrecke Magdeburg – Leipzig. Durch den Bahnverkehr werden schienenverkehrsbedingte Emissionen verursacht.

Ruhender Verkehr

An den Zufahrtsstraßen zu Plangebiet befinden sich teilweise PKW-Stellplätze auf den Seitenstreifen. Im Gebiet sollen sich im Nordwesten Stellplätze auf einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung befinden.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, vor allem aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen entlang der Salzer Straße. Im Nordwesten, unmittelbar am Kreisel zwischen Söker Straße und Tischlerstraße befindet sich ein größerer Supermarkt.

Freizeitlärm

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich an der Tischlerstraße eine Schule mit Außensportanlage.

9.3.3 Immissionsrelevante Aspekte der Planung

Gemäß § 6a BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Von den urbanen Gebieten im Geltungsbereich kann folglich gewerbetypischer Lärm ausgehen.

Folgende weitere mögliche Lärmquellen befinden sich nach Bauausführung innerhalb des Geltungsbereichs:

- Multifunktionshalle
- Schwimmhalle mit insbesondere dem Außenbereich
- Parkplatzflächen
- Spielplatz bzw. Außensportanlage
- Festplatz

Fazit

Schutzwürdige Nutzungen bestehen bereits im Plangebiet. Die geplanten Nutzungen in Form von vorhandener gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe in urbanen Gebieten sind zum Teil als schutzwürdig einzustufen. Auch von den geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs könnte mögliche Lärmbelastung für die umliegende Bebauung ausgehen. Deshalb wurde ein Schallgutachten für die Emissionen welche vom Plangebiet ausgehen, sowie auf die Nutzungen im Geltungsbereich einwirken erstellt.

9.3.4 Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der durch die Änderung des Bebauungsplans beabsichtigten zukünftigen Nutzung und der oben beschriebenen damit einhergehenden zu erwartenden Immissionskonflikte wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Dies erfolgte sowohl für den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärm,⁴⁰ als auch für die von den geplanten Sondergebieten ausgehenden Emissionen.⁴¹

⁴⁰ Öko-contol GmbH Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Schallimmissionsprognose A im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ in 39218 Schönebeck, Berichtsnummer: 1-24-05-112-1, Stand: 16.08.2024.

⁴¹ Öko-contol GmbH Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Schallimmissionsprognose B gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ in 39218 Schönebeck, Berichtsnummer: 1-24-05-112-2, Stand: 16.08.2024

Die detaillierte Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Immissionsorte, die Berechnungen, Ergebnisse und Empfehlungen zum Schallschutz im Geltungsbereich sind den genannten Gutachten zu entnehmen.

Sportanlagen

Die Immissionsrichtwerte für die durch den Vollzug der Planungen innerhalb der beiden Sondergebiete entstehenden Lärm wird an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten.⁴²

Gewerbe- und Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bezüglich des Gewerbelärms sowohl die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, als auch die Orientierungswerte der DIN 19005 im Plangebiet nicht überschritten werden.⁴³

Durch den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 11 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht überschritten.⁴⁴ In den von den Überschreitungen betroffenen urbanen Gebieten befinden sich allerdings ausschließlich Bestandsbauten, auf welche der Lärm von bereits vorhandenen Verkehrsanlagen und der bestehenden Bahnstrecke einwirkt und nicht durch den Vollzug des Bebauungsplans verursacht wird. Es handelt sich um einen bestehenden Konflikt.

Darüber hinaus sind die genannten Orientierungswerte als wünschenswerte Zielwerte zu verstehen, welche in lärmvobelasteten Gebieten innerhalb städtischer Gemengelagen nicht immer eingehalten werden können.

Maßnahmen zur Schallminderung

Um dennoch die Bemessung einer erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen zu ermöglichen, werden die vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 in die Planzeichnung übernommen.⁴⁵

Schließlich ist durch die Errichtung der beiden Hallen in den Sondergebieten eine Minderung der Schallemissionen auf die dahinterliegenden urbanen Gebiete zu erwarten.⁴⁶

Für das geplante BHKW wurde folgende Festsetzungen zur Schallminderung getroffen:

- Der BHKW-Container (inkl. Zuluft, Abluft, Kühler) darf einen Schalleistungspegel von $LW \leq 84$ dB(A) nicht überschreiten. (TF 4.2)
- Der BHKW-Kamin darf einen Schalleistungspegel von $LW \leq 84$ dB(A) nicht überschreiten.

In Hinblick auf tiefe Frequenzen (25 Hz bis 100 Hz dürfen folgende Werte an der Mündung des Kamins nicht überschritten werden: (TF 4.3)

25 Hz	31,5 Hz	40 Hz	50 Hz	63,5 Hz	80 Hz	100 Hz
68 dB(A)	67 dB(A)	66 dB(A)	65 dB(A)	64 dB(A)	62 dB(A)	61 dB(A)

Weitere Hinweise und Festsetzungen zum Immissionsschutz

Generell steht das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen im Sinne der Lärmvorsorge. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG wird daher im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzung getroffen:

⁴² Ebd. S. 18.

⁴³ Schallimmissionsprognose A: S. 31.

⁴⁴ Ebd. S. 35.

⁴⁵ Ebd. S. 41.

⁴⁶ Ebd. S. 43.

- Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Kapitel 7.1 „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen. (TF 4.1)

9.4 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Fläche des historischen Friedhofs Tischlerstraße, welcher als Baudenkmal unter Denkmalschutz steht (Obj.-Nr. 09461030). Es existiert ein Erhaltungskonzept, welches im Rahmen des Ausbaus der Söker Straße (sh. Kap. 2.2.2) erarbeitet wurde.

Mit Umsetzung der Planung können voraussichtlich nicht alle Teile des Denkmals erhalten werden. Die Reste des ehemaligen Friedhofs sollen überplant werden. Orientiert werden soll sich hierbei an der Verlegung von Denkmälern und Denkmalresten im Rahmen des Ausbaus der Söker Straße und dem dazugehörigen Denkmalerhaltungskonzept.⁴⁷ Auch wenn hiernach Denkmalteile im Geltungsbereich abgebaut, erhalten und an anderer Stelle wiedererrichtet werden sollen, so geht mit den Planungen eine Zerstörung des Gesamtkulturdenkmals einher. Diese Zerstörung bedarf gem. § 14 Abs. 10 DSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.⁴⁸

Archäologische Denkmale

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich gemäß des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (2017) folgende zeichnerisch dargestellte Fundstellen von Bodendenkmalen:

- Nr. 89: Körpergräberfeld – Jungsteinzeit
- Nr. 93: Körpergräberfeld – undatiert
- Nr. 94: Einzelfund – Jungsteinzeit

Darüber hinaus befinden sich Bereiche entlang der Salzer Straße innerhalb des Geltungsbereichs des archäologischen Flächendenkmals „Historische Altstadt“. Es ist damit zu rechnen, dass bei einer Tiefe von 0,5 m archäologische Funde oder Bodenfunde berührt werden.⁴⁹

Weitere archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Es 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.

⁴⁷ Anbindungsstraße der östl. Gewerbegebiete der Stadt Schönebeck/Elbe, ehemaliger Stadtfriedhof, Tischlerstraße: Erhaltungskonzept (2009)

⁴⁸ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 23.07.2024 zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönebeck (Elbe).

⁴⁹ Flächennutzungsplans Schönebeck (Elbe) 2017: S. 243.

9.5 Boden und Fläche

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 Abfall⁵⁰ (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) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Die wesentliche Auswirkung des Bebauungsplans auf Boden und Fläche ist eine umfassende Teilversiegelung von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, welcher mit Maßnahmen wie bspw. der waserdurchlässigen Ausführung der Stellflächen und des Festplatzes (TF 5.1) begegnet wird.

⁵⁰ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“ übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus.

Die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens obliegt dem Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Schönebeck (Elbe).

Die Herstellung bzw. der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt der Stadt Schönebeck.

Die Herstellung privater Verkehrsflächen und baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken erfolgt in Verantwortung und auf Kosten des Investors bzw. der jeweiligen Eigentümer / Bauherren.

11 Flächenbilanz

	GRZ	§ 19 Abs. 4 BauNVO	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Urbane Gebiete			17.499			27,09
MU 1.1	0,8	-	5.693	4.554	1.139	
MU 1.2	0,8	-	6.735	5.388	1.347	
MU 2.1	0,8	-	4.877	3.902	975	
MU 2.2	0,8	-	194	155	39	
Sondergebiete			20.078			31,08
SO 1	0,8	-	10.292	8.234	2.058	
SO 2	0,8	-	9.786	7.829	1.957	
Öffentliche Verkehrsflächen			16.121			24,96
Erschließungsstraßen öffentlich			1.341	1.341	-	
Verkehrsflächen öffentlich			4.714	4.714	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Busbahnhof			718	718	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze			8.188	8.188	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: kombinierter Fuß- und Radweg			1.160	1.160	-	
Ver- und Entsorgungsflächen			-			0,00
Ver- und Entsorgungsflächen			-	-	-	
Grünflächen			10.899			16,87
davon öffentlich			10.899	-	10.899	
davon privat				-	-	
Plangebiet Gesamt [m²]			64.597	46.183	18.414	
Plangebiet Gesamt [%]			100	71	29	100