

Bahnhofsquartier LEBENDIG.ZENTRAL

Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung "Schnittstelle Altstadt Südwest"

-Freianlagen LPH 1-2-

Ausgangssituation

Schönebeck, die Salzstadt an der Elbe, arbeitet an einer städtebaulichen Lösung für einen zentralen Stadtraum zwischen Bahnhof und Altstadt. Das Bahnhofsquartier zwischen der Salzer Straße, Tischlerstraße, Söker Straße – auch benannt als „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ - kennen die Schönebecker zum Teil noch als „Alten Friedhof“. Heute dient eine Teilfläche vornehmlich als Busbahnhof, eine Schnittstelle des Nahverkehrs. Hier bündeln sich die von Bahn, Bus und Auto frequentierten Lebensadern, ohne jedoch Spuren des Urbanen zu hinterlassen. Daneben prägen Brachen, ungeordnetes Grün mit „Trampelpfaden“ sowie ein alter, zum Teil wertvoller Baumbestand das Areal. Der Standort bietet aufgrund seiner zentralen Lage und Erreichbarkeit darüber hinaus das Potenzial für vielfältige Nutzungen, die der gesamten Stadtgesellschaft, aber ebenso Besuchern/Gästen/Touristen zugutekommen.

Auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2030) hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) das Konzept „Bahnhofsquartier LEBENDIG.ZENTRAL“ als strategische städtebauliche Zielsetzung beschlossen.

Im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ wurden die baurechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Projektrealisierung einzelner Entwicklungsbausteine geschaffen. Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 20.02.2025 den Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung "Schnittstelle Altstadt Südwest" als Satzung beschlossen.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Multifunktionshalle, einer Schwimmhalle, eines Festplatzes, Parkplatzflächen, Fahrradstellplätzen und neuen Bushaltepunkten, sowie parkartig gestalteten Grünflächen sollen die städtebaulichen Ziele der gemeindlichen Bauflächenentwicklung verfolgt werden. Der Planung der Freianlagen trägt damit zur positiven Stadt-, Verkehrs- und Quartiersentwicklung im Sinne einer Konkretisierung der bisherigen Planungsstände bei.

Grundlage des o.g. Änderungsverfahrens war die Variante 4a des Quartierskonzeptes „Bahnhofsquartier Lebendig.Zentral – Fortschreibung Quartierskonzept zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West““. Diese sowie der Bebauungsplan bilden die Basis für den freiräumlichen Entwurf. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Nutzungsanforderung vom Quartierskonzept ab. Hier ist die „Schnittmenge“ zwischen Konzept und Satzung zu ermitteln und den abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen.

Neben der baulichen Nutzung des Quartiers werden mit dem Bebauungsplan folgende städtebaulich-räumliche Ziele verfolgt:

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

Aufgabenstellung

Ziel ist es, um die zentralen Gebäude Multifunktionshalle und Schwimmhalle einen verkehrsberuhigten, begrünten, nachhaltigen und zugleich lebendigen Bereich mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, der einladend in die Stadt hineinführt. Die drei städtebaulich-räumlichen Ziele sollen sich in diesem wiederfinden. Das Nutzungsprogramm soll alle Bevölkerungsgruppen ansprechend integrativ und inklusiv orientiert und auf möglichst ganzjährige Nutzbarkeit angelegt sein. Dabei ist ein hohes Maß an flächensparender Multifunktionalität u.a. aus Gründen des Bodenschutzes anzustreben.

Auf die Stärkung des subjektiven Sicherheitsgefühls ist im Rahmen der nachgeordneten Erstellung eines Schutzkonzeptes zu achten (Beleuchtung, Übersichtlichkeit, soziale Kontrolle, Zufahrtsschutz etc.).

Folgende Bausteine sind im Rahmen der Erstellung zu berücksichtigen und dienen als nähere Erläuterung zum Leistungsverzeichnis:

- 1) Wegeverbindungen, Plätze, Parkplatz, Festplatz, Bushaltestellen, Schnittstelle
 - a) „organische“ Wegeführung außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - b) Wartebereiche (Platzfunktion) vor und zwischen den Gebäuden unter Berücksichtigung eines Schutzkonzeptes (vgl. 3.)
 - c) Berücksichtigung von Feuerwehraufstellflächen
 - d) Begrünung des Parkplatzes
 - e) Darstellung, Anordnung und Lage der Bushaltestellen an der Söker Straße im Zusammenhang mit der Funktion einer Schnittstelle
 - f) Berücksichtigung der Planungen der DB AG im Zusammenhang mit der Personenunterführung sowie deren Anbindung an das Plangebiet
- 2) „Festplatz“

Aufgrund der Unterschiede zwischen dem Quartierkonzept und dem Bebauungsplan sowie der notwendigen „Überliegerflächen“ für Busse haben sich die Größe und damit die Nutzungsmöglichkeiten für den Festplatz reduziert. Hier ist zu klären, ob und inwieweit die Notwendigkeit für diese Nutzungsart weiterhin besteht und welche weiteren/anderen kulturellen Nutzungsmöglichkeiten es für diese Fläche gibt. Denkbar wären hier Freiflächen für Freiluftpartys, Kleinkunst, Straßentheater, Minikonzerte oder eine befestigte Spielfläche mit Platz für Publikum.
- 3) Sicherheits- und Schutzkonzept

Es sind geeignete Sicherheits- und Schutzmaßnahmen (Zufahrtsschutz etc.) unter Berücksichtigung folgender Aspekte zu integrieren und darzustellen (z.B. Stadtmöblierung, Bäume etc.):

 - a) Schutz der Plätze und Wartebereiche vor der Multifunktionshalle und der Schwimmhalle
 - b) Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten und Verkehrsinfrastrukturen
 - c) Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Gefahrenabwehr
- 4) Fitness-, Freizeit-, Bewegungs- und Erholungsflächen für alle Gruppen sowie Spielbereiche für Kinder und Jugendliche
 - a) Spielplatz mit Multifunktionsspielgeräten
 - b) Outdoor Fitnessgeräte zur generationenübergreifenden Nutzung

- c) Erholungsbereiche mit Sitzgelegenheiten, Liegebereichen etc. für einen ruhigen Aufenthalt im Freien, der auch für kleinere Veranstaltungen genutzt werden kann
 - d) Gestaltung der Flächen möglichst barrierefrei, naturnah, nachhaltig und wartungsarm
 - e) Synergien mit anderen Nutzungsflächen denkbar (Naturerfahrung, Umweltbildung etc.)
 - f) im Bereich dieser Flächen ist eine geeignete Stelle für einen Trinkbrunnen darzustellen
- 5) Verbesserung des Stadtklimas, Minderung der Folgen des Klimawandels
- a) klimaangepasste, möglichst heimische Baumarten und Pflanzen
 - b) Erhalt von unversiegelten begrünten Flächenbereichen. Bei erforderlicher Versiegelung: Prüfung von Teilversiegelung mit Begrünungsmöglichkeiten
 - c) Verschattung und Kühlung der Freiräume zur Sicherung und zum Erhalt der sommerlichen Aufenthaltsqualität und zur Reduzierung sommerlicher Überhitzung
 - d) Schaffung bzw. Erhalt von Möglichkeiten zum Regenwasserrückhalt und zur -speicherung sowie zur Regenwasserversickerung für einen naturnahen, wassersensiblen Gebietswasserhaushalt und zum Umgang mit Trockenheitsperioden.
 - e) Prüfung der Schaffung von Notwasserwegen zur Starkregenvorsorge.
 - f) Etablierung von blau-grünen Infrastrukturen als Bausteine einer „Schwammstadt“ und als multifunktionale Erlebnisräume
 - g) Verwendung von grünen Elementen zur Windverschattung
- 6) Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und Erhöhung der Biodiversität
- a) Erhalt und Erweiterung des Baumbestandes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung
 - b) Verwendung von heimischen Pflanzenarten und von kräuterreichen Wiesen- und Saummischungen (keine „Einheitsrasen“ bei intensiver Nutzung; Prüfung von artenreicheren ggf. mageren und dadurch pflegeleichteren Alternativen)
 - c) Bei erforderlicher Versiegelung; Prüfung von Teilversiegelung mit Begrünungsmöglichkeiten
- 7) Denkmalschutz
- a) Vorklärung, Aufgreifen und Interpretation der denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen
 - b) denkmalpflegerisches Begleitkonzept → „Sichtbarmachung“ der Geschichte des Ortes z.B. i.S. des historischen Stadtgrundrisses
- 8) Beschilderung, Wegweisung, Lichtkonzept
- a) Erarbeitung eines Lichtkonzeptes unter Berücksichtigung der Funktionen Schutzbedürfnis und Illumination
 - b) Hinweis- und Erläuterungstafeln für Stadt- und Ortsgeschichte
 - c) Beschilderung und Wegweisung unter Berücksichtigung der Funktion einer Schnittstelle

Angaben zum Plangebiet

Lage: zentrale Lage am Hauptbahnhof der Stadt Schönebeck (Elbe)

Größe: 4 ha

anrechenbare Kosten

1.500.000 EUR

Vergütung

nach HOAI

Projektzeitraum

August – Dezember 2025

Anlagen

1. Übersichtskarte
2. Quartierskonzept „Bahnhofsquartier LEBENDIG.ZENTRAL“ – Fortschreibung Quartierskonzept zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“
3. Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Südwest“, 1. Änderung in der Fassung der Satzung vom Dezember 2024
4. Dokumentation ehemaliger Stadtfriedhof in Schönebeck (Elbe)