



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

mit Postzustellungsurkunde

MIB Magdeburger Ingenieurbüro
für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und
Infrastruktur GbR
Herr Holger Schwarz
Maybachstr. 1
39104 Magdeburg

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: IV/43/2017-00804-KRAU
Unsere Nachricht vom:

Name: Frau Schulze
Organisationseinheit: 43 FD Bauordnung und Hochbau
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Ermslebener Str. 77, Zimmer 222
Telefon: 03471 684-1830
Fax: 03471 684-2863
E-Mail: ischulze@kreis-slk.de

Datum: 27.06.2017

Vorbescheid

Antragsteller: MIB Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft,
Umwelttechnik und Infrastruktur GbR
Maybachstr. 1
39104 Magdeburg

Vorhaben: Nutzungsänderung des ehem. Verwaltungsgebäude Heizkesselwerk zu
Wohnzwecken (altersgerechtes Wohnen und betreutes Wohnen)

Fragestellung zum Vorbescheid: Ist die Nutzungsänderung des ehem. Verwaltungsgebäudes
Heizkesselwerk zu Wohnzwecken (altersgerechtes Wohnen und
betreutes Wohnen) planungsrechtlich zulässig? Es sollen Anbauten
entfernt werden, Balkone angebaut und Außenanlagen als Grün-, Fahr-,
Wege- und Parkplatzflächen geschaffen werden.

Baugrundstück: Schönebeck (Elbe)
Paulstraße

Gemarkung: Schönebeck-Salzellen, **Flur:** 20, **Flurstücke:** 106/2, 10033, 10035

Sehr geehrter Herr Schwarz,

auf Grund Ihres am 27.03.2017 eingegangenen Antrages erteile ich Ihnen gemäß § 74 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) den Vorbescheid entsprechend Ihrer Fragestellung. Die in der Anlage beigefügten Bauvorlagen und die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweise sind Bestandteil des Vorbescheides.

Nebenbestimmungen:

Denkmalschutz:

Auf der Straßenseite (1.OG und 2. OG) ist der Anbau von Balkonen aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich, da die charakteristische Ansicht des Gebäudes durch die über dem öffentlichen Straßenraum (Gehweg) befindlichen Balkone überprägt und erheblich beeinträchtigt

Tel.: 03471 684-0 Fax: 03471 684-2828 Bitte Durchwahl benutzen! E-Mail: poststelle@kreis-slk.de E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur.

Allgemeine Sprechzeiten: Mo, Di, Do, Fr 09:00 - 12:00 Uhr; Di auch 14:00 - 18:00 Uhr; Do auch 14:00 - 16:00 Uhr, Mittwoch geschlossen; Weitere Termine bitte vereinbaren.

Bürgerbüros: Mo 09:00 - 15:00 Uhr, Di 09:00 - 18:00 Uhr, Mi 09:00 - 12:00 Uhr, Do 09:00 - 16:00 Uhr, Fr 09:00 - 12:00 Uhr, Sa 09:00 - 12:00 Uhr (nur in BBG)

Landrat: Nur nach Vereinbarung!

Haus-/Paketanschrift: Karlsplatz 37, 06406 Bernburg (Saale); Homepage: www.salzlandkreis.de

Bankverbindung: Salzlandsparkasse BLZ 800 555 00 Konto 220 000 069; IBAN: DE89 8005 5500 0220 0000 69 BIC: NOLADE21SES

würde. Die Beeinträchtigung, und das gilt ebenso für die östliche Schmalseite des Baus, besteht in der Verunklärung der Kubatur und der Verstellung der charakteristischen Gebäudegliederung (geschoss-übergreifende Wandpfeiler zwischen den Fensterachsen). Die strikte Gliederung und Wandabwicklung würde nicht mehr ablesbar sein. Architekturelemente wie die das Gebäude auszeichnende Gestaltung der mit Zieraufsätzen versehenen Gebäudekanten verlören ihre Wirkung durch das neue plastische Element der wie auch immer gestalteten, aufgeständerten oder abgehängten Balkone. Balkone auf der Rückseite, wären wegen der geringeren Einsehbarkeit durchaus möglich.

Geländeaufschüttung um 0,50 m

Auf das Gebäude bezogen, kann man nur feststellen: eine solche Aufschüttung (wohl v.a. auf der Nordseite) ist nur möglich, wenn die mit einem hellen Werkstein- oder Betonsturz versehenen Kellerfenster des Sockels frei und weiterhin wahrnehmbar bleiben. Der Bau ist durch einen Gebäudesockel ausgezeichnet, dieser gehört zur Gestaltung. Die Folgen der Aufschüttung von Erdreich bis an den Bau heran sind auch unter bauphysikalischem Aspekt zu betrachten. Sollte eine Oberflächenangleichung angedacht sein, die nicht zu einem „Versinken“ des Gebäudes auf den Gebäudeschmalseiten und der rückwärtigen Fassadenseite führen, wäre dies aus denkmalpflegerischer Sicht unproblematisch. Eine Geländesimulation wäre für weitere Abstimmungen bezüglich der Überprüfung der Zulässigkeit sinnvoll.

Immissionsschutz:

Mit dem Bauantrag ist der Lärmschutznachweis vorzulegen und evtl. notwendige Vorkehrungen bezüglich des Lärmschutzes für die Bewohner vorzusehen.

Bodenschutz:

Auf Grundlage der Boden- und Grundwasseruntersuchungen aus den Jahren 1991 und 1992 wurden auf dem Gelände des ehemaligen Heizkesselwerks 13 Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Salzlandkreises registriert. In der fachtechnischen Stellungnahme des staatlichen Amtes für Umweltschutz, Abt. Abfall/Altlasten vom 20.02.1996 ist ein Handlungsbedarf im Zusammenhang mit einer Umnutzung des Geländes (Bebauung und den damit verbundenen Abriss-, Entsiegelungs-, Tiefbaumaßnahmen, ... etc.) als erforderlich vorgesehen.

1. Das Überdecken von beweglichen Abfällen stellt aus Sicht der Unteren Abfallbehörde keine ordnungsgemäße Abfallverwertung dar und ist abzulehnen. Die im Vorhabengebiet befindlichen nicht verwertbaren Abfälle (z. B. Altholz, Asbest, Gummiabfälle, Hausmüll, Baumischabfälle u. a.) sind getrennt zu halten bzw. zu separieren und durch den Antragsteller ordnungsgemäß in dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen. Eine Umlagerung von Abfällen auf dem Grundstück und eine Entsorgung dieser Abfälle in einem technischen Bauwerk sind untersagt.
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist eine schadlose Verwertung von mineralischem Abfall in einem Lärmschutzwall grundsätzlich möglich. Im vorliegenden Fall sollten auf dem Gelände des ehemaligen Heizkesselwerkes vorhandene mineralische Abfälle, soweit sie schadlos verwertet werden können, in einem zu bauenden Lärmschutzwall als Baumaterial verwendet werden.
2. Vor der Bebauung und Auffüllung des Geländes sind Bodenuntersuchungen auf dem geplanten Baugebiet zwingend erforderlich. Die Probenahme hat nach dem Herstellen der Baufreiheit durch Bäumen der Abfälle und dem Abbruch aufstehender Bauwerke bis 0,30 m u. GOK, zu erfolgen. Die Standorte sowie der Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
3. Werden bei den anstehenden Erdarbeiten Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar z. B. durch auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen. Gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)

vom 02.04.2002 (GVBl. LSA Nr. 21/2002 S. 214) besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde.

4. Die geplante Geländeauffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,5 m zum Zweck der Rekultivierung ist möglich, wenn das Material nachweislich den Anforderungen der nutzungsbezogenen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch bzw. Boden - Grundwasser (nach Anhang 2 der BBodSchV) entspricht und das Verschlechterungsverbot berücksichtigt wird.

Wasserrecht:

Abwasser

Die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Sanitärabwassers hat durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 55 WHG der Grundstückseigentümer verantwortlich. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i.V.m. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen.

Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i.V.m. §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.

Die Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungszulässigkeit (Altlasten) des Bodens ist dann durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen.

Hinweise:

1. Beurteilung der planungsrechtliche Zulässigkeit
Der Standort liegt innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichs- und Arrondierungssatzung der Stadt Schönebeck/ Elbe. Dennoch ist die große unbebaute Fläche nach § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB als erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude planungsrechtlich zulässig.
2. Es wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass eine eventuell später vorgesehene Bebauung der o.g. Flurstücke eine Planungsbedürftigkeit aufwirft.
3. Der Vorbescheid wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt und lässt diese unberührt (§ 71 Abs. 4 BauO LSA).
4. Der Vorbescheid beinhaltet nicht die Baugenehmigung, diese ist vielmehr gesondert unter Vorlage der entsprechenden Bauvorlagen zu beantragen.
5. Der Vorbescheid gilt, falls er nicht ausdrücklich kürzer befristet ist, drei Jahre (§ 74 BauO LSA). Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 72 BauO LSA). Der Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Denkmalrecht:

Bei dem Verwaltungsgebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA (Baudenkmal) und somit um ein gegenständlichen Zeugnis menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, das im öffentlichen Interesse zu erhalten ist. Konkret handelt es sich um das unmittelbar an der Paulstraße gelegene Verwaltungsgebäude



auf dem ehemaligen Betriebsgelände der PROWIKO (Heizkesselwerk). Bei dem Bau handelt es sich um einen markanten Ziegelbau von drei Geschossen mit Flachdach oder flach geneigtem Satteldach hinter der bekrönenden, hohen Brüstung, das um 1915 errichtet wurde. Die Fassade des Baus ist durch geschossübergreifende, schlanke Pilaster unter Verzicht auf horizontale Gesimse streng achsial gegliedert. Die Eckbekrönung der Balustrade ist herausragend gestaltet und mit schlanken Putzfeldern dekoriert. Der Personeneingang und das Einfahrtstor befinden sich in den beiden westlichen Achsen und besitzen sowohl eine Eingangstür als auch ein Metalltor aus der Erbauungszeit. Der qualitätsvolle Ziegelbau des Industriegeländes an der Paulstraße ist aufgrund seiner besonderen städtebaulichen wie auch kulturell-künstlerischen Bedeutung als Kulturdenkmal in die Denkmalliste mit aufgenommen worden.

Insgesamt würde eine Art Grobkonzept zur Raumnutzung eine Voraussetzung zu Abstimmungen der Notwendigkeit oder Vermeidbarkeit von Eingriffen und somit eine belastbare Diskussionsgrundlage darstellen. Es sollte die Raum- und Nutzungsanforderungen benennen. Denn sicher ist es zielführend, vor Beginn des Genehmigungsverfahrens weitere Abstimmungsgespräche durchzuführen, zu der sich die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalspflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gerne bereit erklären. Gespräche über die Möglichkeit der Nutzungsänderung unter denkmalfachlichen Aspekten würden durch Grundrisse und Schnitte des Gebäudes sowie Angaben zum Gebäudeinneren (Ausstattung, Treppen) erleichtert werden. Auch wäre ein gemeinsamer Ortstermin hilfreich, um die vorhandenen Zwangspunkte des Gebäudes vorab abzuklären. Hierzu wäre auch die Auswertung eventuell historischer Bauakten im Vorfeld durch den Planer von Nutzen (z.B. Anfrage an das Stadtarchiv Schönebeck).

Abfallrecht:

Vor Bau- bzw. Abbruchbeginn sind die dort abgelagerten Abfälle zu entsorgen, dabei sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der darauf basierenden abfallrechtlichen Verordnungen zu beachten. Eine Umlagerung der Abfälle auf die sich anschließenden Grundstücke (ehemals Heizkesselwerk oder Prowiko) ist **nicht zulässig**.

Naturschutzrecht:

Aufgrund des langen Leerstandes des Gebäudes ist davon auszugehen, dass Gebäude bewohnende Tierarten (z.B. Fledermäuse, Vögel) vorhanden sind. Sollte es zum teilweisen Rückbau der vorhandenen Anbauten kommen, sind die Vorschriften des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) zu beachten.

Kostenentscheidung:

Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und haben deshalb die Kosten (Gebühren + Auslagen) des Verfahrens zu tragen. Grundlage dieser Kostenentscheidung bilden die §§ 1, 5 und 14 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) i.V.m. § 1 der Baugebührenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauGVO LSA). Die Kostenfestsetzung erfolgt durch einen gesonderten Bescheid.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Salzlandkreis, Karlsplatz 37, 06406 Bernburg (Saale) einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Schulze

Anlagen: - Rechtsquellenverzeichnis
- mit Vermerk versehene Bauvorlagen
- nicht mehr verwendete Bauvorlagen
- Kostenfestsetzungsbescheid

Anlage

Rechtsquellenverzeichnis

AbfG LSA	Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2010 (GVBl. LSA S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 610)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
BauGVO	Baugebührenverordnung vom 4. Mai 2006 (GVBl. LSA S. 315), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28 März 2014 (GVBl. LSA S. 96)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch zweites Gesetz zur Änderung der Bauordnung vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)
BauVorIVO	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung) vom 8. Juni 2006 (GVBl. LSA S. 351), geändert durch Verordnung vom 25. Juli 2014 (GVBl. LSA S. 377)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
BodSchAG LSA	Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt)

vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

DenkmSchG LSA	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
KrWG	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. April 2016 (BGBl. I S. 569)
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659)
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI S. 503)
VwKostG LSA	Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340)
VwVfG LSA	Verwaltungsverfahrensgesetz Sachsen-Anhalt vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. März 2013 (GVBl. LSA S. 134)
WG LSA	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)