

Stadt Staßfurt



Bebauungsplan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“, Ortsteil Hohenerxleben 1. Änderung Begründung Urschrift

1. Veranlassung der Planung/Planungsziele

Am 16.06.1992 hat der Gemeinderat der damaligen Gemeinde Hohenerxleben den Bebauungsplan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ als Satzung beschlossen. Die Größe des Geltungsbereichs betrug 4,13 ha. Am 27.07.1992 erfolgte die Genehmigung durch das damalige Regierungspräsidium Magdeburg, kurz darauf die In-Kraft-Setzung des B-Planes.

Bereits nach kurzer Zeit erkannte die Gemeinde, dass die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes in der Fassung von 1992 Nachteile aufweisen:

- Unzweckmäßige Grenzen/schwer verwertbare Baugrundstücke
- Ungünstiges Verhältnis Erschließungsfläche – Nettobauland
- ehemalige Rinderzuchtanlage ist nicht im Geltungsbereich enthalten

Daher wurde am 14.09.1995 durch Gemeinderatsbeschluss das 1. Änderungsverfahren eingeleitet. Zudem soll die Anbindung des Gewerbegebietes an die Ortsumgehung L 73 berücksichtigt werden.

Die öffentliche Auslegung des seinerzeit vom Ingenieurbüro H&T-Plan Sangerhausen erstellten Entwurfs fand vom 20.05.-24.06.1995 statt. Aus unterschiedlichen Gründen ruhte das Verfahren anschließend, wird jedoch nunmehr erneut aufgenommen und unter Anwendung der heute gültigen Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Durch Stadtratsbeschluss vom 19.07.2007 wurde der Geltungsbereich im Nordwesten des Plangebietes nochmals um die Flurstücke 112 (nunmehr ganzes Flurstück), 113 (nunmehr ganzes Flurstück) und 114 erweitert, um auch „Restflächen“ zwischen dem Gewerbegebiet und der bestehenden Bebauung der Ortslage einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Zudem wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Änderungsbeschluss von 1995 um Splitterflächen begründet. Die Erstellung der Planunterlagen erfolgt jetzt durch die Stadt Staßfurt, Planungsamt selbst.

2. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des heutigen Ortsteils Hohenerxleben der Stadt Staßfurt (Eingemeindung 2003). Das Plangebiet ist annähernd eben. Durch das Ingenieurbüro Porsche & Partner, Magdeburg wurde 1991 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt; es sind als Ergebnis keine Einschränkungen für eine Bebauung ersichtlich¹ (Näheres siehe unter Pkt. 10.2-Schutzgut Boden). Nördlich angrenzend jenseits der als „Kreissstraße“ benannten Gemeindestraße befindet sich die Eigenheimsiedlung „Alte Schenkenbreite (B-Plan Nr. 02/92, in Kraft). Westlich grenzen einzelne Wohnhäuser an, südlich befindet sich die Ortsumgehung der Landesstraße 73 sowie der seit langem aufgelassene, teils gegenüber dem umliegenden Gelände steil abfallende Kalksteintagebau, heute ein

¹ Untersucht wurde jedoch nur innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, Stand 1992

geschütztes Biotop gemäß NatSchG LSA. Die Sohle des Steinbruchs befindet sich ca. 15m unter Gelände. Zwischen GE 4 und der L73 wurde durch die Fa. Hartmann ein Wall aufgeschüttet. Im Osten schließlich befindet sich ein einzeln stehendes Wohnhaus (Kreisstraße 32).

Südöstlich außerhalb des Plangebiets verläuft die stillgelegte und teilweise bereits eisenbahnrechtlich entwidmete Bahnstrecke (Berlin-) Calbe-Güsten (-Blankenheim) -Nr. 6118- der Deutschen Bahn AG.

Im Gebiet sind bereits drei Betriebe ansässig: die Spedition Flemming befindet sich im Baufeld GE1, der Straßenreinigungsbetrieb Hartmann im GE4 und der Baubetrieb Schumacher GmbH im GE 5/6. Die restlichen Flächen sind zumeist Brachflächen, die meist mit Gras und einigen Büschen bestanden sind. Auf dem Flurstück 112 steht ein privater Garagentrakt, der jedoch nicht dauerhaft bestehen bleiben soll. Bis Mitte der 1990er Jahre war auf der Fläche des GE 3 und 4 ein Landwirtschaftsbetrieb (Rinderzuchtanlage) ansässig; die Anlagen wurden bis auf das erhaltene Gebäude Am Kalkwerk 4 (heute von der Fa. Hartmann genutzt) abgebrochen.

Im Zentrum des Gebietes liegt eine ehemalige Mülldeponie, heute ebenfalls Brachfläche mit Baumbestand.

3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen

3.1 Raumordnung

Staßfurt ist im gültigen Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum eingestuft. Im Entwurf des öffentlich ausgelegten Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz (REP Harz) ist Staßfurt als Vorrangstandort für großflächige Industrieanlagen dargestellt.

Grundsätzlich geht die Stadt Staßfurt davon aus, dass sich die raumordnerischen Darstellungen nicht nur auf die Kernstadt, sondern unter Beachtung einer dem ländlichen Charakter Hohenerxlebens angemessenen Zurückhaltung auch auf die eingemeindeten Ortsteile beziehen („die im Zusammenhang bebaute Ortslage“ vgl. Pkt. 3.2.1 LEP). Die Ausdehnung des Gewerbegebiets auf jetzt 6,6 ha liegt jedoch unabhängig davon im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils Hohenerxleben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt, räumlicher Teilplan Hohenerxleben (ehemaliger FNP der Gemeinde Hohenerxleben) ist im Geltungsbereich im Wesentlichen ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine von mehreren Alternativtrassen der tatsächlich weiter südlich angelegten Ortsumgehung, sodass diese Darstellung spätestens mit dem Planfeststellungsbeschluss für die OU gegenstandslos geworden ist.

Die 1. Änderung des B-Planes ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Planfeststellung Ortsumgehung

Die seit Sommer 2005 in voller Länge für den Verkehr freigegebene Ortsumgehung wurde im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt. Hierzu hat das damalige Regierungspräsidium Magdeburg am 14. Juni 2002 einen entsprechenden Planfeststellungsbescheid erlassen. Das Gewerbegebiet verfügt über den westlichen Ast der Straße „Am Kalkwerk“ über eine direkte Anbindung an die Ortsumgehung. Die entsprechende Verlängerung der ursprünglichen Stichstraße nach Süden wurde im Rahmen der Planfeststellung zugelassen ist daher hier als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

3.4 Flurbereinigungsverfahren Ortsumgehung

Ein Großteil des Geltungsbereiches fällt in das Verfahrensgebiet des Flurneuerungsverfahrens „Ortsumgehung Hohenerxleben L 73“ (Verf. Nr. 27 ASL 004). Das damalige Regierungspräsidium Magdeburg als Obere Flurbereinigungsbehörde hat mit Beschluss vom 08.08.2002 das Flurbereinigungsverfahren nach § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) im Zuge des Baus der

Ortsumgehung Hohenerxleben begleitend angeordnet. Im Rahmen des o.g. Verfahrens wurde der Besitz und die Nutzung von Flurstücken in der Gemarkung Hohenerxleben, Flur 3 und 5 und Neugattersleben, Flur 3 und 5 mit Wirkung vom 01.03.2003 den Eigentümern und Nutzern entzogen. Das Amt für Landwirtschaft, Flurerneuerung und Forsten Mitte hat dazu eine entsprechende vorläufige Anordnung erlassen.

Es gelten die besonderen Genehmigungsvorschriften des § 34 Abs. 1 FlurbG. Einschränkungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes oder den Grundstücksverkehr bestehen jedoch nicht.

4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planungskonzeption sah für das Plangebiet von Anfang an vor, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Demzufolge wird analog zur ursprünglichen Fassung des B-Plans ein Gewerbegebiet festgesetzt. Einschränkungen ergeben sich aus den Erfordernissen des Schallschutzes (s. hierzu unten Punkt 4.4).

Im Nordwesten grenzt das im bisherigen B-Plan bereits festgesetzte Gewerbegebiet an eine Brachfläche, die lediglich mit einem privaten Garagentrakt bebaut ist, an (FI-St. 112, 113, 114). Diese Fläche soll künftig als Wohngebiet genutzt werden. Da es sich nicht um betriebsgebundene Wohnungen im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handeln soll, ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da südlich und östlich jedoch ein Gewerbegebiet angrenzt, sind Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschutzwalls erforderlich (Näheres hierzu siehe Pkt. 4.4). Der Stadt Staßfurt ist bewusst, dass hierbei dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht entsprochen wird. Jedoch wäre die grundsätzlich denkbare Alternative, die Fläche als „Restfläche“ brachliegen zu lassen nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere würde dann dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung/des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht entsprochen. Würden die FI-St. 112, 113 und 114 (Nordteil) gewerblich genutzt, wäre die immissionsschutzrechtliche Situation zwischen der dann dort befindlichen gewerblichen Nutzung und der schutzbedürftigen Wohnnutzung, welche im Westen an das Plangebiet angrenzt (Kreisstraße 30) gegenüber der nunmehr gewählten Variante grundsätzlich unverändert.

In Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange und unter Konsultation eines Schallschutzgutachters (DEKRA Umwelt) hat sich die Stadt Staßfurt für eine Festsetzung des WA auf den FI-St. 112, 113 und 114 (Nordteil) entschieden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans sah eine GRZ von 0,7 in Verbindung mit einer festgesetzten GFZ von 1,6 und einer Gebäudehöhe von 10/12m über OK Gehweg, vor. Es wird auf Grund der im Industriebau gängigen großen Geschosshöhen künftig auf eine GFZ verzichtet, da diese kaum Steuerungsfunktion hat. Die GRZ und die Gebäudehöhe aus dem ursprünglichen Entwurf bleiben erhalten und werden analog auf die neu überplanten Bereiche übertragen. Zusätzlich wird die Festsetzung aufgenommen, dass Einzelbauteile wie Schornsteine eine Höhe über OK Gehweg von 20m aufweisen dürfen. Diese Regelung hat sich im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen als vorteilhaft für die Realisierung insbesondere von Betrieben des produzierenden Gewerbes erwiesen.

Im WA wird eine GRZ in üblicher Höhe von 0,3 festgesetzt. Zu beachten ist, dass die im östlichen Teil der FI-St. 112, 113 und 114 (Nordteil) festgesetzte private Grünfläche nicht als maßgebliche Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ herangezogen werden darf, da es sich nicht um ein Baugebiet handelt.

4.3 Bauweise

Die ursprüngliche Einschränkung auf offene Bauweise wird aufgegeben, da den Gewerbebetrieben größtmöglicher Spielraum für die Anordnung der gewerblichen Anlagen gegeben werden soll. Stattdessen wird über eine abweichende Bauweise, bei welcher zwar mit seitlichem Grenzabstand gebaut wird, aber eine größere Gebäudelänge als 50m möglich ist, den Anforderungen des Gewerbebaus Rechnung getragen. Städtebauliche Spannungen entstehen hierdurch nicht.

4.4 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde durch die DEKRA Umwelt GmbH, Niederlassung Halle (Saale) eine schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. 1183/13455 LL 255019 vom 3.5.2002) erstellt. Ziel war hierbei, eine rechtssichere Gliederung des Gewerbegebietes zur Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebietes „Alte Schenkenbreite“ zu erreichen.

Im Planverfahren wurde es erforderlich, das o.g. Gutachten durch zwei ergänzende Untersuchungen der DEKRA Umwelt GmbH, Niederlassung Bielefeld, zu ergänzen

- Bericht-Nr. 1143/12418 LL 308426 vom 18.12.2006
- Bericht-Nr. 1143/12418 LL 308449 vom 06.03.2007

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet und stattdessen auf einen pauschalen Ausschluss von bestimmten Betrieben nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.3.1990 zurückgegriffen.

Um künftig einen größeren Spielraum für Ansiedlungen zu erreichen war es Ziel, über ein Schallschutzgutachten immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festzulegen.

Hierbei wurden als schutzbedürftige Nutzungen (Immissionsorte) betrachtet:

- Wohngebiet „Alte Schenkenbreite“ (im B-Plan Nr. 02/92 als Reines Wohngebiet festgesetzt)
- Wohnbebauung westlich des Plangebietes (Kreisstr. 27, 29, 30)
- Einzelhaus östlich des Plangebietes (Kreisstraße 32)
- Innerhalb des B-Plans festgesetztes WA

Aus der Untersuchung resultierend wurden IFSP ermittelt und sind in die entsprechende textliche Festsetzung eingeflossen.

Der Bericht-Nr. 1143/12418 LL 308449 vom 06.03.2007 setzt sich in erster Linie mit der künftigen Nachbarschaft eines WA und eines GE auseinander.

Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im WA innerhalb des festgesetzten „Baufensters“ an den künftigen Gebäudefassaden eingehalten werden. Im sog. „Außenwohnbereich“, also den künftigen Hausgärten werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebietswerte eingehalten. Da dort jedoch kein dauernder, sondern nur ein zeitweiliger Aufenthalt, der zudem jahreszeitenabhängig ist, stattfindet, hält die Stadt Staßfurt in Abwägung aller Gesichtspunkte dies für akzeptabel. Hierfür spricht auch, dass Dauerkleingärten in der Praxis üblicherweise der Schutzanspruch eines Mischgebietes zuerkannt wird.

In den Nachtstunden kommt es lediglich im Bereich des Fl-St. 113 zu geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für ein WA. Um die gesunden Wohnverhältnisse in Form eines Sicherstellens der ungestörten Nachtruhe zu gewährleisten, legt eine textliche Festsetzung fest, dass auf der Nordseite der im Baugebiet WA1 zu errichtenden Gebäude keine Schlafräume anzuordnen sind.

Grundsätzlich erforderlich ist ein Lärmschutzwall (Höhe 4m, Fußbreite 6, Kronenbreite 1,5m) zwischen künftigen WA und dem südlich angrenzenden GE. Da die Schutzwirkung des Walls auf eine bestimmte Höhe beschränkt ist, dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden; zudem ist die Nutzung jedes weiteren Nicht-Vollgeschosses für Aufenthaltsräume unzulässig.

Der Lärmschutzwall ist durch den betreffenden Grundstückseigentümer des Baugebietes GE1.2 anzulegen.

Schließlich wurden im Gutachten die Auswirkungen der Anbindung des Gewerbegebietes an die Ortsumgebung betrachtet. Hierbei waren wiederum die Immissionsorte in der umliegenden Wohnbebauung angeordnet. Ergebnis war, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überall eingehalten werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die in den ursprünglichen Bebauungsplan und in der 1996 ausgelegten Entwurfsfassung des Änderungsplans integrierte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen wird nicht in den Änderungsplan übernommen. Der Grund liegt darin, dass die Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) für den Planungsraum keine neue örtliche Bauvorschrift zulässt und die bislang geltende ohnehin am 15.3.2011 auslaufen würde.

4.6 Grünordnung

Gemäß § 21 BNatSchG i.V.m. § 18 NatSchG LSA sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Der Bebauungsplan in der Fassung von 1992 regelt die Kompensation der Eingriffe in dessen damaligen Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung (Pflanzreihen mit Bäumen bzw. Sträuchern entlang der Baufeldgrenzen), welche im Wesentlichen auch in den B-Plan in der Fassung der 1. Änderung übernommen wurden. Somit sind im Rahmen dieser 1. Änderung nur diejenigen Eingriffe zu betrachten, welche durch die zusätzliche Bodenversiegelung, ausgelöst durch den erweiterten Geltungsbereich, verursacht werden. Diese zusätzlichen Bodenversiegelungen sind jedoch als unerheblich zu betrachten, da die künftig als Baugebiet zu nutzenden Flächen in der Vergangenheit bereits weitgehend versiegelt waren (Landwirtschaftsbetrieb) und zwischenzeitlich größtenteils als Lagerfläche genutzt wurden oder sich als Ödland/wilde Müllablagerung darstellen. Als Kompensationsmaßnahme wird in Anlehnung an die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans von 1992 die Anlage von Pflanzstreifen auch im erweiterten Geltungsbereich übernommen. Straßenseitig werden Baumreihen vorgeschrieben, zur offenen Landschaft hin dichte Strauchpflanzungen.

Für die Strauchpflanzung werden folgende Arten empfohlen:

<u>Deutsche Bezeichnung</u>	<u>Botanischer Name</u>
Haselnuss	<i>Corylus svellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Rosenarten	<i>Rosa div. spec.</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Zudem wird zur Verbesserung des Mikroklimas, als Lebensraum für Insekten und zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes die Fassadenbegrünung an geeigneten Wänden empfohlen. Hierfür eignen sich folgende Arten im besonderen Maße, wobei eine konkrete Auswahl gemäß Fassadenbelichtung erfolgen muss:

<u>Deutsche Bezeichnung</u>	<u>Botanischer Name</u>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea anomala-petiolaris</i>
Einheimische Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Anemonenwaldrebe	<i>Clematis montana</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Geißblatt	<i>Lonicera heckrottii</i>
Schlingenknöterich	<i>Bilderdyhia aubertii</i>
Weinrebe in Arten	<i>Vitis vinifera u.a.</i>
Chinesische Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia Engelmanni</i>
Kletterrosen in Sorten	

Im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zum Bau der Ortsumgehung wurde auch die Anbindung des Gewerbegebiets (südlicher Abschnitt Am Kalkwerk-Westast) bereits ausgeglichen. Die zusätzlich in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommene Fläche des WA ist bereits heute dem unbepflanzten Innenbereich zugehörig, sodass hier gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Entsprechende Pflanzmaßnahmen dienen der besseren städtebaulichen Einbindung in die Umgebung.

Nähere Angaben zum Themenbereich Natur und Umwelt sind dem Umweltbericht (Punkt 10) zu entnehmen.

5. Erschließung

5.1 Fahrerschließung

Das Plangebiet ist über die Ortsumgehung der L 73 (Nienburg [Saale] – Staßfurt – Hecklingen) welche nach ca. 2 km westlich über die Anschlussstelle Staßfurt an die Bundesautobahn 14 anbindet, direkt an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

5.2 Trinkwasser/Löschwasser

Zuständig ist der WAZV „Bode-Wipper“, Staßfurt. Die Wasserversorgung erfolgt über eine DN 100 PE-Leitung, welche aus Richtung des Wohngebietes „Alte Schenkenbreite“ das Gebiet mit Wasser versorgt. Der südliche Teil der Straße „Am Kalkwerk“ (westl. Arm) verfügt über keine öffentliche Wasserleitung. Dort kreuzt jedoch die private Hausanschlussleitung aus Richtung Neue Straße (Rechtsträgergrenze ist ein Wasserzählerschacht auf dem FI-St. 114) zum GE4.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert und erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Innerhalb des Löschbereiches vom 300m gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 befinden sich sechs Unterflurhydranten DN 80 mit einer Gesamtleistung von rund 3.500 l/min.

5.3 Abwasser

5.3.1 Schmutzwasser

Zuständig ist der WAZV „Bode-Wipper“. In beiden Ästen der Straße „Am Kalkwerk“ liegt jeweils eine SW-Leitung (DN 200 PVC) im Trennsystem (im südlichen Teil des West-Astes liegt jedoch keine Leitung). Die SW-Leitung verläuft in Richtung des Wohngebietes „Alte Schenkenbreite“ und weiter über das Pumpwerk Fabrikstraße und eine Druckleitung zur Verbandskläranlage Förderstedt OT Löbnitz.

Das Baugebiet GE4 verfügt über eine Kleinkläranlage; nach Auskunft des WAZV ist ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation nicht geplant.

Das WA kann grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden; hierfür ist jedoch die Verlegung einer Leitung in der Kreisstraße in Richtung „Am Kalkwerk“ (westlicher Arm) erforderlich. Alternativ kann auch an die künftig in das FI-St. 108 (gehört mit zur Kreisstr.) zu verlegende Schmutzwasserleitung angebunden werden (dann Leitungsrecht über GE 1.2 erforderlich). Sofern die untere Wasserbehörde dem zustimmt, kann auch eine dezentrale Lösung gewählt werden.

5.3.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 151 Abs. 3 Wassergesetz Sachsen-Anhalt ist jeder Grundstückseigentümer für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde keinen Anschluss- und Benutzungszwang ausgesprochen hat. Da die Niederschlagswassersatzung der Stadt Staßfurt sich auf die Kernstadt beschränkt, ist Letzteres hier nicht der Fall.

Dennoch befinden sich in beiden Ästen der Straße „Am Kalkwerk“ mit Ausnahme des südlichen Teils des West-Astes ein Niederschlagswasserkanal DN 300/400 PVC und steht für die Anbindung von Grundstücken zur Verfügung.

5.4 Elektrizität

Zuständig ist die E.ON-Avacon AG, Betrieb Oschersleben. Ausgehend von einem Trafo an der Fabrikstraße verlaufen je eine Mittel- und eine Niederspannungsleitung in der Kreisstraße. Von dort zweigt eine NS-Leitung in den westlichen Arm der Straße „Am Kalkwerk“ bis in Höhe der Spedition Flemming (Am Kalkwerk 1, FI-St. 115/1, ab).

Das GE4 wird gesondert über eine Niederspannungsleitung der E.ON-Avacon AG aus Richtung Thomas-Müntzer-Straße, welche den westlichen Arm der Straße „Am Kalkwerk“ kreuzt, versorgt. Im östlichen Ast der Straße „Am Kalkwerk“ liegt keine Elt-Leitung, der Baubetrieb Schumacher im GE 5/6 wird durch eine gesonderte Hausanschlussleitung, die von der Leitung in der Kreisstraße abzweigt, versorgt.

5.5 Erdgas

Die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS) betreibt eine Niederdruckleitung aus Richtung des Wohngebietes „Alte Schenkenbreite“. Diese Leitung quert die Kreisstraße und endet im Bereich GE 5. Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist ein weiterer Ausbau innerhalb des Gewerbegebiets möglich.

5.6 Telekommunikation

Fernmeldeleitungen verlaufen von der Kreisstraße aus in die beiden Äste von „Am Kalkwerk“ bis in Höhe der Fa. Flemming bzw. Baubetrieb Schumacher (GE5). Die Versorgung des GE4 (Fa. Hartmann) erfolgt auch im Bereich der Telekommunikation über eine gesonderte Leitung aus Richtung Neue Straße (Verlauf auf FI-St. 108, Flur 3).

5.7 Kabelfernsehleitungen

Leitungen des Kabelfernsehens sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6. Archäologie/Altlasten

Archäologie:

Im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung Hohenerxleben wurden im weiteren (östlichen) Umfeld des Plangebietes archäologische Denkmale entdeckt (jungsteinzeitliches Körpergräberfeld). Zur Klärung, ob auch im Plangebiet Funde vorliegen, muss im GE5, 6, 7, 8 vor dem Beginn von Baumaßnahmen ein Probeschnitt durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege erfolgen. Auf Grund der Ergebnisse wird durch das LDA entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung erforderlich ist.

Altlasten:

Im mittleren Bereich des Plangebietes zwischen GE 2 und GE 5 befindet sich eine Altablagerung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie (Steinbruchrestloch-Verfüllung), welche Ende der 1980er Jahre geschlossen wurde. Das genaue Inventar ist nicht bekannt. Die Fläche ist als Altlastverdachtsfläche beim Umweltamt des Landkreises Aschersleben-Staßfurt registriert.

In Abstimmung mit dem Landkreis erfolgte zur Bestimmung der Deponiekontur nach Osten eine entsprechende Untersuchung durch die G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH (vom 20.01.2004).

Die Deponiekontur nach Westen wird durch den größtenteils in der Örtlichkeit noch sichtbaren Zaun bestimmt. Die festgesetzten Gewerbegebiete liegen außerhalb der Altablagerung, der hiervon betroffene Bereich wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll im Wesentlichen der Sukzession überlassen werden; für die Durchführung von Ausgleichspflanzungen o.ä. ist die Fläche nicht geeignet.

Im Bereich des GE1, GE3 und GE4 befand sich bis zu deren Abriss Mitte der 1990er Jahre eine Rinderstallanlage. Zwar ist die Fläche ebenfalls als Altlastverdachtsfläche/Altstandort beim Landkreis Aschersleben-Staßfurt registriert, doch ergeben sich aus der Vornutzung keine Einschränkungen hinsichtlich der festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet.

7. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 112, 113, 115/1, 115/3, 118/2, 119 und 120/2 befinden sich in Privateigentum. Alle anderen Flurstücke sind Eigentum der Stadt Staßfurt. Zum Zweck der Zuwegung der Fläche des ehem. Steinbruchs ist eine Grunddienstbarkeit auf dem FI-St.

8. Kosten

Durch die Realisierung der beabsichtigten Planung entstehen der Stadt Staßfurt kaum Aufwendungen. Geringe Kosten verursacht allenfalls die Anlage und Unterhaltung der kleinen öffentlichen Grünfläche (Flurstück 120/3) am südöstlichen Rand des Plangebietes.

Erschließungsaufwendungen sind im Rahmen der 1. Änderung nicht erforderlich, da die Anlage der Straßen sowie die Verlegung von Leitungen bereits Anfang der 1990er Jahre erfolgte.

Der Lärmschutzwall im GE 1.2 ist vom betreffenden Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

9. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha	Summen
Gewerbegebiet (GE)	5,65	
Allg. Wohngebiet (WA)	0,42	
Private Grünfläche	0,33	
Nettobauland		6,40 ha (90% der BBF)
Öffentl. Grünfläche	0,20	
Straßenfläche	0,49	
Bruttobaufläche		7,09 ha

10. Umweltbericht mit allgemein verständlicher Zusammenfassung

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan Nr. 01/91 in einigen Punkten, z.B. im Zuschnitt der Bauflächen zu verbessern. Gleichzeitig werden weitere, größtenteils bis vor wenigen Jahren versiegelte Flächen, insbesondere die ehem. Stallanlage, in den Geltungsbereich einbezogen. Die Möglichkeiten der Gewerbeansiedlung an diesem verkehrsgünstig, da nahe an der A 14 gelegenen Standortes sollen somit verbessert werden.

Als wesentlicher Inhalt wird ein nach den Anforderungen des Immissionsschutzes gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt sowie ein kleines Wohngebiet im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen.

Der seit 1992 in Kraft befindliche Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von 4,13 ha Fläche, der Geltungsbereich der 1. Änderung 7,09 ha.

10.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

Fachgesetze:

Zu nennen sind neben einer Reihe von allgemeinen Rechtsvorschriften wie das BauGB, das NatSchG LSA oder das WG LSA hier insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften des BImSchG, insbesondere die §§ 1 und 50 (Anordnung der einzelnen Nutzungen in einer Weise, dass die Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen möglichst vermieden werden). Relevant ist des Weiteren die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Fachplanung:

Als einzige vorliegende Fachplanung existiert der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt von 2002. Dieser enthält für den Planungsraum folgende Darstellungen:

- a) Altlastenverdachtsfläche ehem. Stallanlage
- b) geschütztes Biotop gem. § 37 NatSchG LSA Nr. 184 „Kalksteinbrüche an der Bahnlinie südöstlich Hohenerleben“ (angrenzend)
Schutzziele: Ackerrandstreifen fördern, weitestgehend natürliche Entwicklung zulassen, Totholz belassen, Müll regelmäßig entfernen
- c) illegale Abfallablagerungen
- d) Einschätzung des Bebauungsplan-Entwurfs: Planung landschaftspflegerisch vertretbar

Berücksichtigung in der Bebauungsplanung:

zu a)

nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Aschersleben-Staßfurt) ist eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es werden jedoch entsprechende Erläuterungen zur Information für die Bauherren in die Begründung aufgenommen.

zu b)

eine Beeinträchtigung des Biotops durch das Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten, da die Fläche von einer Bebauung oder anderweitigen Inanspruchnahme unberührt bleibt

zu c)

Hier kann die Bauleitplanung nicht steuernd eingreifen. Erforderlichenfalls muss im Rahmen ordnungsbehördlichen Tätigwerdens von Stadt Staßfurt und Landkreis Aschersleben-Staßfurt gegen

weitere Müllverkipungen vorgegangen und der Verursacher für den vorhandenen Abfall ermittelt werden. Eine Beseitigung des Abfalls kann wahrscheinlich nur über den Weg der Ersatzvornahme realisiert werden.

zu d)

Einschätzung wird zur Kenntnis genommen; weitere Veranlassung nicht erforderlich.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine enge Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu Wohnnutzungen, insbesondere zum festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) im B-Plan Nr. 02/92 „Wohngebiet Alte Schenkenbreite“. Die weitere Umgebung wird durch Landwirtschaft genutzt, Erholungsnutzung findet kaum statt.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen betreffen in erster Linie eine Belastung der umliegenden Wohnnutzung durch Lärmimmissionen, ausgelöst durch anzusiedelnde Gewerbebetriebe und durch den Straßenverkehr auf dem Zubringer zur Ortsumgehung L 73.

Andere Auswirkungen, z.B. auf eine Erholungsfunktion der Umgebung, sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der oben erwähnten schalltechnischen Untersuchung (Gutachten) der DEKRA Umwelt GmbH wurden die Auswirkungen unter der Voraussetzung der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) untersucht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die einzelnen Schutzkategorien (WR, WA, MI) werden eingehalten; ebenso die Grenzwerte der 16. BImSchV.

Das erwähnte Schallschutzgutachten befasste sich auch mit dem erforderlichen Immissionsschutz des neu geplanten Wohngebietes (WA). Durch entsprechende Vorkehrungen wie z.B. den Bau eines Lärmschutzwalls werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind durch entsprechende, im Plan verankerte Maßnahmen (festgesetzte IFSP) als gering zu bewerten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand: :

Im Planungsraum liegen keine hochwertigen oder geschützten Biotope. Die derzeit noch nicht für Gewerbebetriebe genutzten Flächen sind meist Ruderalflächen oder Brachland, welches temporär als Lagerfläche für Baumaterial und Erdaushub genutzt wird. Es kommen die typischen Tierarten der Bauflächen und des Ackerlandes vor, in erster Linie ubiquitäre und/oder störungsunempfindliche Arten.

Auswirkungen:

durch die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erweiterte Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung kommt es zur Einschränkung des Lebensraums von einigen, allerdings ubiquitär vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Ergebnis:

die Auswirkungen sind als gering zu bezeichnen.

Schutzgut Boden

Bestand:

Vorherrschender Bodentyp im Bereich des Planungsraums ist der Hochflächenbodentyp Pararendzina². Das Ertragspotenzial ist als mittel bis hoch zu bewerten. Allerdings sind vielfache anthropogene Überprägungen durch Aufschüttungen und Veränderungen (Verdichtung...) der

² Landschaftsplan der VG Staßfurt, Karte 5

oberflächennahen Schichten festzustellen. Gemäß der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Porsche & Partner ist die Schichtenfolge im Geltungsbereich wie folgt ausgebildet:

1. Mutterboden (max. Mächtigkeit: 0,70m)
2. Schluff (max. Mächtigkeit: 0,70m)
3. Sand-Schluff (max. Mächtigkeit: 0,10m)
4. Wellenkalk (Mächtigkeit: größer als 15m)

Auswirkungen:

durch die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erweiterte Versiegelung werden der Lebensraum im Boden sowie die Filter- und Puffereigenschaften gestört. Der Austausch zwischen Boden und Luft wird unterbunden, Durchlüftung und Feuchte des Bodens nehmen ab.

Ergebnis:

Es sind mittelschwere, allerdings durch Kompensationsmaßnahmen ausgleichbare, Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Der Flurabstand beträgt 5-10m³. Es handelt sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein/Kluftwasserleiter; das Grundwasser ist gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, eine Kontaminationsgefährdung ist daher grundsätzlich gegeben. In diesem Punkt unterscheidet sich das Plangebiet nicht von dem größten Teil des Stadtgebietes.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das ehemals bestehende Trinkwasserschutzgebiet wurde bereits Mitte der 1990er Jahre aufgehoben.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung erfolgt eine Reduzierung der Versickerung und damit eine verminderte Grundwasserneubildungsrate. Durch die relativ kleinen zusätzlich zu versiegelnden Flächen ist ein Absinken des Grundwasserspiegels nicht zu erwarten. Die Luftfeuchtigkeit nimmt tendenziell durch die geringe Verdunstung ab, mit negativen Auswirkungen für die Wachstumsbedingungen von Pflanzen.

Ergebnis:

Es sind leichte Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Im Planungsgebiet sind mehrere Betriebe ansässig, von welchen jedoch keine Luftverunreinigungen ausgehen. Der Bereich der früheren Kalksteintagebaue sind gemäß Landschaftsplan der VG Staßfurt Frischluftentstehungsgebiete, wenngleich nur von sehr geringer Flächengröße und damit Wirksamkeit.

Auswirkungen:

Die Ansiedlung von weiteren Betrieben, die u.U. auch emittieren können, ist nicht ausgeschlossen. Die Luftqualität könnte sich dadurch verschlechtern. Die Frischluftentstehung im Bereich der ehem. Kalksteinbrüche wird nicht eingeschränkt.

Ergebnis:

Es sind leichte Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild ist geprägt von einer intensiven Agrarnutzung auf sehr ertragreichen Lößböden sowie der Ortslage des Dorfes Hohenerxleben mit der dorftypischen, niedrigen

³ ebd., Karte 6.2

Bebauung und im Plangebiet bereits angesiedelten Gewerbebetrieben. Die flache landschaftliche Umgebung ist auch durch die jüngst eröffnete Ortsumgehung als weitgehend reizlos zu bewerten. Die attraktive Bodeaue liegt deutlich außerhalb des Plangebietes und dessen Einwirkungsbereich.

Auswirkungen:

keine nennenswerten Auswirkungen

Schutzgut Kulturgüter/sonstige Sachgüter

Bestand:

Im weiteren Umfeld des Plangebietes wurden im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung der Landesstraße 73 archäologische Funde getätigt. Um sicherzustellen, dass sich im Plangebiet keine weiteren Bodendenkmale befinden, müssen zumindest im östlichen Plangebiet (GE 5-8) vor Beginn der Bautätigkeiten fachliche Untersuchungen (Probeschnitt, bei Zutagetreten archäologischer Funde auch weitergehende wissenschaftliche Untersuchungen) vorgenommen werden.

Auswirkungen:

Die beschriebenen Maßnahmen führen zu einer Vermeidung der Zerstörung möglicherweise im Boden vorhandener archäologischer Denkmale, doch ist aus fachlicher Sicht das Verbleiben im Boden stets die günstigere Variante gegenüber einer Bergung.

Es sind somit leichte Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen in folgender Hinsicht:

Zusätzliche Bodenversiegelung führt neben einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auch zu einer Einschränkung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen, zu einer Reduzierung der Neubildungsrate des Grundwassers und zu einer Verschlechterung des Lokalklimas (Wechselwirkung Schutzgüter Boden-Tiere/Pflanzen-Wasser-Klima). Da eine zusätzliche Versiegelung mit zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden ist, entsteht auch eine weitere Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Luft/Klima.

10.2.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde in den bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan überplanten Flächen voraussichtlich weiterhin der Charakter der Flächen als Unland/Grünland bzw. Lagerfläche erhalten bleiben. Die Fläche GE4 wird ohnehin bereits heute baulich genutzt.

10.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

10.2.3.1 Vermeidung und Verringerung

Durch die gegenüber dem nach BauNVO maximalen Wert von 0,8 zurückhaltende Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 wird eine Begrenzung der Bodenversiegelung gegenüber dem sonst im Bereich von Gewerbegebieten Üblichen erzielt.

10.2.3.2 Ausgleich

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan, Stand 1992, Pflanzstreifen entlang der Grenzen der einzelnen Baufelder zur Straße und zur offenen Landschaft hin festgesetzt. Dies wird im Interesse einheitlicher Festsetzungen auch in den geänderten B-Plan übernommen. Hierbei sollen straßenseitige Baumreihen aus heimischen Laubgehölzen angepflanzt werden, währenddessen zur Landschaft hin dichte Strauchpflanzungen angelegt werden. Neben naturschutzfachlichen Zielen (Lebensraum für Kleintiere (Insekten), Luftbefeuchtung, Klimaausgleich) wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes, insbesondere ein harmonischer Übergang von der Offenlandschaft zum Gewerbegebiet erreicht.

10.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternative steht grundsätzlich die Möglichkeit zur Verfügung, die Fläche zwischen dem bisherigen Gewerbegebiet und der westlich angrenzenden Wohnbebauung als Brachfläche weiterhin ungenutzt zu lassen. Da dann die Wohnhäuser jedoch möglicherweise in den Außenbereich gebaut werden würden, wäre dies nicht als Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung (schonender Umgang mit Grund und Boden) zu werten.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Bewertung der Auswirkungen von Gewerbe- und Verkehrslärm erfolgten im Gutachten der DEKRA auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Gewerbelärm) und der 16. BImSchV (Verkehrslärm).

Die Ermittlung der Deponiekontur durch die oben erwähnte Untersuchung des Ingenieurbüros G.E.O.S. erfolgte durch Niederbringen von elf Kleinrammbohrungen

Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

10.3.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Das gemäß § 4c BauGB erforderliche Monitoring umfasst nicht sämtliche denkbare Auswirkungen, sondern beschränkt sich auf mögliche erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können⁴.

Hier wird die Stadt Staßfurt in erster Linie die Entwicklung der Immissionen (Lärm, ggf. Luftverunreinigung) auf die umliegende Wohnnutzung beobachten.

Sollten sich unerwartete Auswirkungen zeigen, so wird die Stadt Staßfurt entsprechende Abhilfemaßnahmen ergreifen.

Das Monitoring obliegt der Stadt Staßfurt als kommunale Aufgabe.

10.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nur diejenigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu betrachten, die durch die zusätzliche In-Anspruch-Nahme von Flächen über den Geltungsbereich des B-Plans in der Fassung von 1992 hinaus baulich genutzt werden sollen. Da es sich weitgehend um naturschutzfachlich wenig wertvolle Flächen handelt (Unland/prov. Lagerflächen), sind die Eingriffsfolgen als wenig gravierend zu bewerten. Entsprechende Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt.

Die Planung hat mit Ausnahme des Schutzgutes Landschaft Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Allerdings ist die Intensität durchwegs als gering zu bewerten.

Als wesentliche Auswirkung der Planung sind zusätzliche Lärmbelastungen der Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten, welche jedoch auf Grund von entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Ein weiterer Punkt ist die zusätzliche Bodenversiegelung durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden, was zur Einschränkung von Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung oder der Beeinträchtigung des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen führt.

Staßfurt, 17.03.2008


Kriesel
Bürgermeister



Verfasser: Stadtverwaltung Staßfurt, Fachdienst Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Dipl.-Ing. Marco Grein

⁴ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Der Umweltbericht in der Praxis, 2005, S. 7