

# **Stadt Staßfurt**

## **Bebauungsplan Nr. 04/90 „Gewerbegebiet – Am Silberfeld“ mit Kompensationsflächen „An der Liethe“**

Bearbeitungsstand: Satzung

Stand: 08.11.2002

### **Begründung zum Bebauungsplan**

***Auftraggeber:***

Stadt Staßfurt  
Steinstraße 19  
39418 Staßfurt

***Verfasser:***

H & T Plan GmbH  
Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Rienäcker  
Hüttenstraße 43  
06526 Sangerhausen

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben und Ziele der Planung	3
2. Lage und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes sowie Nutzung der angrenzenden Flächen	4
3. Zukünftige Nutzung	6
4. Städtebauliches Konzept	7
5. Erschließung	10
5.1 Verkehrliche Erschließung	10
5.2 Ver- und Entsorgung	12
5.3 Abfallbeseitigung	15
6. Emissionen, Immissionen, Altlasten, sonstige Nutzungsbeschränkungen	16
6.1 Schallschutzmaßnahmen	16
6.2 Altlasten	19
6.3 Staubschutzmaßnahmen	22
7. Planerische Festsetzungen	23
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	23
7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
7.3 Verkehrsflächen	26
7.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	27
7.5 Kennzeichnung von Flächen mit Ablagerungen	27
7.6 Kennzeichnung von Flächen, die erheblich mit umwelt- gefährdenden Stoffen belastet sind	27
7.7 Städtebauliche Werte	28
7.8 Grünordnung	28
8. Kostenschätzung	35
9. Planzeichnungen und Anlagen	36

Stand: 10.07.2002

## **BEGRÜNDUNG** (Satzungsentwurf)

### **1. Allgemeine Angaben und Ziele der Planung**

Am 22.10.1990 faßte die Stadtverordnetenversammlung (Stadtrat) der Stadt Staßfurt den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 04/90 „Am Silberfeld“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro „Dipl.-Ingenieure Löhr und Wiedenroth – Architekten, Stadtplaner –“ aus Darmstadt beauftragt.

Der Bebauungsplan (B-Plan) wurde in verschiedenen Zeitabschnitten in den vergangenen Jahren bis zur Auslegung und Trägerbeteiligung geführt. Durch Probleme, u.a. bei der Umringvermessung und der Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens für das Plangebiet, wurde das Planverfahren nicht bis zum Satzungsbeschluss gebracht. Der Planungsauftrag wurde neu vergeben.

Das ursprüngliche Plangebiet wurde im Laufe der Bearbeitung durch verschiedene städtebauliche Aspekte in seinem Geltungsbereich verändert. In der nachfolgenden Begründung wird auf diese Veränderungen eingegangen.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Staßfurt liegt seit dem 24. 10.1994 (öffentliche Bekanntmachung) bestätigt vor. Da dieser Plan die Deponien nicht als Baufläche, sondern als Grünfläche darstellt, ist eine entsprechende Anpassung des FNP erforderlich. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines funktionellen und sich in die Eigenart der Umgebung einpassenden Gewerbebestandes, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Einklang mit dem vorhandenen Planungsumfeld ermöglicht. Dabei hat sich die Planung auf die spezifischen Probleme des Gebietes abzustellen und die Belange der angrenzenden Nutzungen und angrenzenden Stadtplanungen zu berücksichtigen und sich als Ergänzung derselben einzufügen.

Die Stadt Staßfurt hat als zentralörtliches Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion zu erfüllen, die über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus geht. Durch die Ausweisung von ausreichend großen, gewerblichen Bauflächen muß die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt Staßfurt erhalten und gesteigert werden, wobei die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in der Planung berücksichtigt werden. Die Versorgungsfunktionen in sozialer und kultureller Hinsicht, die durch die Stadt Staßfurt wahrgenommen werden, entsprechen damit auch dem Planungsziel dieses Bebauungsplanes.

## **2. Lage und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes sowie Nutzung der angrenzenden Flächen**

Das Plangebiet befindet sich ca. 2.500 m nord-östlich des Stadtzentrums von Staßfurt. Es hat eine Größe von ca. 15,9 ha und erstreckt sich im wesentlichen zwischen der Förderstedter Straße, dem ehemaligen Anschlussgleis „Berlepsch-Schacht“, der Calbeschen Straße und der östlich des Plangebietes verlaufenden Erschließungsstraße „Am Steinbruch“. Das Gebiet ist eben und hat eine mittlere Geländehöhe von ca. 78,5 m ü. HN.

Im Einzelnen umfasst die Aufstellung des Bebauungsplanes aus der Flur 4 folgende Flurstücke:

Flurstücke: 6/1; 3/17 bis 3/25; 3/31 bis 3/34; 3/37; 3/38; 3/40 bis 3/42; 1676/3; 1673/253; 1694 bis 1697 sowie teilweise 1711.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die L 72 „Förderstedter Straße“. Nörd-östlich befindet sich das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V- und E-Plan) Nr. 16/92 „Autopark Staßfurt“, der bereits im Jahr 1994 genehmigt wurde und dessen Gebiet mit Gewerbebauten bebaut wurde.

Östlich und südlich grenzt der B-Plan Nr. 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ an, der nur durch die Herstellung der Erschließungsanlagen (u.a. Ausbau Calbesche Straße und Neubau der Straße „Am Steinbruch“) bisher umgesetzt werden konnte.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Fa. „Magdeburger Getreidegesellschaft mbH“ sowie eine südlich daran anschließende Ackerfläche, die einer Kleingartenanlage vorgelagert ist.

In ca. 300 m Entfernung grenzt in süd-westlicher Richtung das Gewerbegebiet „Berlepsch-Schacht“ an, dass durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich fixiert und durch eine fast vollständig belegte Gewerbefläche gekennzeichnet ist.

Wohngebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung des B-Plangebietes, sondern beginnen ca. 500 m westlich (Wohngebiet „Friedensring“).

Innerhalb des Plangebietes haben sich bereits verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, die sich zwischen dem angrenzenden V- und E-Plangebiet und der bereits hergestellten Teilfläche der inneren Erschließungsstraße befinden. Diese Erschließungsstraße wurde entsprechend einem bestätigten, vorzeitigen Maßnahmebeginn bereits hergestellt und bindet an die äußere Erschließung „Förderstedter Straße“ an. Hier ist auch bereits eine Tankstelle errichtet worden.

Die mittlerweile vorhandenen Gewerbebetriebe haben sich dem damaligen Entwurf des B-Planes 04/90 und seinen Planungszielen untergeordnet. Diese Baufelder wurden alle zwischenzeitlich parzelliert und es wurden eigene Flurstücke hergestellt.

Im süd-westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gewerbebrache, die der Firma „Kohle-Brennstoff-Handel GmbH Magdeburg“ i.L. gehört. Es wird kein Brennstoffhandel mehr betrieben und es werden Neuansiedlung anderer Unternehmen nach der Veräußerung der Fläche zu erwarten sein. Diese ehemalige Betriebsfläche wird derzeit über die Calbesche Straße verkehrlich erschlossen.

Angrenzend an diese Gewerbebrache befindet sich eine, durch das RP Magdeburg (Dezernat 55) unter der im Altlastenkataster geführten NR. D 228 genehmigte, oberirdische Betriebsdeponie der Fa. CAS (Chemieanlagenbau Staßfurt), die noch ca. 10 Jahre betrieben werden kann und gleichfalls von der Calbeschen Straße erschlossen ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei historische Deponieflächen. Die eine Deponie, mit der Bezeichnung „Deponie 34“, liegt südlich der Tankstelle, die andere Deponie („Deponie 11“) schneidet das Plangebiet am süd-östlichen Bereich an und erstreckt sich bis unter die Deponie der CAS. Für beide Deponieflächen wurde ein Erkundungsbericht durch die Fa. G.U.T. Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH Merseburg (Anlage 4) im Jahre 1995 erstellt, auf den nachfolgend noch eingegangen wird.

Das Plangebiet wird entlang der westlichen Plangrenze durch ein Anschlussgleis des ehemaligen „Berlepsch-Schachtes“ begrenzt. Dieses Anschlussgleis ist im Bereich des B-Planes 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ festgesetzt und soll dieses Plangebiet verkehrstechnisch, schienengebunden, erschließen.

Im Bereich des B-Planes 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ soll, durch einen Änderungsbeschuß des Stadtrates vom 19.10.1995, die bisherige Gewerbefläche nördlich der CAS-Deponie, aufgrund der dort anstehenden Deponieproblematik, als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der §§ 11 und 13 des Naturschutzgesetzes LSA ausgewiesen werden. Diese Fläche verläuft bis zur Umringgrenze des B-Planes 04/90 „Am Silberfeld“.

Die Kompensationsflächen befinden sich in der Flur 10 und erstrecken sich teilweise auf den Flurstücken 767/85 und 781/26. Diese Kompensationsflächen werden durch den Vorfluter „Liethe“, Ackerflächen sowie süd-östlich durch einen ehemaligen Bahndamm begrenzt.

### **3. Zukünftige Nutzung**

Die auszuweisende Gewerbefläche soll die im östlichen Bereich der Stadt Staßfurt vorhanden Gewerbestandorte ergänzen und den Ringschluss zwischen dem Gewerbe-/Industriegebiet „Nord-Ost“ und dem CAS-Gelände herstellen. Die festzusetzenden Nutzungen für Gewerbe- und auch Industrieansiedlungen sollen in einem aufeinander abgestimmten und umweltverträglichen Weise erfolgen. Durch die Lage des Plangebietes und seiner vorhandenen äußeren Erschließungsstruktur werden die vorhandenen Stadtquartiere derart ergänzt, dass kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten sowie Erholung ermöglicht werden, ohne zu kontroversen Problemstellungen zu führen. Die zukünftige Gewerbeansiedlung soll sich dabei in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind zu berücksichtigen und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll, wie bereits unter 3. beschrieben, der gewerblichen und industriellen Nutzung dienen und sich in das Stadt-, Nutzungs- und Landschaftsgefüge einordnen.

Aufgrund des langjährigen Planungszeitraumes und der Berücksichtigung der mittlerweile fortgeschrittenen Entwicklung innerhalb des Gebietes, die sich aus unterschiedlichen Gesichtspunkten ergaben (nutzungsbedingter und baulicher Art), wurde der B-Plan im Umfang des Plangebietes mehrfach angepasst. Nachfolgend sollen diese Entwicklungen kurz dargestellt werden, um dass nunmehr entgeltliche Planungskonzept transparent zu machen.

Das Plangebiet hat eine maximale Abmessung von ca. 670m x 325m. Die Hauptausrichtung verläuft in Nord-Süd-Richtung, wobei im südlichen Bereich eine Einengung durch die vorhandene CAS-Deponie erfolgt. Die Anbindung im Bereich der Calbeschen Straße beträgt dabei für die gewerblich nutzbare Baufläche nur ca. 60 m, wodurch eine öffentliche Erschließung aus diesem Bereich ausscheidet.

Im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss des B-Planes war die Ackerfläche unterhalb des Gewerbebetriebes „Magdeburger Getreidegesellschaft mbH“ Bestandteil des Plangebietes. Als Eigentumsfläche des selben Betriebes und unter dem Aspekt des vom Eigentümer angemeldeten Eigenbedarfes und der daraus resultierenden Konfliktsituation mit den notwendigen Erschließungs- und Nutzungsanforderungen sowie der auch damit verbundenen langwierigen Klärung des Grunderwerbs für benötigte öffentliche Flächen durch die Stadt Staßfurt bzw. erforderlichen Bodenumlegungsverfahren wurde diese Grundstücksfläche später aus dem Plangebiet wieder herausgelöst.

Auch wurde eine Einbeziehung der kompletten Grundstücksfläche der „Magdeburger Getreidegesellschaft mbH“ in das Plangebiet aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht abgewogen und aufgrund der nicht erforderlichen Überplanung in gegenseitigem Einvernehmen mit der „Magdeburger Getreidegesellschaft mbH“ nicht weiter verfolgt.

Die vorhandene Tiefe/Breite des Plangebietes macht eine innere Erschließung mit beidseitiger Bebauung zwingend. Es sind für das Gewerbe- / Industriegebiet Bautiefen von ca. 80 bis 90 m konzipiert, die einseitig erschlossen sind und eine gute Umsetzung der Planungskonzepte der Investoren ermöglichen.

Eine weitere, parallele Erschließungsstraße würde zu einer Zersplitterung ausreichend großer Bauflächen führen. Das ist nicht gewollt. Daher wurde zur Vermeidung nur einer Stichstraße in das Plangebiet die Anbindung an die Erschließungsstraße „Am Steinbruch“ des B-Planes 14/92 erforderlich. Die dafür zu ändernde Planfläche des angrenzenden B-Planes wurde daher in die Planung des B-Planes 04/90 mit einbezogen.

Unter diesen genannten Aspekten ist folgendes städtebauliches Konzept angedacht:

- a.) Durch Festsetzung von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, Geschossigkeiten und dem damit verbundenen Maß der baulichen Nutzung soll eine Staffelung innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Dabei wird die Gliederung, wie sie im Schallschutzgutachten ausgewiesen und unter Punkt 6 „Emissionen / Immissionen“ näher erläuterten wird, innerhalb des Plangebietes durch festgesetzte, flächenbezogene Schallleistungspegel umgesetzt.

- b.) Die Anbindung des Plangebietes erfolgt verkehrlich hauptsächlich über die äußeren Erschließungsstraßen „Förderstedter Straße“ und Straße „Am Steinbruch“. Die Plangebietsbereiche entlang dieser äußeren Erschließungsstraßen sollen zur Absicherung einer reibungslosen und sicheren Verkehrsführung auf diesen Straßen als anbaufrei festgesetzt werden. Ausnahmen bilden festgesetzte Ein-Fahrten im Bereich der vorhandenen Tankstelle bzw. Ein- und Ausfahrten entlang der an der „Calbeschen Straße“ gelegenen Grundstücke.

- c.) Die Bebauungen und Nutzungen müssen auf die vorhandenen Altdeponien entsprechend ihrer flächenmäßigen Ausdehnung, ihres Gefährdungspotentials und ihrer aus bautechnischer Sicht möglichen Überbauung abgestellt werden. Dazu wird das Gutachten der Fa. G.U.T. Merseburg (Anlage 4) herangezogen. Die daraus resultierenden Festsetzungen (Punkt 8) werden im Punkt 6.2 näher erläutert.



- d.) Die Festsetzungen zur Fortführung des Anschlussgleises aus dem Bebauungsplan 14/92 sind im Plangebiet gleichfalls umzusetzen, um dem Erschließungserfordernis des Industriegebietes Rechnung zu tragen.
- e.) Die inneren Erschließungsstraßen gliedern gleichfalls die Baugebietsflächen. Dabei wird eine zweiseitige Erschließung erzielt.

Die für das Gebiet notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes LSA sind nachfolgend in dem Punkt 7.8 „Grünordnung“ erläutert. Basis der grünordnerischen Maßnahmen ist ein durch die Stadt Staßfurt in Auftrag gegebener Grünordnungsplan, der die Regelungen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft herausarbeitet.

Festsetzungen zu Werbeanlagen im Plangebiet sind, aufgrund des bisherigen Fehlens einer Reglementierung in den Bauantragsverfahren, nicht beabsichtigt. Somit treten keine Ungleichbehandlungen auf. Ferner ist auch generell kein Regelungsbedarf dieses Aspektes in der Bauleitplanung erkennbar.

## 5. Erschließung

### 5.1. Verkehrliche Erschließung

#### Straßenverkehr

Die Anbindung der inneren an die äußere Erschließung erfolgt im nördlichen Bereich an die „Förderstedter Straße“ und östlich an die Straße „Am Steinbruch“. Da die beiden genannten Straßen eine hohe Frequentierung aufweisen, sind die entsprechenden angrenzenden Bauflächen des B-Plangebietes bis auf die Erschließungsstraßenanbindung anbaufrei zu gestalten. Ausnahme stellt die festgesetzte Einfahrt für die vorhandene Tankstelle dar.

Der im Bereich der „Förderstedter Straße“ bereits hergestellte Knotenpunkt befindet sich nicht im Plangebiet. Er wurde, dem Ausbauerfordernis entsprechend, mit Linksabbiegespur in das Plangebiet bereits realisiert. Die im Knotenpunktbereich vorhandene Tankstelle hat eine Einfahrt von der „Förderstedter Straße“ und die Ausfahrt über die Erschließungsstraße „Am Silberfeld“ des Plangebietes. Ein weiteres Ausbauerfordernis ist durch die zu erwartende Frequentierung in und aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. Eine mögliche Nachrüstung mit Lichtsignaltechnik ist zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Die Anfahrtsichten im Knotenbereich sind zu berücksichtigen.

Die inneren Erschließungsstraßen werden entsprechend EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) konzipiert. Sie werden im Trennprinzip geplant und haben eine Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einen einseitigen Geh-/Radweg von 2,5 m Breite. Im Bereich der von Ost nach West verlaufenden inneren Erschließungsstraße sollte zur Gewährleistung einer durchgängigen fußläufigen Anbindung der südlichen Stichstraße im Bereich des derzeitigen Wendehammers ein beidseitiger Gehweg geplant werden.

Straßenbegleitgrün ist, aufgrund der bereits hergestellten Erschließung und deren konsequente Fortführung, nur gering vorhanden.

Durch die sich in südliche Richtung verengende überbaubare B-Planfläche macht sich eine durchgehende straßenseitige Erschließung von Nord nach Süd nicht erforderlich. Das Baufeld der westlich der CAS-Deponie befindlichen Fa. „Kohle-Brennstoff-Handel GmbH Magdeburg“ wird südlich von der „Calbeschen Straße“ über eine festgesetzte Ein-/ Ausfahrt und zusätzlich aus nördlicher Richtung durch die geplante Stichstraße mit Wendekammer, die in die Winkelstraße der bereits hergestellten inneren Erschließungsstraße einmündet, erschlossen. Die CAS-Deponie wird gleichfalls über die „Calbesche Straße“ und eine festgesetzte Zufahrt erschlossen.

Die Einbeziehung des Gebietes in die Fahrstrecke des ÖPNV (Bus) ist im Bedarfsfall gegeben. Der vorzusehende Haltepunkt kann im Straßenbereich an einer zentralen Stelle im Plangebiet ausgebildet werden. Die Ausbildung einer Haltebucht ist für die zu erwartenden Standzeiten des Busses nicht erforderlich. Der Haltebereich ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Mit der Verkehrsübergabe werden die tatsächlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B-Planes als Gemeindestraße gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 StrG LSA dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

#### Schienenverkehr

Der Bereich des ehemaligen Anschlussgleis des „Berlepsch-Schacht“, das nicht mehr in Betrieb ist aber nur im Bereich der Querung der „Förderstedter Straße“ bereits zurückgebaut wurde, soll als mögliche Trassierung eines späteren Anschlussgleises für das B-Plangebiet „Gewerbegebiet Nord-Ost“ gesichert werden. Das dafür vorgesehene Flurstück ist mit dem derzeitigen Trassenverlauf identisch.

Eine Nutzung für das Plangebiet ist nur insofern möglich, wie direkte Anlieger eine Einschleifung technisch realisieren können. Das vorhandene Flurstück 6/1 wird, neben dem vorhandenen Leitungsrecht zugunsten der „Sodawerke Staßfurt“, mit einem Fahrrecht belegt, das es den östlich angrenzenden Grundstücke ermöglicht das Anschlussgleis straßenseitig zu erreichen. Durch den vorhandenen Abwasserkanal ist eine Überbauung mit Gleisanlagen für das Flurstück 6/1 ausgeschlossen.

Die Wiederherstellung der Kreuzung des Gleisanschlusses mit der L 72 (außerhalb des Plangebietes gelegen) muss zum gegebenen Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren zwischen den Rechtsträgern geklärt werden.

## 5.2. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungstrassen mit überörtlicher Bedeutung. Diese Trassen liegen unmittelbar entlang der „Förderstedter Straße“ und dem ehemaligen Anschlussgleis des „Berlepsch-Schacht“. Sie sind durch Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Bei der Lage der Abwasserleitung der Sodawerke Staßfurt, die das Plangebiet quert und neu eingemessen wurde, wurde festgestellt, dass sie entgegen bisheriger Annahmen nicht ausschließlich entlang des Anschlussgleises auf dem Flurstück 6/1 verläuft, wobei es hier bereits dinglich gesichert ist, sondern auch auf den nord-östlich angrenzenden Flurstücken verläuft.

Für die einzelnen Medien werden folgende Festlegungen getroffen, die in den nachfolgenden Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind:

Sämtliche Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum unterzubringen oder sind durch Leitungsrechte zusichern, wobei die Begünstigten festzusetzen sind.

### a.) Trinkwasser / Löschwasser

Die Anbindung an das äußere Trinkwassernetz kann im Bereich der „Förderstedter Straße“, der „Calbeschen Straße“ und der Straße „Am Steinbruch“ erfolgen, wobei zwei Einbindestellen in das innere Erschließungsnetz vorhanden sein sollen, um eine Ringverbindung mit stabilen Druckverhältnissen zu garantieren. Die Hauptversorgungsleitungen werden im Straßenraum angeordnet. Die Hausanschlüsse sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Parallel der „Förderstedter Straße“ wird in einer festgesetzten Leitungstrasse die überörtliche Versorgungsleitung geführt.

Zur Löschwasserversorgung sind im Abstand von ca. 100 m (DAST-Richtlinien) Hydranten vorzusehen (vorzugsweise Unterflur-Hydranten). Dies ist bereits im realisierten Straßenabschnitt der Erschließungsstraße realisiert.

Der Löschwasserbedarf ist für das Gewerbe-/ Industriegebiet mit 192 m<sup>3</sup>/h sicherzustellen. Aufgrund der vorhandenen Druckverhältnisse im TW-Netz ist die Grundversorgung z.Z. nicht sichergestellt. Es wird durch den Wasserversorgungszweckverband die Druckerhöhung für das Plangebiet, mit der Zielvorgabe 2004, angestrebt. Durch die Erschließungsplanungen für das Plangebiet ist die Grundversorgung mit Löschwasser zu berücksichtigen. Nicht abgesicherte Löschwassermengen sind durch Löschwasserbecken im Plangebiet i. A. des § 14(2) BauNVO bereitzustellen. Über die Grundversorgung hinausgehender Löschwasserbedarf ist durch die Investoren eigenverantwortlich sicherzustellen.

Eine früher angedachte Brauchwassernutzung, mit ihrem eigenen Versorgungsnetz, wird nicht mehr verfolgt.

#### b.) Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Baugebietes wird über eine bereits errichtete Trafostation im Bereich der hergestellten Erschließungsstraße ermöglicht. Die Versorgungsstrassen werden im Gehwegbereich geführt und sind durch das Versorgungsunternehmen zu planen. Die Hausanschlüsse sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Parallel der „Förderstedter Straße“ wird in einer festgesetzten Leitungstrasse die überörtliche Versorgungsleitung geführt.

Die Beleuchtung der Straßenflächen richtet sich nach der verkehrlichen Bedeutung und gestalterischen Gesichtspunkten. Sie ist im Zuge der Erschließung zu planen.

Standort, Höhe, Form und Größe der Leuchten sowie der Beleuchtungsstärke sind auf die Bebauung abzustimmen. Licht, Farbe und Form der Leuchten sind hinsichtlich der Beachtung einer ausreichenden Verkehrssicherheit so zu wählen, daß Knotenpunkte, Einengungen und dergleichen ausreichend erkennbar sind.

Aufgrund der Breite und Nutzung der Erschließungsstraßen sollten Aufsatzleuchten mit ca. 6,50 m Leuchtpunkthöhe installiert werden.

c.) Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Gebietes ist möglich und bereits teilweise erfolgt. Der Anschluss an die außerhalb des Plangebietes befindliche Gasdruckregleranlage ist hergestellt.

Parallel der „Förderstedter Straße“ wird in einer festgesetzten Leitungstrasse die überörtliche Versorgungsleitung geführt.

Die innere Erschließung erfolgt im öffentlichen Straßenraum (Gehweg) oder ist durch Leitungsrechte auf privaten Grundstücken zu sichern. Die Hausanschlüsse sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

d.) Regen- und Schmutzwasser

Das Baugebiet wird über ein Trennsystem an die vorhandenen städtischen Abwasserleitungen angeschlossen. Die Realisierung des Trennsystems ist bereits im Zuge der vorzeitigen Erschließung des Plangebietes erfolgt. Die bis vor kurzem betriebene Kleinkläranlage (südlich des derzeitigen Wendehammers), die für das bisherige Erschließungserfordernis als Interimslösung bis zur Inbetriebnahme der zentralen Kläranlage notwendig war, kann zurückgebaut werden, da das Trennsystem nunmehr in diesem Bereich hergestellt ist.

Die Leitungstrassen werden überwiegend im öffentlichen Straßenraum geführt. Im Bereich der Firma „Kohle-Brennstoff-Handel GmbH Magdeburg“ mußte die Trasse aus topografischen und funktionellen Gründen über das Betriebsgrundstück geführt werden.

Die Trasse wird nunmehr in diesem Bereich in der festgesetzten Erschließungsstraße bzw. in einer mit einem Leitungsrecht versehenen Fläche zur Calbeschen Straße geführt, wo sie außerhalb des Plangebietes in den Hauptsammler einbindet.

Die Schmutzwasserleitung der Grundstücksanschlüsse sind als Hochentwässerung zu planen.

Das Regenwasser wird über die bereits im Plangebiet überwiegend hergestellte Leitungstrasse in den Hauptsammler außerhalb des Plangebietes eingeleitet. Die vorhandene Leitungsdimension von DN 600 lässt nur eine maximale Einleitmenge von 1.155 l/s\*ha zu. Somit dürfen nur ca. 7,17 l/s je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den Regenwassersammler eingeleitet werden.

Daher sind auf den Grundstücken Regenrückhaltungen vorzusehen und durchgeeignete Maßnahmen die Regenwasserableitung zu minimieren.

Eine konzentrierte Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist im B-Plangebiet aufgrund der Deponieproblematik und der dabei möglichen, unkontrollierten Regenwasserverrieselung in den Deponiebereichen auszuschließen, um eine mögliche Ausspülung von eventuell vorhandenen, gesundheitsgefährdenden Stoffen aus dem Deponiebereich in den Grundwasserhorizont (Grundwasserstand > 10 m unter OKG) nicht zu forcieren. Dies wurde mit der Niederschlagsbeseitigungssatzung der Stadt Staßfurt vom 13.12.2001 eindeutig geregelt. Somit werden Versickerungen von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in Bereichen mit Altlastverdachtsflächen versagt.

### **5.3. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung hat durch den Landkreis Aschersleben-Staßfurt oder einen zugelassenen Entsorger zu erfolgen und ist durch die Gewerbebetriebe eigenständig zu gewährleisten.

## 6. Emissionen, Immissionen, Altlasten, sonstige vorh. Nutzungsbeschränkungen

### 6.1 Schallschutzmaßnahmen

(hierzu siehe Anlage 2 – Schalltechnisches Gutachten)

#### Bemerkung:

Kennzeichnung der verwendeten Textauszüge aus dem Gutachten durch kursive Schreibweise

Da dem Gutachten inhaltlich gefolgt wird, wird zur Begründung auszugsweise die Zusammenfassung des Gutachtens wiedergegeben. Änderungen, die sich notwendig machen werden deutlich gemacht.

#### Seite 23 –24 des Gutachtens –**Punkt 8 -Zusammenfassung**

*Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/90 „Am Silberfeld“ der Stadt Staßfurt wurde auf der Basis des B-Plan-Vorentwurfs, topographischer Karten sowie eigener Erhebungen und Messungen zum Gewerbe im Bestand ein schalltechnisches Gutachten erstellt.*

*Die Planungsziele der Stadt sehen vor, den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mit Lärmkontingenten in Form von FSP neu zu überplanen. Der Bestandsschutz von bestehenden Gewerbebetrieben wird dabei berücksichtigt. Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung sind Begrenzungen der Schallemission ermittelt worden, die einem Gewerbegebiet entsprechen; im Innern des Gebietes sind Industrienutzungen mit Einschränkungen möglich.*

*Randbedingungen bei der Optimierung und Kontingentierung der FSP waren die Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes an den empfindlichsten Wohnnutzungen sowie die Priorität des Gewerbegebietes „Nord-Ost“ mit der vorgesehenen Nutzung als Industriegebiet.*

*Weiterhin musste die, wenn auch zur Zeit geringe, gewerbliche Vorbelastung der Immissionsorte durch andere Gewerbegebiete bzw. Industrie- und Gewerbebetriebe in Rechnung gestellt werden.*

*Das vorliegende Gutachten auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung liefert unter Zugrundelegung der gängigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zum Gewerbelärm. Für die Überplanung der Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten werden die Lärmpegelverteilungen flächendeckend berechnet und dargestellt.*



*Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:*

- 1. Durch die im Gewerbegebiet „Am Silberfeld“ vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft bisher sicher eingehalten.*
- 2. Die Überplanung des Gebietes mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist mit der vorhandenen Nutzung verträglich und schränkt diese nicht ein.*
- 3. Zukünftige Industrie- und Gewerbeansiedlungen auf den noch freien Flächen müssen die nachfolgend aufgeführten Lärmemissionskontingente einhalten.*

Ergänzend zu den Ergebnissen des Gutachtens wird die in der Trägerbeteiligung durch die Stellungnahme des Landkreises vom 02. September 2002 aufgeworfene Frage der Unterschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm an dem Immissionsort 2 des Gutachtens (Kleingartenanlage / Getreidelager) um 3 dB (A) in der Abwägung und somit in der Begründung dahingehend beantwortet, dass die Vorbelastung, auch durch das Getreidelager unerheblich ist, da das sog. 6 dB-Kriterium der TA Lärm (Pkt. 3.2.1) eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte dann als unerheblich betrachtet, wenn die Zusatzbelastung nur unerheblich ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Zusatzbelastung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Diese Regelung, die direkt nur im Genehmigungsverfahren für Einzelanlagen gilt, kann analog auch für die Bauleitplanung zur Anwendung kommen, d.h. die durch die Zusatzbelastung [= Gesamtmission des Gewerbegebietes Silberfeld] verursachte Teil-Immission unterschreitet die Immissionsrichtlinie am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A). Diese Verfahrensweise wurde im Plangebiet zum Ansatz gebracht. Im Bereich der Kleingartenanlage erfolgt jedoch eine Unterschreitung lediglich um 3 dB(A). Dies ist jedoch akzeptabel, da eine gleichzeitige Vollbelegung und eine Vollaussnutzung der zulässigen Emissionen durch die Gewerbebetriebe gleichzeitig unwahrscheinlich ist. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, so kann diese geringere Unterschreitung hingenommen werden, da eine Kleingartenanlage zwar ein gewisses Schutzbedürfnis aufweist, jedoch nur dem zeitweisen Aufenthalt dient, der darüber hinaus im Wesentlichen auf einige Monate im Jahr beschränkt ist. Eine gravierende Einschränkung des Schutzbedürfnisses der Kleingartenanlage wird daher seitens der Stadt Staßfurt nicht erkannt, zumal die Anlage auch in der Vergangenheit auf Grund der benachbarten, seit jeher vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Berlepsch-Gelände) eine gewisse Vorbelastung hinzunehmen hatte. In Abwägung aller Interessen wird daher der Ausweisung einer GI-Fläche der Vorzug gegenüber der Einhaltung des 6 dB-Kriteriums in der Kleingartenanlage gegeben.

Da sich die Gewerbeflächen durch die festgelegten Geschossigkeiten von der Gliederungen des Gutachtens unterscheiden, werden die neuen Gebietstypen in nachfolgender Tabelle den Vorgaben des Gutachtens zugeordnet.

Tabelle 9 des Gutachtens : Zusammenstellung der Lärmemissionskontingente für das Gewerbegebiet „Am Silberfeld“ mit Bezug auf die im B-Plan festgesetzten Gebietstypen

Fläche Gebietstyp	maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{\sim}$ in dB(A)		Festsetzung der B-Planfläche mit dem Gebietstyp
	tags	nachts	
GE 1	67	50	GE 1
GE 2	66	51	GE 2
GE 3	66	50	GE 3
GI 1	70	55	GI
GI e1	65	50	GI e1 und GI e3
GI e2	65	50	GI e2

4. Die flächenbezogene Schalleistungspegel für die GE-Gebiete liegen im für Gewerbegebiete typischen Wertebereich.
5. Der flächenbezogene Schalleistungspegel von 70 dB(A) je m<sup>2</sup> für Industriegebiete am Tage bedeutet eine gewisse Nutzungsbeschränkung hinsichtlich der emissionswirksamen Schalleistung. Erst bei Werten oberhalb 73 bis 75 dB(A) könnte man von schalltechnisch weitgehender Unbeschränktheit sprechen. Die dafür erforderlichen Abstände zu Wohngebieten stehen bei neuen Gebietsausweisungen kaum mehr zur Verfügung, so dass Industrie- und Gewerbegebiete fast immer schalltechnisch beschränkt werden müssen. Wir erachten es aber trotzdem als möglich bei einer mit der Flächengröße von ca. 38.000 m<sup>2</sup> verbundenen Schalleistung von ca. 116 dB(A) bei entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen eine Recyclingfirma dort unterzubringen. Problematisch könnte der Einsatz von Brecheranlagen für mineralische Stoffe mit Schalleistungen im Bereich um 120 dB(A) werden. Die Beschränkung der Nachtwerte auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) bedeutet, dass lärmintensive industrielle Nutzungen dort nachts nicht stattfinden können. Der Betrieb wäre somit auf den Tageszeitraum zu begrenzen.

6. Die eingeschränkten Industriegebietesflächen GI e1 und GI e2 mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 57,5 dB(A) und 52,5 dB(A) (tags/nachts) entsprechen der unteren Grenze des für eingeschränkte Industriegebiete möglichen Wertebereiches. Diese Beschränkung ist insbesondere zum Schutz der benachbarten Gewerbegebietsflächen erforderlich.

Die empfohlenen Festsetzungen des Gutachtens werden unter Punkt 7.1 in die planerischen Festsetzungen eingearbeitet.

## 6.2 Altlasten

(hierzu siehe Anlage 4 – Untersuchungsbericht zur Altlastenabgrenzung Gewerbegebiet Nord-Ost in Staßfurt)

### Bemerkung:

Kennzeichnung der verwendeten Textauszüge aus dem Gutachten durch kursive Schreibweise

Im Plangebiet befinden sich zwei räumlich von einander getrennte Altablagerungen, die als „Deponie 11“ und „Deponie 34“ unterhalb der Geländeoberfläche vorhanden sind. Zusätzlich wird die „Deponie 11“ innerhalb des Plangebietes von der CAS-Deponie oberirdisch überdeckt.

Die Abgrenzung der beiden Altablagerungen und das Deponieinventar sowie der daraus resultierenden Gefährdungen konnten in dem vorliegenden Gutachten und auch den darin angeführten Voruntersuchungen nur eingeschränkt genau benannt werden. Diese Ermittlungen zu Lage, Mächtigkeiten der Deponiekörper und dem Gefährdungspotenzial der Deponieinhaltsstoffe können nicht flächendeckend und dabei punktgenau sein. Die Aufschlussdichte müsste so eng sein, dass ein konkretes Vorhaben dies rechtfertigen müsste, da der Aufwand zu rechtfertigen sein muß.

Um jedoch eine grundsätzliche Aussage zur Nutzung dieser Flächen, unter denen sich Altablagerungen befinden, treffen zu können, sind die vorliegenden Untersuchungsberichte ausreichend.

Da dem Gutachten inhaltlich gefolgt wird, werden zur Begründung auszugsweise die Schlussfolgerungen aus dem Gutachtens wiedergegeben. Änderungen oder andere Auffassungen, werden deutlich gemacht.

## Seite 10 des Gutachtens – **Punkt 7 -Schlußfolgerungen**

*Entsprechend der Aufgabenstellung wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen die Ablagerungsbereiche der sogenannten „Deponie 11“ sowie der „Deponie 34“ abgegrenzt.*

*Somit ist es möglich, im erschlossenen Gewerbegebiet die außerhalb der Altablagerungen gelegenen Flächen vorrangig einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Unter Abwägung der in den Vorgutachten ermittelten Sachverhalte und der im vorliegenden Bericht dokumentierten Tatsachen zum Deponieinventar ergeben sich für diese Flächen keine Nutzungsbeschränkungen.*

*Angesichts der Tatsache, dass Teilflächen der Altablagerungen überplant und bereits Bestandteil des erschlossenen Gewerbegebietes Nord-Ost der Stadt Staßfurt sind und unter Würdigung der in den Vorgutachten /4-7/ sowie in den vorliegenden Ergebnissen dokumentierten überwiegend mineralischen Zusammensetzung der (locker gelagerten) Auffülle und des geringen Gefährdungspotentials der Altablagerungen /4, 5/ insbesondere hinsichtlich der untersuchten Expositionspfade (Deponiegas, Grundwasser) ist einzuschätzen, dass eine Ertüchtigung der Flächen zur Integration in das zu entwickelnde Gewerbegebiet möglich ist.*

*Die Bebauung der Altablagerungen muß unter Beachtung der speziellen Anforderungen an eine Gründung in als Baugrund wenig geeigneter, locker gelagerter Auffülle sowie unter Beachtung der Gebote des § 1 (5) BauGB sowie des § 3 (1) BauO LSA erfolgen. Dies wäre bei Flachgründungen durch baugrundverbessernde Maßnahmen und konstruktive Vorkehrungen zur Vermeidung von unzulässigen Differenzsenkungen/Durchbiegungen oder Absetzen von Spezialgründungen in den liegenden Kiessand sowie ggf. Verzicht auf Unterkellerung oder desgleichen beherrschbar. Es wird vorgeschlagen, die hierfür erforderlichen bautechnischen, umweltschutz- und abfalltechnischen Randbedingungen im Zuge einer ergänzenden Erkundung zu erarbeiten. Diese Ergebnisse wären einerseits Basis für konkrete Vorhabenplanungen und andererseits im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.*

*Auf Grund des möglicherweise schwermetallhaltigen Inventars der Altablagerungen und des gegenwärtigen und Gasungsverhaltens (CO<sub>2</sub>) /5/ ist eine nachhaltige Schädigung für tiefwurzelnde Pflanzen grundsätzlich nicht auszuschließen.*

*Für die Teildeponie 11.1 im äußersten Osten mit überwiegend Kalksteinschotter, Kies, Sand und Lößmaterial ist diese Gefährdung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu besorgen. Durch die Eigenschaft von Pflanzen, Schwermetalle aus dem Boden aufzunehmen und anzureichern, ist eine Nutzung der Deponie für landwirtschaftliche Zwecke zu unterbinden. Dies gilt sowohl für den Anbau zur menschlichen Ernährung (direkter Pfad: Pflanze - Mensch), als auch für den Anbau von Futterpflanzen (indirekter Pfad: Pflanze - Tier - Mensch).*

Der Untersuchungsbericht weist auf die notwendigen, vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchungen hin. Durch Darstellung der Deponieflächen in der Planzeichnung, gegliedert in Auffüll- (blaue Linie) und Deponie- (rote Linie) Bereiche, werden Baufeldflächen festgesetzt, die eine Überbauung der Auffüllbereiche zulassen. Für diese Auffüllbereiche werden Baugrunduntersuchungen in Gründungsebene der geplanten baulichen Anlage aus der Sicht des Genehmigungsverfahrens zwingend notwendig. Durch die Ausweisung der Deponiefläche nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist die Gewerbefläche hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials und ihrer eingeschränkten Nutzung für Investoren eindeutig dargestellt. Dem Investoren muß daher klar sein, dass die Bebauung dieser Flächen mit erhöhten Aufwendungen verbunden sein wird. Dies resultiert hauptsächlich aus der Gründungsproblematik und aus Auflagen zu etwaigen weiteren abfalltechnische Randbedingungen.

Für diese Deponieflächen wird auch festgesetzt, dass eine konzentrierte Regenwassereinleitungen in das Grundwasser auszuschließen sind, um das Ausschwemmen von umweltgefährdenden Stoffen in den Grundwasserhorizont auszuschließen.

Auf dem eigentlichen Deponiebereich (rote Linie) sind nur Nebenanlagen und Freiflächen zulässig.

### 6.3 Staubschutzmaßnahmen

(hierzu siehe Anlage 3 – Bewertung der Staub-Immissionssituation für das B-Plangebiet „Am Silberfeld“ der Stadt Staßfurt)

#### Bemerkung:

Kennzeichnung der verwendeten Textauszüge aus dem Gutachten durch kursive Schreibweise

Seite 3 des Gutachtens – 1. Einleitung:

*Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Am Silberfeld“ wurde seitens der Stadt Staßfurt der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. beauftragt, eine Beschreibung und Bewertung der Staubimmissionssituation im betreffenden B-Plan-Gebiet durchzuführen.*

*In einem 1. Schritt erfolgt die Beschreibung der Ist-Staubimmissionssituation auf der Basis von Ergebnissen aus den Vorbelastungsmessungen zum Staubbiederschlag und zur Staubkonzentration, die der TÜV 1998 und 1999 im zu beurteilenden Gebiet durchgeführt haben. Diese vom TÜV ermittelten Werte werden mit Angaben aus dem Immissionsschutzbericht des Landesamtes für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (1999) verglichen (ab 2000 wurde diese Messstelle durch das Land Sachsen-Anhalt nicht mehr betrieben).*

*Der Anteil der Firma Magdeburger Getreide-Gesellschaft mbH, Betriebsteil Staßfurt, als unmittelbar zum B-Plan-Gebiet benachbarter Emittent staubförmiger Verbindungen wird in einem 2. Schritt als Bestandteil dieser Vorbelastung rechnerisch ermittelt. Dies ist erforderlich, da es sich bei den Emissionsquellen der Magdeburger Getreide-Gesellschaft mbH um bodennahe und um diffuse Emissionsquellen handelt. Im abschließenden 3. Schritt der Beschreibung wird der Einfluss von geplanten Investitionen im Umfeld auf die Staubimmissionssituation im B-Plangebiet beurteilt. Die Bewertung der Staubimmissionssituation erfolgt auf der Basis der Immissionswerte der derzeit noch gültigen TA Luft 1986 und weiterer aktueller Bewertungsmaßstäbe.*

Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist folgende Aussage herauszuarbeiten:

1. Die Vorbelastung des B-Plangebietes ist durch Staubeintrag durch die nördlich und östlich angrenzenden großen Agrarflächen auf einem insgesamt niedrigen Immissionsniveau, das den regionalen Verhältnissen entspricht (Anlage 3, S. 9 Abs. 3)

2. Die Emissionsabschätzung zu den staubförmigen Emissionen der Fa. Magdeburger Getreide-Gesellschaft mbH ergab, dass unter Beachtung der diffusen und gerichteten Emissionen beim Betrieb durch die Magdeburger Getreide-Gesellschaft mbH der Anteil der Immissionsbelastung deutlich unter 10 % der II V-Werte (Jahresmittelwerte) für Schwebstaub und Staubniederschlag liegt. (Anlage 3, S. 18 Abs. 3)  
Bei zukünftigen Änderungen im Betrieb sollte jedoch auf eine weitere Reduzierung der diffusen Emissionen geachtet werden. (Anlage 3, S. 21 Abs. 3)
3. Die geplante Investition einer Thermischen Abfallverwertungs- und -behandlungsanlage im Umfeld des B-Planes wird keine zu nennende Zusatzbelastung auf das Plangebiet haben. (Anlage 3, S. 19 Abs. 3)

## 7. Planerische Festsetzungen

### **7.1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit Nutzungsbeschränkungen nach § 1 (4) BauNVO und dem Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO**

#### a) Festsetzung zum Schallschutz

Die möglichen Festsetzungen hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung des Gebietes sowie seiner aus der Sicht des Schallschutzes zu berücksichtigenden Nutzungsbeschränkungen gliedert dieses in nachfolgende Bereiche. Dabei sind aus der Sicht des Schallschutzes zusätzliche Festsetzungen für die Bestimmung der Nutzungseinschränkungen notwendig.

1. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind gem. § 1 (4) BauNVO immissions-wirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro  $m^2$  in dB(A) als Höchstgrenzen (Nutzungsbeschränkungen) festgesetzt.
2. Zukünftige Gewerbeansiedlungen müssen nachfolgende Emissionskontingente einhalten und dies im Genehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen

Schalleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

3. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, d.h. die Summschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m<sup>2</sup> in den jeweiligen Teilbereichen kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß DZ schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) im B-Plangebiet vergrößert werden. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.
4. Eine Umschichtung der nachfolgend genannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
5. In den Industrie- und Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, deren Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte nicht überschreiten. Dabei gilt für das

GI -Gebiet	70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts
GI e 1 bis GI e3 -Gebiet	65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
GE 1-Gebiet	67 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
GE 2-Gebiet	66 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts
GE 3-Gebiet	66 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts



b) Festsetzungen für die Bauliche Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE 1 bis 3) nach § 8 BauNVO

Die Gewerbegebiete GE 1 bis 3 sind ohne Einschränkungen mit den zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO bebaubar.

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e1 bis 3) nach § 8 BauNVO

Die Gewerbegebiete GE e1 bis e3 sind eingeschränkt mit den zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO bebaubar. Die Einschränkung betrifft die Festsetzungen zum Schallschutz aus Punkt 7.1 (a).

3. Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

Das Industriegebiet ist ohne Einschränkungen mit den zulässigen Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO bebaubar.

4. Eingeschränktes Industriegebiet (GI e1 bis 3) nach § 9 BauNVO

Die Industriegebiete GI e1 bis e3 sind eingeschränkt mit den zulässigen Nutzungen nach § 9 (2) BauNVO bebaubar. Die Einschränkung betrifft die Festsetzungen zum Schallschutz aus Punkt 7.1 (a).

c) Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

1. Grundflächenzahl nach § 16 (2) 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird für alle Baufelder mit der maximal zulässigen Größe von GRZ 0,8 festgesetzt.

2. Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) 3 BauNVO

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Geschossigkeit so gegliedert, daß die Nutzungsart Berücksichtigung findet.

3. die Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (2) 4 nach BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf die durchschnittliche Geländehöhe der Ausfahrt auf die öffentliche Verkehrsanlage festgesetzt. Bei mehreren Ausfahrten gilt das rechnerische Mittel.

## 7.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach §§ 22, 23 BauNVO

Die Abmessungen der einzelnen Baufelder werden durch Baugrenzen festgelegt.

Dabei sollen die Baugrenzen die Führung des Straßenraumes unterstützen und den baulichen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entstehen lassen.

## 7.3. Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB und Ergänzungsflächen für Straßenbauten nach § 9 (1) Nr. 26

Die für die Erschließung des Plangebietes notwendige Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Die sich bei der Herstellung der Straßen und Wege ergebenden, etwaigen Böschungen sind auf den anliegenden Grundstücken zu dulden.

Einzelne Flächen sind mit Leitungs-, Fahr- und / bzw. Wegerechten belegt. Die Breite dieser Flächen ist :

- a) von der Lage der zu berücksichtigenden Leitungen und der notwendigen Abstandsflächen für Wartung und Reparatur der Leitungen und
- b) von deren Nutzung als Geh- und Fahrfläche abhängig.

In der Planzeichnung sind die Flächen mit der Nummer

- 1 mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Gas, Elektro, Telefon und Trinkwasser festgesetzt.
- 2 mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Gas, Elektro, Telefon und Trinkwasser und mit Fahrrechten im Bereich der festgesetzten Einfahrt von der L 72 „Förderstedter Straße“ für die Tankstelle festgesetzt.
- 3 mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Gas, Elektro, Telefon und Trinkwasser entlang der „Förderstedter Straße“ und über die gesamte Länge mit Leitungsrechten für eine Abwasserleitung zugunsten der Sodawerke Staßfurt festgesetzt.
- 4 mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Elektro sowie Schmutz- und Regenwasser festgesetzt.

#### **7.4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen nach § 9 (1) Nr.13 BauGB**

Die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen werden überwiegend im öffentlichen Straßenraum verlegt. Außerhalb der Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

#### **7.5. Kennzeichnung von Flächen mit Ablagerungen nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Die CAS – Deponie ist eine genehmigte und noch in Nutzung befindliche Betriebsdeponie. Hier werden z.Zt. Formsande aus dem Gießereibetrieb der Fa. CAS abgelagert.

#### **7.6. Kennzeichnung von Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB**

Die Bereiche der Altablagerungen sind aus dem Untersuchungsbericht zur Altlastenabgrenzung (Anlage 4) in ihren Grenzen übernommen. Die Flächen gliedern sich in zwei Bereiche.

##### 1. Auffüllbereich

Der mit der blauen Linie gekennzeichnete Umring betrifft die Auffüllbereiche, die unter gewissen Voraussetzungen überbaubar sind. Diese Voraussetzungen werden durch Baugrunduntersuchungen in der Gründungsebene der geplanten Baulichen Anlage vor oder im Genehmigungsverfahren zu prüfen sein. Die Baugrunduntersuchung wird für diese Bereiche bei der Errichtung baulicher Anlagen im Bereich deren Hauptabmessungen festgesetzt.

##### 2. Deponiebereich

Auf dem eigentlichen Deponiebereich (rote Linie) sind nur Nebenanlagen und Freiflächen zulässig.

### 7.7. Städtebauliche Werte

<u>Art der baulichen Nutzung</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>
Verkehrsfläche	9.311	5,86
Schienenverkehrsfläche	4.650	2,93
öffentliche Grünfläche	4.105	2,58
private Grünfläche	4.433	2,79
Gewerbegebietsfläche	51.413	32,35
Industriegebietsfläche	66.480	41,85
Deponiefläche	18.498	11,64
<hr/>		
Gesamtfläche	158.890	100,0

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	<u>ca.m<sup>2</sup></u>	<u>GRZ</u>	<u>Vollgeschosse</u>
- GE 1	7.798	0,8	II
- GE 2	26.944	0,8	II
- GE 3	16.674	0,8	II
- GI e 1	6.226	0,8	II
- GI e 2	5.112	0,8	II
- GI e 3	20.104	0,8	III
- GI	35.035	0,8	III

### 7.8. Grünordnung

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt. Die nachfolgend aufgeführten Punkte sind aus diesem zur Begründung der Grünordnung entwickelt worden. (hierzu siehe Anlage 1 – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 40, Kennwort: "Am Silberfeld")

#### Bemerkung:

Kennzeichnung der verwendeten Textauszüge aus dem Gutachten durch kursive Schreibweise

Seite 3 Abs. 3 des Grünordnungsplanes – 1. Einleitung :

*Die rechtliche Grundlage für den Eingriff bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes, wobei vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu mindern oder auszugleichen sind. Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe wurden räumlich getrennte Geltungsbereiche festgelegt. Die neu entstehenden Gewerbegebietsflächen sowie geringfügige Kompensationsmaßnahmen entstehen im Bereich Gewerbegebiet „Am Silberfeld“ während der Hauptanteil an Kompensationsmaßnahmen im Bereich zwischen der „Liethe“ und dem Wohngebiet E.-Weinert-Siedlung als Arrondierung und neu gestalteter Übergang in die freie Landschaft angeordnet wird. Aus diesem Grund werden die Beschreibungen jeweils für die räumlich getrennten Geltungsbereiche aufgeführt. Im Weiteren wird der Bereich „Am Silberfeld“ als Gewerbegebiet und der Bereich an der Liethe als Kompensationsflächen bezeichnet.*

Seite 4 Abs. 1

*Die Kompensationsflächen werden im Norden und Nordosten durch die Liethe bzw. ein vorhandenes nach §30 NatSchG LSA geschütztes Biotop begrenzt. Im Osten und Süden grenzt das Gewerbegebiet „Friedrichshall“ an. Östlich befinden sich zwischen den geplanten Kompensationsflächen und dem Wohngebiet „E.-Weinert-Siedlung“ Ackerflächen. Das Wohngebiet besteht aus Einfamilienhausbebauung.*

Seite 5 Abs. 2 – 5. Grünordnerisches Konzept:

*Durch Art, Umfang und räumliche Lage sowie Anbindung der Maßnahmen sollen weiterhin positive Wirkungen für den Naturhaushalt erzielt werden. Das vorgeschlagene Konzept hat aber auch gestaltenden Charakter, da die räumlichen Anforderungen sowie die Art des Eingriffs dies verlangen. Ziel ist die Schaffung eines verbesserten Lebensraumangebotes für Tiere und Pflanzen, die Sicherung und Reaktivierung natürlicher Bodenfunktionen, die Entwicklung eines naturnahen Wohnumfeldes sowie die Gestaltung und Einbindung vorhandener Gewerbegebiete in das Landschaftsbild.*

Seite 18 – Gesamtbilanz vor und nach der Bebauung:

*Ergänzend zu den oben genannten Gesamtübersichten wurde der Eingriffsflächen- und der Kompensationsflächenwert für die Einzelbaufelder aufgegliedert und daraus der entsprechende Kompensationsbedarf zugeordnet (siehe Anhang).*

*Wie eine Gegenüberstellung des Eingriffsflächenwertes mit dem Kompensationsflächenwert zeigt (vgl. Tab. 4), wird der Eingriff vollständig ausgeglichen. Es ist eine Überkompensation erreichbar.*

Tab 4: Bilanzierungsergebnis

Gesamtsumme	Kompensationsflächenwert	16,31
Gesamtsumme	Eingriffsflächenwert	16,22
	<b>Ergebnis</b>	<b>+ 0,09</b>

*Im Zuge des Eingriffs werden im Bereich des Kohlehandels Bäume entfernt, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt vom 13.12.1996 fallen. Diese sind gesondert entsprechend den Vorgaben der Satzung zu ersetzen. Dazu können die im Grünordnungskonzept genannten Baumpflanzungen entlang des neu anzulegenden Weges herangezogen werden.*

*Eine exakte Bilanzierung ist derzeit nicht möglich, da sich die Baumschutzsatzung in der Änderung befindet und der Umrechnungsmodus für den Ersatzbedarf geändert werden wird.*

## Grünordnerische Festsetzungen

### **Gestaltung des öffentlichen Bereichs**

1. *Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB*

1.1 *Im Bereich der Maßnahmenfläche M 3 sind großkronige Bäume anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 qm je Baum einzuhalten und kann nach den Anforderungen der Leitungsfreihaltung variiert werden. Die Arten und Qualitäten sind Artenliste A zu entnehmen.*

1.2 *Entlang des Weges östlich des Wohngebietes Erich-Weinert Siedlung ist eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind vorrangig der Artenliste A und B zu entnehmen. Andere Arten sind mit dem Planungsamt abzustimmen. Zur Wahrung der gestalterischen Einheitlichkeit sollte eine der genannten Baumarten verwendet werden.*

1.3 *Die Fläche zwischen Bahnlinie und Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist mit Landschaftsrasen Regelsaatgutmischung 7.1.2 oder 8.1 Variante 1 anzusäen und dauerhaft als einschüriges, extensives Grünland zu erhalten.  
(Maßnahme M 2)*

2. *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB*

2.1 *Dauerhafter Erhalt der Bäume nördlich der Gewerbeflächen „Friedrichshall“. Während auszuführender Pflanzmaßnahmen sind diese durch geeignete Maßnahmen bspw. nach DIN 18920 vor Schäden zu schützen.*

3. *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB*

3.1 Als Abgrenzung zu den Gewerbebetrieben des Gewerbegebietes „Friedrichshall“ ist eine Anpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind vorrangig der Pflanzliste A, B und C zu entnehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 x 1,5m. Es sind 25% der Gehölze entsprechend den in Artenliste A oder B angegebenen Qualitäten zu verwenden.

(Maßnahme M 5)

3.2 Im Bereich der Liethen sind Anpflanzungen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind Pflanzliste A, B und C zu entnehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 x 1,5 m. Es sind 25% der Gehölze entsprechend den in Artenliste A oder B angegebenen Qualitäten zu verwenden.

(Maßnahme M 9)

3.3 Die westlich und nördlich des Gewerbegebietes „Friedrichshall“ liegenden Flächen sind mit Landschaftsrassen Regelsaatgutmischung 8.1 anzusäen und dauerhaft als zweischüriges, extensives Grünland zu erhalten.

(Maßnahme M 6)

3.4 Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Gewerbegebietes „Am Silberfeld“ (Maßnahmefläche M 3 und M 4) sind mit Landschaftsrassen Regelsaatgutmischung 7.2.2 anzusäen.

#### 4. Geh- und Radwege

4.1 Werden im Bereich des Gewerbegebietes „Am Silberfeld“ Geh- und Radwege angelegt, so sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. mit Fugen versehenem Pflaster) auszubilden. Ausgenommen sind die Bereiche der Deponieflächen.

4.2 Östlich des Wohngebietes Erich-Weinert-Siedlung ist eine durchgängige Wegeverbindung zu gewährleisten. Diese ist wassergebunden auszuführen. Das Oberflächenwasser ist in die nebenliegenden Grünflächen zu entwässern.

(Maßnahme M 8)



### **Gestaltung des privaten Bereichs**

#### **1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß**

*§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB*

*1.1 Westlich der Deponie im Bereich des Gewerbegebietes „Am Silberfeld“ ist eine gestufte Anpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind vorrangig der Pflanzliste B und C zu entnehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 x 1,5m.*

*(Maßnahme M 1)*

*1.2 Auf den Baugrundstücken sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der Artenliste A und B anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je 300qm überbaubarer Grundfläche ist ein Laubgehölz vorrangig gemäß Artenliste A und B zu pflanzen. Die Verwendung andere Arten ist mit dem Planungsamt abzustimmen. Soweit auf den Grundstücken großflächige Stellplätze für PKW eingerichtet werden, ist je drei Stellplätzen ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum vorrangig gemäß der Artenlisten A und B anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung andere Arten ist mit dem Planungsamt abzustimmen.*

#### **Artenliste A**

*Mindestens 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18 – 20 cm.*

*Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)*

*Acer platanoides (Spitz-Ahorn)*

*Tilia cordata (Winter-Linde)*

### Artenliste B

Mindestens 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 14 – 16 cm.

<i>Betula pendula</i>	(Sand-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Malus sylvestris</i>	(Wild-Apfel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Robinia pseudoacacia</i>	(Robinie)
<i>Salix alba</i>	(Silber-Weide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpur-Weide)
<i>Salix tremula</i>	(Zitter-Pappel)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Ulmus minor</i>	(Feld-Ulme)

### Artenliste C

Mindestens 2x verpflanzte Gehölze in Strauchqualität

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Europäischer Pfeifenstrauch)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)

## 8. Kostenschätzung zur inneren Erschließung

Die Kostenermittlung beinhaltet die noch für die entgeltliche Herstellung der Erschließung des Plangebietes notwendigen Maßnahmen und wurde die H & T Plan GmbH überschläglich bestimmt und liegt dort vor. Nachfolgende Einzelkosten sind zu erwarten und in die Finanzierung einzustellen:

Die bereits realisierten Erschließungen durch den bisherige Erschließungsträger, die NILEG, belaufen sich auf ca. 2.330.000 DM (1.191.310 €) und sind den nachfolgenden Schätzkosten noch hinzu zu rechnen. Die noch zu realisierenden Erschließungsmaßnahmen beinhalten die Herstellung der öffentlichen Straße vom derzeitigen Wendehammer in südliche Richtung und den Lückenschluss von der inneren Erschließungsstraße zur Straße „Am Steinbruch“.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden wertmäßig nicht erfasst.

Verkehrsanlagen		195.000,-- EUR
Straßenbeleuchtung		13.000,-- EUR
Trinkwasserleitung		26.000,-- EUR
Regenwasserleitung		23.000,-- EUR
Schmutzwasserleitung		15.000,-- EUR
Erschließungskosten netto (ohne Gas, Elt, Telefon)		272.000,-- EUR
Baunebenkosten	+ 15 %	41.000,-- EUR
Zwischensumme netto		313.000,-- EUR
+ 16 % MWST		50.000,-- EUR
Erschließungskosten brutto		363.000,-- EUR

(nachrichtlich in DM 709.970,-)

## 9. Planzeichnungen

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Planzeichnungen:

- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
- Anlage
  - 1) Grünordnungsplan
  - 2) Schalltechnisches Gutachten
  - 3) Straubtechnisches Gutachten
  - 4) Untersuchungsbericht zur Altlastenabgrenzung (Deponien 11 u. 34)

Aufgestellt:

Bearbeitet:

Staßfurt, den 16.9.2003

Rienäcker, Klaus-Dieter

H & T Plan GmbH

Hüttenstraße 43

06526 Sangerhausen

  
Kriesel  
Bürgermeister