

Teil-Bebauungsplan Nr. I-31/95 „Feuerwehrdepot Atzendorfer Straße“

Begründung Urschrift

Hinweis zum Verfahren:

Da das Planverfahren vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde (Aufstellungsbeschluss des zu Grunde liegenden B-Plans Nr. 31/95 vom 19.10.1995) wird dieses Teil-B-Plan-Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) a.F. (das heißt i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zul. geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 ,BGBl. I S. 3762) durchgeführt - vgl. § 244 Abs. 2 BauGB n.F.

1. Planungsziel

Planungsziel ist der Bau eines neuen Feuerwehrdepots für die Stadt Staßfurt sowie die Sicherung der künftigen Verbindungsstraße Bischofstr. - Atzendorfer Straße (Planstraße).

Der Teil-Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31/95 „Atzendorfer Straße-West“ (Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, frühzeitige TÖB-Beteiligung 1998 durchgeführt; entspricht § 33 Abs.2 BauGB). Für große Teile des Plangebietes besteht jedoch derzeit kein Planungsbedarf, sodass zur Realisierung des kommunalen Bauvorhabens „Feuerwehrdepot“ dieser Teil-B-Plan im Verfahren vorgezogen wird. Für eine weitere Teilfläche des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 31/95 nördlich der Planstraße besteht durch ein Privatunternehmen die Absicht der Entwicklung einer sozialen/gesundheitlichen Einrichtung. Derzeit ist die Planung jedoch noch nicht soweit fortgeschritten, dass eine Integration in diesen Teil-B-Plan sinnvoll ist. Ggf. kann der Teil-Bebauungsplan später erweitert werden. Zur Sicherung der Planung wurde am 7. Juli 2005 eine Veränderungssperre beschlossen, welche durch öffentliche Bekanntmachung am 22. Juli 2005 wirksam wurde.

2. Bestand

Das Plangebiet stellt sich nach dem vollständigen Abbruch der Industrieanlagen des ehem. VEB Chemieanlagenbau Staßfurt/CAS AG Mitte der 1990er Jahre als Brache dar, auf welcher sich eine Ruderalvegetation angesiedelt hat.

Nördlich der Planstraße befindet sich das ehem. Büro- und Magazinegebäude des VEB Chemieanlagenbau (Ruine), südlich des Plangebietes eine leer stehende, verfallene Fabrikantenvilla (Baudenkmal). Auf der Ostseite der Atzendorfer Straße liegt das Finanzamt Staßfurt.

Westlich der Bischofstraße beginnt die typische gründerzeitliche Bebauung um den Königsplatz.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt von 1994 stellt für den Planungsraum eine gemischte Baufläche (M) dar. Da die Flächennutzungsplanung die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Gesamtstadtebene *in den Grundzügen* wiedergibt, kann eine knapp 0,6 ha große Gemeinbedarfsfläche durchaus aus einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche entwickelt werden. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus Athenslebener Weg 4 ist veraltet und genügt nicht mehr heutigen Ansprüchen des Brandschutzwesens. Die Stadt Staßfurt hat bereits 2001 eine entsprechende Untersuchung durchgeführt und verschiedene Standorte im Stadtgebiet nach ihrer Eignung für den Neubau des Feuerwehrdepots untersucht. Unter Würdigung verschiedener Gesichtspunkte wie Erreichbarkeit und Grundstücksgröße fiel die Entscheidung auf diesen Standort.

Die Fläche des künftigen Feuerwehrdepots wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Da es sich um eine ausgedehnte, der Größe der Stadt Staßfurt angepasste Anlage (knapp 4.000 m²) handelt, kommt die Einordnung des FFW-Depots in eines der Baugebiete gemäß BauNVO nicht infrage.

Die Straßenflächen der Planstraße einschließlich der Knotenpunkte Atzendorfer Straße und Bischofstraße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch den Wegfall der ursprünglich geplante Hauptverkehrsstrasse An der Löderburger Bahn – Atzendorfer Str. – Förderstedter Straße wird die ohnehin für den Betriebsablauf im Feuerwehrdepot und für die perspektivische Erschließung der Flächen westlich des FFW-Depots notwendige Planstraße zur Verbindung Königsplatz-Atzendorfer Straße genutzt.

Die Fahrbahnbreite von 5,50m ist auf den Begegnungsfall LKW-LKW bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt (RAS-Q). Angeordnet werden ferner ein Gehweg (2m Breite) sowie im östlichen Abschnitt auch Parkbuchten, insbesondere für Angehörige der FFW, sowie Straßenbegleitgrün. Die Aufteilung der Straßenfläche ist rein informativ und nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Der Zeitraum der Realisierung der Planstraße und deren straßenrechtliche Widmung kann heute noch nicht klar terminiert werden. Dennoch wird bereits heute wegen der verkehrsplanerischen Bedeutung der Straßenverbindung eine Sicherung der Trasse vorgenommen. Die Fläche befindet sich noch im Eigentum eines Unternehmens. Über die Planungen ist die Eigentümerin jedoch unterrichtet. Der Grunderwerb erfolgt seitens der Stadt nach der Absicherung der Baukosten im Haushalt.

Bereits Ende der 1990er Jahre wurde ein Mischwasserkanal DN 1000 (Eigentümer und Betreiber: WAZV „Bode-Wipper“) zur Entwässerung des Bereiches um den Königsplatz unter der Planstraße verlegt. Öffentliche Versorgungsleitungen sollten grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

4. Schallschutz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 31/95 wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (Büro afi-Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz, Haltern am See, 27.11.2002), wobei speziell die vom Feuerwehrdepot ausgehenden Emissionen (Übungsbetrieb einschließlich der An- und Abfahrten der Feuerwehrangehörigen; der Einsatzfall ist unbeachtlich) berücksichtigt wurden.

Ergebnis des Gutachtens war, dass Konflikte nur dann zu erwarten sind, wenn westlich des FFW-Depots ein Wohngebiet entwickelt würde. Die Eigentümerin der angrenzenden Fläche plante in der Vergangenheit ein Wohngebiet, hat jedoch gegenüber der Stadt erklärt, dass aus wirtschaftlichen Gründen die Entwicklung nicht weiterverfolgt würde. Sollte es wider Erwarten doch noch zu einer Wohngebietsentwicklung kommen, so schlägt das Gutachten verschiedene Möglichkeiten vor, die Emissionen des Feuerwehrbetriebs wirksam abzuschirmen (u.a. Bau einer Lärmschutzwand), deren planungsrechtliche Sicherung dann aber einer weiteren Teil-Bebauungsplanung vorbehalten bleibt.. Da keine konkreten Planungsabsichten bestehen, bleiben die Belange des Lärmschutzes für ein mögliches Wohngebiet im Rahmen dieses Teil-Bebauungsplanes unberücksichtigt.

Auch die geplante Einrichtung für soziale/gesundheitliche Zwecke (Seniorenwohnen / Seniorenpflegeheim) ist in ihrer Planung noch nicht weit fortgeschritten, sodass auch auf diese Einrichtung in Bezug auf den Immissionsschutz nicht abgestellt wird. Die Realisierung der Senioreneinrichtung wird jedoch durch das FFW-Depot nicht verhindert.

5. Altlasten

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 31/95 wurde auf Grund der jahrzehntelangen industriellen Vornutzung ein Altlastengutachten („Historische und orientierende Erkundung“, G.U.T., Merseburg vom 31.01.2000) erarbeitet. Konflikte mit der hier festgesetzten -als nicht sensibel zu bezeichnenden- Nutzung sind demnach nicht zu erwarten. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Zitat aus dem Gutachten, S. 48:

„Unter dem Gesichtspunkt bauplanungsrechtliche Vorsorge kann eingeschätzt werden, dass mit Ausnahme des Bereiches der Klärgrube bei KRB 14 [außerhalb Teil-B-Plan] sowie hinsichtlich möglicher Hohlräume im Untergrund für das B-Plan-Gebiet keine Gefahren in Hinblick auf allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung i.S. von Gefahrenvorbeugung abgeleitet werden können.

Jedoch muss eingeschränkt werden, dass wesentliche Teile des B-Plan-Gebietes mit anthropogener Auffülle (z.B. RC-Material) bedeckt sind, was einer sensiblen Nutzung z.B. Bepflanzung ohne entsprechende Vorsorgemaßnahmen entgegensteht.“

Im Geltungsbereich des Teil-B-Planes ist die Einhaltung des Z1-Wertes gemäß LAGA gemäß Gutachten anzunehmen.

Die Auffüllmächtigkeit beträgt bis zu 3,0m, wobei das Maximum im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche liegt. Auch muss im gesamten Plangebiet mit

Fundamentresten oder Resten von Leitungen gerechnet werden. Dies ist beim Bau des FFW-Depots zu berücksichtigen.

6. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert:

- Schmutzwasser: Mischwasserkanal DN 1000 in der Planstraße sowie DN 1200 in der Atzendorfer Straße südlich des Knotens mit der Planstraße.
- Niederschlagswasser: gemäß der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung herrscht Anschluss- und Benutzungszwang der öffentlichen Niederschlagswasseranlage. Eine Versickerung ist damit grundsätzlich unzulässig.
- Trinkwasser: in der Atzendorfer Straße liegt eine Trinkwasserleitung DN 200 AZ.
- Strom: Niederspannungsleitung der Stadtwerke Staßfurt Atzendorfer Straße (Ostseite)

7. Umwelt- und Naturschutz

Da es sich bei der Fläche um sog. Außenbereich im Innenbereich handelt, sind zur Kompensation des durch die Planung ausgelösten Eingriffs Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan werden die Maßnahmen im Einzelnen bestimmt.

Der Ausgleich erfolgt teilweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, teilweise durch Baumpflanzungen entlang der Planstraße. Der Kompensationsumfang, der nicht im Plangeltungsbereich untergebracht werden kann, erfolgt entlang des Lerchengrabens auf Teilflächen in den Gemarkungen Rathmannsdorf, Flur 1, Fl-St. 95/1 und 251 sowie Staßfurt, Flur 11, Fl-St. 52/1 (siehe Übersichtsplan in der Anlage).

Folgende Maßnahmen werden dabei durchgeführt:
Einseitige Bepflanzung mit Feldgehölzen auf der Böschung des Lerchengrabens auf einer Gesamtfläche von 1.430 m².

Die Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt findet wegen der Lage im Außenbereich keine Anwendung.

Umweltprüfung / Umweltverträglichkeitsprüfung:

Eine Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB n.F. ist nicht erforderlich, da das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 31/95, auf welches dieses Teil-B-Plan-Verfahren aufbaut, vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde.

Eine UVP bzw. UVP-Vorprüfung gemäß UVP-Gesetz (UVPG) in Verbindung mit § 2a BauGB a.F. ist in Anwendung des § 3a ff. UVPG nicht erforderlich, da die zu versiegelnde Fläche unterhalb des für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls geltenden Schwellenwerts von 20.000 m² (Anlage 1 zum UVPG, Pkt. 18.7.2) liegt.

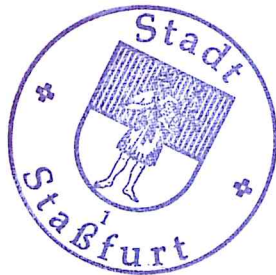
8. Flächenaufstellung:

Größe des Geltungsbereiches:	0,90 ha
Straßenverkehrsfläche:	0,31 ha
Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr:	0,59 ha

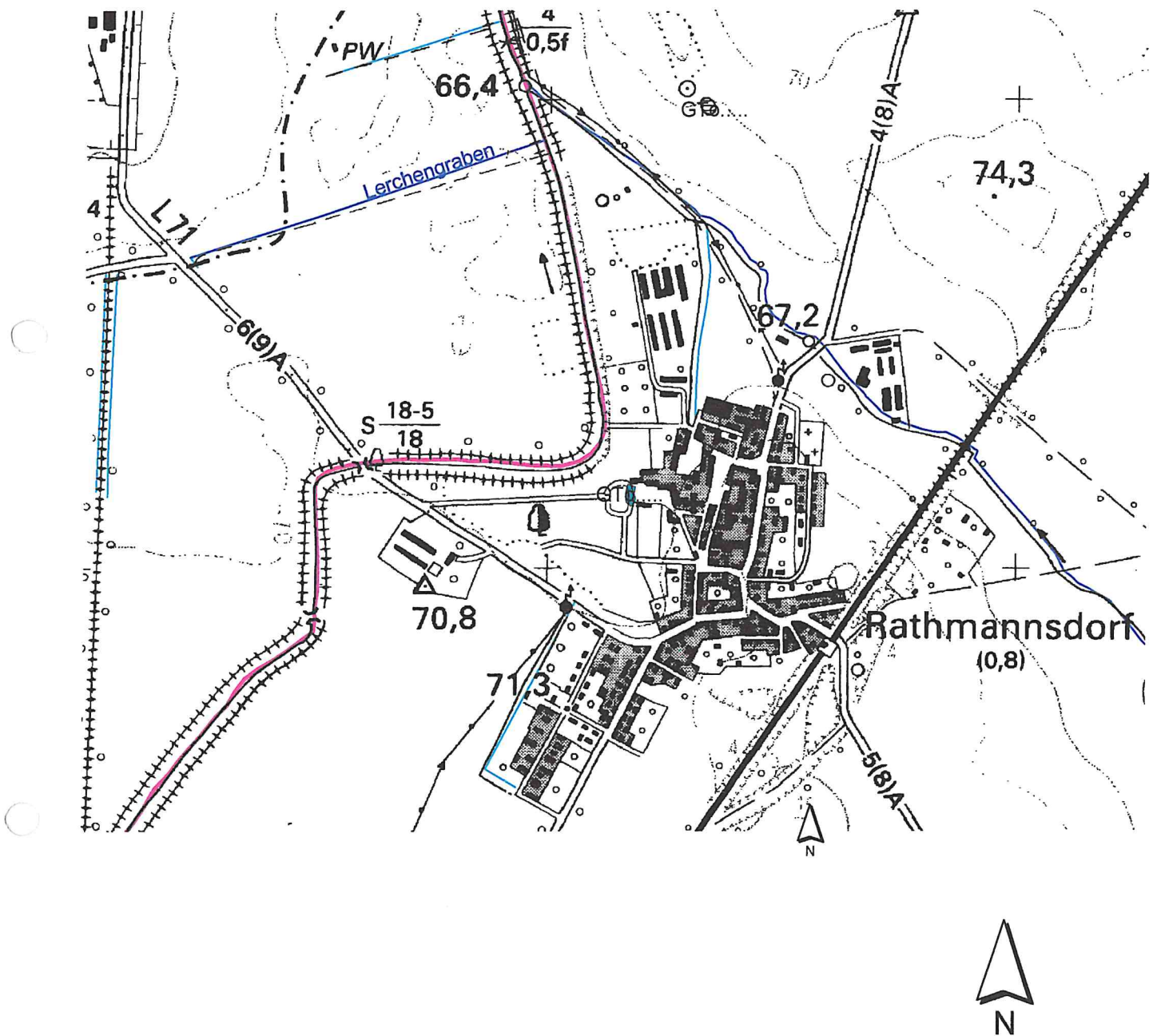
Erstellung: Stadtverwaltung Staßfurt, Planungsamt
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Grein

Staßfurt, 26.04.2006


Kriesel
Bürgermeister



Anlage: Übersichtsplan Lerchengraben



Quellen:
Auszug aus dem Landschaftsplan der VG Staßfurt,
Karte 7 (Staßfurt, 31.12.2002)

Kartengrundlage:
Topographische Karte Maßstab 1:25.000 (Standardausgabe); Genehmigungsnummer: LVermD/R/043/2002
Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Die Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen aller Art, wie Reproduktionen, Nachdrucke, Kopien, Verfilmungen, Digitalisierung, Scannen, Speicherung auf Datenträgern u.a.m., sind nur mit Erlaubnis des Auftraggebers zulässig. Gleiches gilt für die Veröffentlichung.