

STADT STASSFURT

LANDKREIS ASCHERSLEBEN-STASSFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 35/97 „FÖRDERSTEDTER STRASSE - WEST“

URSCHRIFT

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Staßfurt

Auftragnehmer:

SALEG

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Magdeburg, 21 September 1999

INHALT

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35/97 „FÖRDERSTEDTER STRASSE - WEST“

1	Vorbemerkung	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Räumliche Einordnung	6
4	Geltungsbereich	6
5	Erforderlichkeit	8
6	Situationsanalyse	9
6.1	Übergeordnete Planungen	9
6.2	Situation im Planungsgebiet	10
7	Planungsziele	12
8	Konzept	13
8.1	Nutzungskonzept	13
8.2	Bebauungskonzept	14
8.3	Erschließungskonzept	16
8.4	Grünkonzept des Bebauungsplanes	16
9	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
9.1	Städtebauliche Festsetzungen	17
9.2	Grünordnerische Festsetzungen	23
10	Ver- und Entsorgungsanlagen	26
11	Abfallentsorgung und Altlasten	27
12	Immissionsschutz	28
13	Natürliche Bedingungen	28
14	Bodenordnung	29
15	Auswirkungen auf öffentliche Belange	29
16	Auswirkungen auf private Belange	29

BEGRÜNDUNG

17	Flächenbilanz	30
18	Anhang	31
18.1	Flurstücke	34
18.2	Quellenangabe	34

Artenliste Grünordnungsplan
Festsetzungen Grünordnungsplan

ABBILDUNGEN

ABB. 1: Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Geltungsbereich)	7
---	----------

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

Am 27.03.1997 beschloß der Stadtrat von Staßfurt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße - West“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 3 Nr. 1 GO des LSA.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes lag zu diesem Zeitpunkt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor (V/E - Plan Nr. 28/94), der nach der öffentlichen Auslegung jedoch nicht beschlossen wurde und nach § 33 Abs. 2 BauGB bereits realisiert gewesen ist. Er setzt das Plangebiet als Sondergebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel“ fest. Es handelt sich hierbei um einen Hellwig-Baumarkt.

Am 11.12.1997 beschloß der Stadtrat von Staßfurt dann die Veränderungssperre Nr. 06/97 gem. §§ 14 Abs. 1, 16 BauGB i.V.m. §§ 6, 44 Abs. 3 GO des LSA für den Bebauungsplan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße - West“.

Die Stadt begründet die Veränderungssperre:

„Das Planungserfordernis für den B-Plan ist begründet durch erforderlichen Nachweis der Nutzungsverträglichkeit vorhandener, verschiedener Nutzungsarten (...), ungenutzter größerer baulicher Anlagen sowie nach Abbruch unbebauter größerer Grundstücksflächen. Der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit muß zum Einen für die unmittelbar benachbarten Nutzungen und zum Anderen hinsichtlich innenstadtrelevanter Nutzungen erbracht werden. Die dazu erforderlichen Untersuchungen bedürfen eines längeren Zeitraumes. Zur Sicherung der Bauleitplanung soll die Veränderungssperre erlassen werden“.

Der Stadt Staßfurt liegt seit Oktober 1998 ein Wirtschaftsgutachten des ISH / Dr. Danneberg vor, welches sich unter dem Aspekt der markt- und betriebswirtschaftlichen Betrachtung zu einer Nutzungsverträglichkeit i.S. der Veränderungssperre äußert.

2 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35/97 „FÖRDERSTEDTER STRASSE - WEST“

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 S. 723)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 31. Juli 1997 (GVBl. LSA S. 721)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG 1998) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998 (BGBl. I S. 2081)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 28. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. Juni 1992 (GVBl. LSA S. 390), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255)
- Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30. Januar 1996 (MBI. LSA S. 573)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 in der derzeit gültigen Fassung. Zuletzt geändert am 27.01.1998 (GVBl. LSA S. 28)

3 Räumliche Einordnung

Die Stadt Staßfurt liegt etwa 42 km südlich von Magdeburg (Oberzentrum), der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Sie ist Teil des Landkreises Aschersleben - Staßfurt. Als Mittelzentrum mit rd. 22000 Einwohnern besitzt die Stadt Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs und ist traditionell kultureller Mittelpunkt der Region. Die Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt, von der die Stadt Staßfurt Trägergemeinde ist, besitzt rd. 30.000 Einwohner.

Staßfurt ist über die Landstraßen L 71, L 72 und L 73 an die Bundesstraßen B 81 (Magdeburg - Halberstadt) sowie B 180 (Oschersleben - Egelh - Aschersleben) angebunden. Die Autobahn A 2 (Berlin - Braunschweig) ist über die B 81 zu erreichen. Die im Bau befindliche Autobahn A 14 wird in ca. 7 km Entfernung nordöstlich an Staßfurt vorbeiführen und ist über den Anschluß Staßfurt zu erreichen.

Staßfurt ist mit der Bahnlinie Schönebeck - Güsten an das regionale und mit der Bahnlinie Magdeburg - Erfurt an das überregionale Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG angebunden.

Naturräumlich liegt Staßfurt in der Bodeaue im südlichen Bereich der Magdeburger Börde, nach dem Landesentwicklungsprogramm einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die das Stadtgebiet teilende Bode und der vorhandene Bestand an Gärten, Wiesen und Waldungen gewährleisten die landschaftlich gute Einbindung der Stadt. Das Stadtbild wird durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen geprägt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Förderstedter Straße - West“ liegt im nord-östlichen Teil des Stadtgebietes, oberhalb der Bode, am Stadtrand Richtung Förderstedt. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Ackerland (Flurstück 121/18)
- im Osten durch die Förderstedter Straße (Landstraße L 72)
- im Süden durch Wohnbebauung, Förderstedter Straße 14
- im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG

Im Anhang der Begründung findet sich ein Verzeichnis der Flurstücke, die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet.

Der Stadtrat von Staßfurt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der in Abb. 1 gekennzeichneten Grenze am 27.03.1997 beschlossen und am 23.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg, beauftragt.



ABB. 1: Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Geltungsbereich)

5 **Erforderlichkeit** gem. § 1 (3) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Förderstedter Straße - West“ umfaßt ein ca. 3,6 ha großes Areal mit leerstehender, ehemals industriell oder gewerblich genutzter Bebauung (ehem. Blechpackungs GmbH), einzelnen Wohnhäusern mit rückwärtigen Höfen und Gärten und gewerblich genutzter Bebauung (Hellwig-Baumarkt, sanierte Villa mit Dienstleistungsanbietern). Durch den Abriß von Produktionsgebäuden und einem Teil der Wohnbebauung ist zudem eine - durch den Hellwig-Baumarkt teilweise überbaute - Brachfläche entstanden.

Das Plangebiet weist somit eine Bebauung auf, deren Bebauungszusammenhang - i.S. des § 34 (1) BauGB - teilweise nicht mehr vorhanden ist.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. des § 1 (3) BauGB und einer Nutzungsverträglichkeit von Bestandsnutzung und zukünftiger Nutzung sowohl für das Plangebiet als auch für eine innenstadtrelevante Nutzung sowie zur Durchsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Absichten zur Bodennutzung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes i.S. des § 1 (3) BauGB ergibt sich daher aus den folgenden Punkten:

- Um die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsentwicklung umzusetzen, muß eine Nutzungsverträglichkeit der vorhandenen und möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und auch im Bezug zur innenstadtrelevanten Nutzung i.S. des § 15 BauNVO gewährleistet sein. Dabei spielt auch die Integration des V/E-Planes „Hellwig-Baumarkt“ (nicht als Satzung beschlossen) eine wesentliche Rolle. Im Interesse dieser, für die städtebauliche Gesamtentwicklung bedeutenden Nutzungsverträglichkeit, sind Vorhaben- und Erschließungspläne einzelner Investoren als bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsveraussetzung nicht anzuwenden.
- Die bestehende städtebauliche Situation eines in Teilbereichen bebauten, insgesamt aber nicht im baulichen Zusammenhang stehenden Gebietes mit Brachflächen und verschiedenen Nutzungsarten, die keine eindeutige Zuordnung in Baugebiete i.S. der BauNVO zulassen, ist keine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ein teilweise nicht mehr vorhandener Bebauungszusammenhang macht eine Anwendung des § 34 BauGB als bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung schwierig.

Nicht anwendbar im Rahmen des § 34 BauGB sind insbesondere die einschränkenden Bestimmungen des § 11 (3) BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe, da diese eine planerische oder tatsächliche Zuordnung zu Baugebietstypen der BauNVO voraussetzt. Eine Neubebauung kann daher insbesondere hinsichtlich der Nutzungsverträglichkeit nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden.

- Die Stadt Staßfurt möchte über einen Bebauungsplan eine klare Entwicklungslage schaffen, die gesicherte Entscheidungen für Baumaßnahmen - vor allem in Hinblick auf die Nutzung - und die Herstellung sowie Änderungen von Erschließungsmaßnahmen zuläßt.

6 Situationsanalyse

6.1 Übergeordnete Planungen

Regionales Entwicklungsprogramm

Im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) 1996 für den Regierungsbezirk Magdeburg ist Staßfurt die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

In Bezug auf die verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes ist vor allem von Bedeutung, daß in zentralen Orten - wie dem Mittelzentrum Staßfurt - die Leistungsfähigkeit entsprechend der Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu sichern und zu verbessern ist, u.a. durch den Ausbau der Versorgungs- und Siedlungsstruktur und der Erhöhung der örtlichen Attraktivität, insbesondere durch die Bereitstellung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Oktober 1994 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Förderstedter Straße - West“ als eine für Bebauung vorgesehene Fläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt, und zwar im südlichen Plangebiet als Wohnbaufläche und im mittleren Teil als gewerbliche Baufläche. Der nördliche Teil ist als Sonderbaufläche dargestellt, daran schließt eine gewerbliche Baufläche an (§1 Abs. 1 Ziff. 1, 3 und 4 BauNVO). Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche als SO „Bau- und Holzbedarfshandel“ erfolgt nur im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

An das Plangebiet schließen im Norden und im Westen weitere gewerbliche Bauflächen an, im Süden sind Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf der Ost-Seite der Förderstedter Straße sind - von Süden nach Norden - Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Abfolge der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete entspricht der Abfolge der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen. Allerdings gibt es aufgrund von Eigentums- und Nutzungsstrukturen geringfügige Änderungen der Gebietsabgrenzungen im Bebauungsplan, die aber die Aussage des Flächennutzungsplanes nicht berühren.

6.2 Situation im Plangebiet

Entlang der Förderstedter Straße stehen auf der westlichen Seite in einer Straßenflucht meist zweigeschossige Häuser aus der Gründerzeit. Ein Teil dieser Wohnbebauung wurde im nördlichen Bereich abgerissen, so daß sich im südlichen Plangebiet die letzten Gebäude dieser Häuserzeile befinden. Dahinter liegen z.T. mit Nebengebäuden überbaute Höfe, daran anschließend Gärten mit zahlreichen Obstbäumen, die sich bis zu der westlich verlaufenden Bahnanlage erstrecken.

Sowohl westlich als auch nördlich der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes liegen ehemals industriell genutzte Flächen, die weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen. Die durch dieses alte Industriegebiet führenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG begrenzen das Plangebiet im Westen und trennen es von dem übrigen, heute gewerblich genutzten Gebiet, auf dem sich u.a. der „Cemieranlagenbau Staßfurt“ und die Firma „Adam und Sohn Staßfurt“ befinden.

Die Wohnbebauung ist durch den vorhandenen Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet, Störungen durch die vorhandenen Industriestandorte sind nicht auszuschließen.

Auch im Plangebiet schließt an die Wohnbebauung ein kleineres Gewerbegebiet an. Hier steht zwischen der Wohnbebauung und der Gleisanlage eine zur Zeit leerstehende ehemalige Produktionshalle der Blechpackungs GmbH. Durch den Abriß der straßenbegleitenden Wohnhäuser ist die etwa 11,00 m hohe Halle jetzt überwiegend von der Förderstedter Straße aus einzusehen; zwischen Halle und Straße erstreckt sich eine Brachfläche.

Nördlich des Gewerbegebietes im Plangebiet schließt sich ein Sondergebiet für den „Holz- und Baubedarfshandel“ an, das sich zwischen den Gleisanlagen und der Fördersteder erstreckt. Hier steht der Hellweg-Baumarkt, an der westlichen Kante des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, entlang der Gleise. Zwischen dem Baumarkt mit einer ungefähren Höhe von 9,00 m, der deutlich Abstand zu der Fördersteder Straße hält, und Fördersteder Straße befinden sich die erforderlichen Stellplätze.

Im Nordenosten des Plangebietes schließt ein kleines Gewerbegebiet an das Sondergebiet an. Von der Fördersteder Straße etwas zurückgesetzt und von großen Bäumen umgeben, steht hier eine alte, ca. 12,00 m hohe Villa. Diente sie früher als komfortables Heim des Brauereibesitzers, so sind heute Dienstleistungsunternehmen (Sportstudio, Immobilienbüro, Unternehmensberatung, Versicherungsgesellschaft) dort untergebracht.

Die westlich der Villa liegende unbebaute Brachfläche (Standort der ehemaligen Brauerei) gehört zum Hellwegbaumarkt. Sie ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und liegt im Geltungsbereich des V/E-Planes. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes verschiebt sich die Grenze dieser Fläche nach Norden und fällt aus dem Plangebiet heraus.

Das Plangebiet endet im Norden an einer Ackerfläche, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Die verschiedenen Nutzungen des Plangebietes werden über die Fördersteder Straße erschlossen; öffentliche Straßenverkehrsräume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es nicht.

Auf der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüberliegenden Seite der Fördersteder Straße - also auf der Ostseite - befindet sich im Süden Wohnbebauung, z.T. mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Erdgeschoßbereich. Die drei- bis viergeschossige Bebauung stammt aus den 50er Jahren oder aus dem letzten Jahrzehnt. Im Anschluß an die Wohnbebauung hat sich eine Landschaftsgärtnerei (im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt) niedergelassen, an die im Norden großflächige Gewerbegebiete anschließen. Hier haben sich z.B. verschiedene Autohäuser angesiedelt.

Auf dem nur 3,6 ha großen Areal des Bebauungsplanes befinden sich vorhandene Nutzungen in Form von Wohnen, großflächigem Einzelhandel (Hellweg-Baumarkt) und Dienstleistern. Weitere gewerbliche Nutzung soll folgen. Entsprechend der Nutzungen sieht die Bebauung aus: kleinteilige, zusammenhängende Wohnbebauung (durchschnittlich zweigeschossig), gewerbliche, solitärartige Hallenbebauung (leerstehend die früher von der Blechpackungs GmbH genutzte Halle mit ca. 11,00 m Höhe, neu der Hellweg-Baumarkt mit einer Höhe von ca. 9,00 m) und eine freistehende Villa als Solitär mit einer Traufhöhe von ungefähr 12,00 m (Dienstleister). Zwischen der Bebauung liegen gewerbliche Brachflächen und der großflächige Parkplatz des Baumarktes.

7 Planungsziele

Auf der Grundlage der Situationsanalyse - unter Berücksichtigung der Entwicklungsvorgaben des Flächennutzungsplanes - werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Planungsziele formuliert:

- geordnete, städtebauliche Entwicklung und eine sinnvolle Nutzung der gewerblichen Brachfläche im Sinne des §8 (1) BauNVO,
- Integration des V/E-Planes Hellweg-Baumarkt in den Bebauungsplan und Einarbeiten in den Gesamtzusammenhang des Bebauungsplanes,
- Anbieten von gewerblicher Baufläche i.S. von § 1 (5) 8 BauGB, ohne daß dadurch im Zusammenhang mit dem anschließendem Sondergebiet „Holz- und Baubedarfshandel“ der Gesamteindruck eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel entsteht,
- Abstimmen der verschiedenen vorhandenen und zukünftigen Nutzungen untereinander i.S. des § 15 BauNVO. Dabei ist das zwischen allgemeinen Wohngebiet und Sondergebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel“ liegende Gewerbegebiet als Übergangsbereich von Wohnen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auszubilden,
- Abstimmen vorhandener und zukünftiger Nutzung auf die innenstadtrelevanten Nutzungen i.S. des § 1 (5) 8 BauGB,
- Sicherung öffentlicher Erschließung,
- Standortgerechte Bepflanzung von Grün- und Freiflächen,
- Gewährleistung einer angemessenen, wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung.

8 Konzept

Das Konzept für den Bebauungsplan „Förderstedter Straße - West“ ist im starken Maße von der erforderlichen Nutzungsverträglichkeit bestimmt. Durch die verschiedenen Nutzungen auf relativ kleiner Fläche, vor allem aber wegen des „Aufeinandertreffens“ von Wohnen mit Gewerbe und großflächigem Einzelhandel, ergeben sich verschiedene Zwänge, die einzelne Teilgebiete des Bebauungsplanes in ihrer Nutzung einschränken. Das Konzept integriert den V/E-Plan Nr. 28/94 und aktualisiert ihn in Teilbereichen.

8.1 Nutzungskonzept

Grundsätzlich gilt: „Eine Planung muß um so mehr differenzieren, je mehr sie an eine schon vorhandene bauliche Nutzung gegensätzlicher Art heranrückt, wenn diese für Störungen anfällig ist.“¹

Innerhalb des Plangebietes ist das allgemeine Wohngebiet das „schutzwürdigste“ Teilgebiet und damit am stör anfälligsten. Das muß zwingend zu Einschränkungen des angrenzenden Gewerbegebietes führen. Zu beachten ist allerdings auch die Vorbelastung des allgemeinen Wohngebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Für die Nutzung gilt daher die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme.

Für das Nutzungskonzept steht die Nutzungsverträglichkeit im Vordergrund:

- Das allgemeine Wohngebiet bleibt in seiner Nutzung uneingeschränkt.
- Die nördlich anschließenden beiden Gewerbegebiete werden hinsichtlich der Emissionen i.S. des § 6 (1) BauNVO eingeschränkt. Das bedeutet, daß die von den Gewerbegebieten ausgehenden Störungen nicht die eines Mischgebietes, welches gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe dient, überschreiten dürfen. Dies heißt vor allem, daß Störungen nach Feierabend (gegen 20.00 Uhr) und am Wochenende unzumutbar sind. Damit entsteht eine Übergangszone zwischen allgemeinem Wohngebiet zu dem - durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb genutzten - Sondergebiet. Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen nach wie vor vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe.

¹ Rn 34.7 Kommentar BauNVO (Quellenverzeichnis)

- Für das Sondergebiet und die eingeschränkten Gewerbegebiete gilt eine Sortimentsbindung auf der Basis des wirtschaftlichen Gutachtens des ISH / Dr. Danneberg zugunsten zentrumstypischer Nutzungen (9.1 Städtebauliche Festsetzungen).
- Das nördlichere der beiden eingeschränkten Gewerbegebiete muß in seiner Nutzung funktional von dem anschließenden Sondergebiet getrennt sein, damit nicht ein dem Charakter nach zusammenhängendes Gebiet mit großflächigen Einzelhandel i.S. des § 11 BauNVO entsteht, welches negative Auswirkungen auf die mittelständischen Strukturen der Innenstadt und damit auch auf eine verbrauchernahe Versorgung haben könnte.
- Das kleine Gewerbegebiet im Nord - Osten des Plangebietes wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt.

8.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht eine kleinteiligere Bebauung entlang der Förderstedter Straße im Südosten und im Nordosten des Plangebietes vor und eine Beschränkung der grobteiligeren Bebauung im dazwischenliegenden, von der Straße abgerückten Bereich des Plangebietes. Das Konzept nimmt dabei die vorhandenen Bebauungsstrukturen auf. Lediglich in den beiden eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Neubebauung bzw. eine „Neu“-Nutzung der vorhandenen Bebauung vorgesehen. So entsteht ein Bereich entlang der Straße, der durch kleinteiligere, aber höhere Bebauung im Südosten und Nordosten an den Schmalseiten gefaßt wird und dessen Rücken durch eine grobteiligere und niedrigere Bebauung im Westen gebildet wird. Eine Erweiterung des Baumarktes im Sondergebiet ist im eingeschränkten Maße möglich.

Die vorhandene bauliche Dichte im allgemeinen Wohngebiet resultiert aus der geschlossen wirkenden, durchschnittlich zweigeschossigen und straßenbegleitenden Bebauung, die allerdings keine Kantlänge von 50 Metern oder mehr aufweist. Die Häuser stehen einzeln oder in Zweiergruppen, nur durch schmale Hofeinfahrten und Garagen o.ä. voneinander getrennt. Die Höfe sind durch eine Anzahl verschieden großer und unterschiedlich genutzter Nebengebäude relativ dicht überbaut. Die Bebauungsstruktur ist feinteilig.

In den nördlich anschließenden eingeschränkten Gewerbegebieten soll eine weniger dichte Bebauung entstehen, die sich überwiegend entlang der Gleise, von der Straße zurückgesetzt, erstrecken kann. Das Baufenster des allgemeinen Wohngebietes führt etwa 15 m stra-

Benbegleitend in das anschließende, eingeschränkte Gewerbegebiet und springt dann in Richtung der Gleise zurück. Als Lärmschutz für das allgemeine Wohngebiet kann so ein Gebäude direkt mit seinem Rücken an das nördlichste Wohnhaus anschließen.

Durch die notwendigen, nutzungsabhängigen Parkplätze und die erforderlichen Flächen für Anlieferverkehr, wird die Bebauung der eingeschränkten Gewerbegebiete bei einer stärkeren Versiegelung des Bodens weniger dicht als im allgemeinen Wohngebiet ausfallen.

In dem Sondergebiet „Holz- und Baubedarfshandel“ besteht die Bebauung nur aus dem Gebäude des Baumarktes mit einer Grundfläche von mehr als 4000 qm. Zwischen Gebäude und Förderstedter Straße befinden sich die Parkplätze. Die Park- und Anlieferflächen sind der Nutzung entsprechend groß. Die Bebauungsstruktur ist grobteilig, die bauliche Dichte gering.

Die Bebauung des Sondergebietes und des südlich davon liegenden eingeschränkten Gewerbegebietes ist deutlich voneinander zu trennen, damit nicht ein großer Gebäudekomplex entsteht, der die Maßstäblichkeit der Umgebung entlang der Förderstedter Straße sprengen würde. Eine bauliche Trennung verhindert zudem auch ein funktionales Zusammenwachsen der Nutzung (s.o.).

Im Nordosten liegt ein kleines Gewerbegebiet, welches nur den Gebäudebestand (Brauereivilla) mit umgebenden, parkähnlichen Gärten beinhaltet. Die bauliche Dichte ist entsprechend gering, die Bebauungsstruktur weniger grob als die des Sondergebietes. Die Villa ist zweieinhalbgeschossig mit Sockel und Dachaufbauten und bis zur Traufe etwa 12 m hoch.

Westlich des kleinen Gewerbegebietes greift das Sondergebiet „Holz- und Baubedarfshandel“ hinter die Brauereivilla.

Das Gewerbegebiet um die Villa und das Sondergebiet werden nach Norden hin durch eine breite Grünfläche (i.S. von § 9 (1) Nr. 25 a und b) von den außerhalb des Plangebietes liegenden gewerblichen Bauflächen getrennt, wodurch eine deutliche Begrenzung des Plangebietes nach Norden erreicht wird.

8.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt für alle Teilgebiete über die Fördersteder Straße. Das allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet werden bereits auf diesem Wege erschlossen; das kleine Gewerbegebiet mit der Brauereivilla nutzt die Erschließung des Baumarktes mit. Somit gibt es keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Die Erschließung der Brauereivilla ist auch von der Fördersteder Straße aus denkbar.

Die Anzahl der Zufahrten von der Fördersteder Straße auf die Grundstücke des Plangebietes soll auf ein Minimum reduziert bleiben, da es sich bei der Fördersteder Straße um eine stark befahrene Landesstraße handelt und somit das Unfallrisiko mit jeder weiteren Zufahrt unnötig erhöht wird.

8.4 Grünkonzept des Bebauungsplanes

Das Grünkonzept des Bebauungsplanes beschränkt sich auf wenig Punkte:

- Sicherung und Erhalt des vorhandenen Großgrüns (gem § 9 (1) Nr. 25 b)
- Grüner Schutzstreifen zwischen südlichem, eingeschränktem Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet (gem § 9 (1) Nr. 25 a)
- Verdeutlichung der baulich-funktionalen Trennung von Sondergebiet und südlich anschließendem eingeschränktem Gewerbegebiet durch einen „grünen Keil“
- Begrünter Straßenrand als „grüne“ Ortseinfahrt für Staßfurt
- Auflockerung von Parkstellflächen durch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung gem. § 1 a (1) BauGB

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt vom 12.12.1996.

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird der Bebauungsplan durch einen Grünordnungsplan begleitet. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9 Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Festsetzungen

Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 1 (2) Nr. 3 BauNVO, als Gewerbegebiet (GE) bzw. als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_E1 und GE_E2) gem. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO und als Sondergebiet (SO) „Holz- und Baubedarfshandel“ gem § 1 (2) Nr. 10 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung und Gliederungen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen auf der Grundlage des § 1 (4-9) BauNVO.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-21 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird für die südliche Baufläche allgemeines Wohngebiet (Teilgebiet WA), für die nördlich anschließenden Bauflächen eingeschränktes Gewerbegebiet (Teilgebiete GE_E1 und GE_E2), für den darauf folgenden Bereich Sondergebiet (Teilgebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel“) sowie für die nordöstliche Baufläche des Plangebietes Gewerbegebiet (Teilgebiet GE) festgesetzt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 11 BauNVO). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Teilgebiete GE_E1 und GE_E2 werden hinsichtlich der Emissionen i.S. des § 6 (1) BauNVO eingeschränkt. [Zulässig sind nur solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.](#) Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen städtebaulichen Übergang von dem nördlich anschließenden Sondergebiet für Holz- und Baubedarfshandel zum südlich liegendem allgemeinen Wohngebiet zu erreichen und um eine Nutzungsverträglichkeit zwischen Gewerbe- und allgemeinen Wohngebiet zu erzielen.

Dabei ist zu beachten, daß das Wohngebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet ist und Störungen durch die vorhandenen umliegenden Industriestandorte nicht auszuschließen sind. Für die Grundstücksnutzung gilt daher die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Damit entsteht auch eine respektierende Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe solcher legalen Belästigungsquellen angesiedelt haben.

In den Teilgebieten GE_E1 und GE_E sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zugelassen, da sie auch nach 20.00 Uhr , am Wochenende und an Feiertagen eine für das angrenzende Wohnen unzumutbare Lärmquelle darstellen.

In den Teilgebieten GE_E1 und GE_E sind Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie auch nach 20.00 Uhr , am Wochenende und an Feiertagen keine für das angrenzende Wohnen unzumutbare Lärmquelle darstellen gem. § 15 BauNVO.

Für das Sondergebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel, sowie für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE_E1 und GE_E, wird eine Sortimentsbindung auf der Basis des wirtschaftlichen Gutachtens des ISH / Dr. Danneberg festgesetzt:

Ausschluß zentrumstypischer Sortimente

- Nahrungs- und Genußmittel (incl. Obst)
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Papier, Bücher, Schreibwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und „weiße Ware“)
- Radios, Hifi-Geräte, Videogeräte, Fernseher und Car-Hifi
- Einrichtungsgegenstände, Teppiche

Nebensortimente, räumlich begrenzt (10 % der Gesamtverkaufsfläche)

- Trockenblumen
- Zooartikel, Tiernahrung (bis auf Fische keine lebenden Tiere)
- Glaswaren, Keramik für Zierpflanzen
- Verpackungsmaterial, Fachbücher

Eine Sortimentsbindung wird festgesetzt, um negative städtebauliche Auswirkungen gem. § 1 (5) Nr. 8 BauGB zu vermeiden.²

² Rn 10.3, 21.2, 27.2 Kommentar BauNVO (Quellenangabe)

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. durch die maximale Traufhöhe bestimmt (§ 16 (3) BauNVO).

Für das Teilgebiet WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt gem. § 17 BauNVO.

Für das Teilgebiet GE_e1 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, was von der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO abweicht. Dies ist zum einen durch die Festsetzung der Baugrenze anhand der bestehenden Bebauung und durch den Abstand zu dem erforderlichen Grünstreifen zwischen allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet begründet (daher läßt sich bei der Größe des Grundstückes eine GRZ von 0,8 nicht verwirklichen), zum anderen entspricht dies in etwa der vorhandenen Grundflächenzahl.

Für das Teilgebiet GE_e wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, was von der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO abweicht. Um den erforderlichen Abstand zur Achse der Gleisanlagen von 20,00 m einzuhalten und ein bauliches Zusammenwachsen zwischen diesem Teilgebiet und dem Teilgebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel“ zu verhindern, ist eine entsprechende Reduzierung der Grundflächenzahl erforderlich. Desweiteren soll im Sinne des Bebauungskonzeptes eine Bebauung entlang der Förderstedter Straße nicht möglich sein.

Für das Teilgebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, was ebenfalls von der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO abweicht. Diese GRZ bezieht sich auf die vorhandene Versiegelung durch den Hellwegbaumarkt und berücksichtigt ein Überschreiten der Grundflächenzahl um max. 40% durch Nebenanlagen in Form von großflächig angelegten Parkstellplätzen, wodurch insgesamt eine Versiegelung von 70% erreicht werden kann (entspricht einer GRZ von 0,7). Die Festsetzung der GRZ auf 0,5 und deren Überschreitung um maximaler 40% anstatt der gem. § 19 Abs. 3 BauNVO möglichen 50 % erfolgt auf Grundlage des vorgefundenen Bestandes und ist gem. § 1a Abs. 1 BauGB erforderlich.

Für das Teilgebiet GE wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, was ebenfalls von der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO abweicht. Das Gebiet wird von einer - ehemals durch Wohnen genutzte - Villa mit parkähnlichen Garten (Großbaumbestand) geprägt. Um den gebietstypischen Charakter zu erhalten, ist diese Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Versiegelung durch die Villa und gem. § 1a Abs. 1 BauGB erforderlich.

Für das Teilgebiet WA werden maximal zwei bis drei Vollgeschosse zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Teilgebietes und an der Wohnbebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Für das Teilgebiet GE_E1 wird eine max. Traufhöhe von 11,00 m festgesetzt. [Bezugspunkt ist das natürliche Gelände vor dem Baugrundstück.](#) Diese Festsetzung entspricht der Höhe des mittleren Hallengebäudes und dem Bauungskonzept, durch eine straßenbegleitende, höhere Bebauung, die rückwertige, niedrige Bebauung (Teilgebiete GE_E und SO „Holz- und Baubedarfshandel“, jeweils 9,00 m Traufhöhe) einzurahmen.

Für das Teilgebiete GE_E gilt eine maximale Traufhöhe von 9,00 m, womit sich die Bebauung an der Höhe des Hellwegbaumarktes orientiert. [Bezugspunkt ist das natürliche Gelände vor dem Baugrundstück.](#) Die Festsetzung entspricht dem Bauungskonzept.

Die Traufhöhe für das Teilgebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel“ darf maximal 9,00 m betragen. [Bezugspunkt ist das natürliche Gelände vor dem Baugrundstück.](#) Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und entspricht dem Bauungskonzept.

Für das Teilgebiet GE gilt eine maximale Traufhöhe von 12,00 m. [Bezugspunkt ist das natürliche Gelände vor dem Baugrundstück.](#) Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und entspricht dem Bauungskonzept.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

In dem Teilgebiet WA wird geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Einzelhäuser und Hausgruppen, wie man sie in dem Teilgebiet antrifft, genießen Bestandsschutz. Bei Abgang der vorhandenen Bebauung wäre eine Neubebauung ohne diese Festsetzung aufgrund der geringen Grundstücksbreite und der mehrgeschossigen Bebauung problematisch, da die nach heutigem Recht einzuhaltenden Abstandsflächen nicht einzuhalten sind.

In dem Teilgebiet GE_E1 wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Die vorhandene Bebauung ist ohne Grenzabstand zum GE_E gebaut. Zudem soll eine straßenseitige Bebauung direkt an die vorhandene Wohnbebauung anschließen können, um als Lärmschutz für die Wohnnutzung zu dienen.

In dem Teilgebiet GE wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Mit der Festsetzung der Bauweisen wird beabsichtigt, eine dem städtebaulichen Charakter des Baugebietes entsprechende Bebauung zu gewährleisten. Eine geschlossene Bebauung ist aufgrund des kleinen Grundstückes nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und -linien bestimmt.

Entlang der Förderstedter Straße, innerhalb der Teilgebiete WA und GE_E1 wird eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern (WA) und weiterzuführen (GE_E1). Durch die Weiterführung der Baulinie in das Teilgebiet GE_E1 wird eine Bebauung im direkten Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung ermöglicht, die als Lärmschutz für die Wohnnutzung ausgebildet werden kann.

Der durch Baugrenzen definierte Bauteppich des Sondergebietes „Holz- und Baubedarfshandel“ befindet sich im hinteren Bereich des Teilgebietes. Das Zurückspringen der Bebauung von der Straße ist sowohl durch die Nutzungsaufteilung innerhalb des Teilgebietes als auch durch städtebauliche Aspekte begründet. Zum Einen ist eine Parkstellfläche zwischen Straße und Gebäude vom Handlungsablauf sinnvoll, zum Anderen soll das rein unter Zweckaspekten gestaltete, großvolumige Gebäude nicht derart den Straßenraum dominieren und den Blick auf die alte Fabrikanten-Villa verstellen.

Die Firstrichtung und die Dachform in dem Teilgebiet WA müssen sich am Bestand orientieren. Hiermit soll sichergestellt werden, daß die typischen Merkmale, überwiegend traufständige Bebauung und Satteldächer, auch künftig das Stadtbild in diesem Bereich prägen.

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Förderstedter Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird es keine neuen Straßenverkehrsflächen geben. Eine öffentliche Straßenverkehrsfläche würde einer flexiblen Nutzung der relativ kleinen Baugebiete entgegenstehen. Die Erschließung der Teilgebiete WA, SO „Holz- und Baubedarfshandel“ und GE sind zum Zeitpunkt des B-Plan-Beschlusses bestand.

Die Anzahl der Zufahrten von der Förderstedter Straße auf die Grundstücke des Plangebietes soll auf ein Minimum reduziert bleiben, da es sich bei der Förderstedter Straße um eine stark befahrene Landesstraße handelt und somit das Unfallrisiko mit jeder weiteren Zufahrt unnötig erhöht wird.

Hinweise

Flächen im Einwirkungsbereich der ehemaligen Bergwerksanlagen (i.S. von § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Im Einwirkungsbereich der ehemaligen Bergwerksanlagen können Senkungen, Zerrungen und Pressungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Altlastenverdachtsflächen (i.S. von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Teilgebiete GE, GE_E, GE_{E1} und SO „Holz- und Baubedarfshandel,“ sind ehemalige Industriestandorte und daher altlastenverdächtig.

Versorgungsanlagen (i.S. von § 9 Abs. 6 BauGB)

In dem Teilgebiet GE_E befindet sich ein Wasserbecken, welches Löschwasser vorhält. Eine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz ist nicht möglich.

9.2 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Versiegelte Oberflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit einem mindestens 30%igen Fugenanteil herzustellen.

Parkplätze und ihre Zufahrten sind so herzustellen, daß Niederschlagswasser versickern kann.

Je sechs Stellplätze ist ein Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm anzupflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Zwischen dem mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Bereich sind notwendige Einfahrten und Zugänge zulässig. Für den Bereich der Einfahrten und Zugänge ist das Pflanzgebot aufgehoben.

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Gegebenenfalls sind Sammelbehälter für Niederschlagswasser anzulegen.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten, nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen Laubbäumen (Stammumfang 14 - 16 cm) und Straucharten (Höhe 60 - 100 cm) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sind je angefangene 10 qm Pflanzfläche mindestens zehn Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 350 qm ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Bestand ist anzurechnen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein gesundes Wohnklima zu gewährleisten. In der näheren Umgebung sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Garagen und Nebenanlagen auf privaten Grundstücken sind zu mindestens 50% mit Pflanzen zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige zu ersetzen.

Der Großbaumbestand gem. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt vom 12.12.1996 ist dauerhaft zu unterhalten.

ten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Es gibt nur wenig Großbaumbestand, der daher für das Plangebiet erhalten bleiben muß. Er spielt für das gesunde Wohnen und Arbeiten eine wichtige Rolle.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Für die - in den Teilgebieten GE_E1, GE_E und SO „Holz- und Baubedarfshandel“ gelegenen - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (Stammumfang 14 - 16 cm), Sträuchern (Höhe 60 - 100 cm) und sonstigen Bepflanzungen gilt folgende Festsetzung: Die Bepflanzung hat dicht, mehrreihig und mehrschichtig, d.h. flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen zu erfolgen. Der Bestand ist mit einzubeziehen. Die Flächen dienen zum Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB. Die entsprechende Fläche zwischen den Teilgebieten GE_E und SO „Holz- und Baubedarfshandel“ dient zudem der Trennung der Grundstücke, damit kein dem Charakter nach zusammenhängendes Gebiet für großflächigen Einzelhandel durch ein bauliches Zusammenwachsen entsteht.

Für den Bereich, der die für die Nutzung der Baugrundstücke notwendigen verkehrlichen Anbindung einschließlich des notwendigen Haltesichtfeldes darstellt, ist das Pflanzgebot aufgehoben. Die Bepflanzung im Bereich der Gleisanlagen hat gewisse Abstände zur Gleismitte gem. der Richtlinien der Deutschen Bahn AG einzuhalten.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in dem Teilgebiet GE gelegene Fläche dient dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes der Brauereivilla. Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt vom 12.12.1996

Hinweis

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird der Bebauungsplan durch einen Grünordnungsplan begleitet. Eingriffsregelungen und Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 8, 9 und 11 NatschG LSA sind als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

BEGRÜNDUNG

Die Artenliste und die Festsetzungen des Grünordnungsplanes befinden sich im Anhang.

10 Ver- und Entsorgungsanlagen (gem. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange)

Trinkwasser

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband „Untere Bode“.

Eine Versorgung mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz ist gegeben, es steht aber nur eine begrenzte Wassermenge zur Verfügung.

Eine Entnahme für Löschwasser aus dem Trinkwasserleitungsnetz ist nicht möglich.

Schmutz- und Regenwasser

Träger der Schmutz- und Regenwasserableitung ist der Abwasserzweckverband „Südliche Börde“.

Der vorhandene Kanal (DN 350) in der Förderstedter Straße kann kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen. Dieses soll auf den Grundstücken dezentral versickert werden.

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig nicht erschlossen. Die konkrete Schmutzwasserentsorgung ist im Einzelfall mit dem Abwasserzweckverband „Südliche Börde“ zu klären.

Elektroenergie

Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt.

Bei einer weiteren Bebauung ist es notwendig, Trafostationen und neue Versorgungsleitungen zu errichten. Eine Versorgung mit Fernwärme ist zum momentanen Zeitpunkt nicht möglich.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die „Erdgas Mittel Sachsen GmbH“.

Es erfolgte keine Stellungnahme.

Fernmeldeversorgung

Träger der Fernmeldeversorgung ist die Deutsche Telekom AG.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen bei einer Bebauung der Flächen mit Gewerbe oder Wohneinheiten erweitert werden.

Löschwasser

Für das geplante Gewerbegebiet ist ein Löschwasserbedarf von mind. 3.200 l/min für eine Löszeit von 2 Stunden zu dimensionieren. Dabei muß im Umkreis von 300 m eines jeden Brandobjektes eine Löschwasserentnahmestelle vorhanden sein.

Eine Entnahme für Löschwasser aus dem Trinkwasserleitungsnetz ist nicht möglich. In dem Teilgebiet GE_e befindet sich ein Feuerlöschteich, der nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen wird. Der Nachweis einer Löschwasserentnahmestelle ist im konkreten Einzelfall zu erbringen. Gegebenenfalls sind geeignete Alternativen (z.B. Löschteiche oder -brunnen) zu entwickeln, die aber nicht durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden können, da solche Anlagen dem Wasserrecht unterliegen.

11 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallbeseitigung regelt sich nach der Abfallsatzung des Landkreises. Die Abfallcontainer sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen und müssen am Tage der Entleerung an der Straße bereit gestellt werden. Abweichende Regelungen können im Einvernehmen mit dem Entsorger getroffen werden.

Die Standorte Blechpackungswerk (Teilgebiet GE_{e1}) und Brauerei (Teilgebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel“) sind im Umweltamt des Landkreises als Altlastenverdachtsfläche registriert. Bodenbelastungen sind in diesen Bereichen nicht auszuschließen.

Da für die betroffenen Flächen keine besonders schützenswerten Nutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf etc.) geplant sind, wurde im Bebauungsplanverfahren auf Altlastenuntersuchungen verzichtet. Falls Bauherren im Gewerbegebiet GE_{e1} Wohnungen errichten möchten, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zulässig sind, müssen vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren Altlastenuntersuchungen veranlaßt werden, um festzustellen, ob die geplanten Nutzungen durch

Bodenbelastungen gefährdet sind. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt vorzulegen. Dieses entscheidet dann im Einzelfall über altlastenbedingte, umwelt- und nutzungsrelevante Konsequenzen.

Das Geologische Landesamt weist in seiner Stellungnahme vom 08.02.1999 darauf hin, daß für das Grundwasser eine starke Kontaminationsgefährdung besteht.

12 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehr von der westlich an das Gebiet grenzenden Bahnlinie und verschiedenen gewerblichen Betrieben außerhalb und innerhalb des Plangebietes vorbelastet.

Das allgemeine Wohngebiet im Süden des Geltungsbereiches ist von allen Teilgebieten das schutzwürdigste:

„Eine Planung muß um so mehr differenzieren, je mehr sie an eine schon vorhandene bauliche Nutzung gegensätzlicher Art heranrückt, wenn diese für Störungen anfällig ist.“³“

Für einen Nutzer des eingeschränkten Gewerbegebietes bedeutet dies die Anfertigung eines lärmschutztechnischen Gutachtens. Anhand dieses Gutachtens werden dann aktive Maßnahmen zum Lärmschutz bestimmt.

Allgemein gilt im Plangebiet für die Grundstücksnutzung die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Damit besteht auch eine respektierende Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe legaler Belästigungsquellen angesiedelt haben.

13 Natürliche Bedingungen

Gemäß der Stellungnahme des Bergamtes Staßfurt vom 27.01.1999 wird darauf hingewiesen, daß im Einwirkungsbereich der ehemaligen Bergwerksanlagen Senkungen, Zerrungen und Pressungen auftreten können.

In den zurückliegenden Messungen gab es so gut wie keine Veränderungen. Trotzdem ist das Bergamt Staßfurt bei jedem Bauvorhaben zu informieren.

³ Rn 34.7 Kommentar BauNVO (Quellenangabe)

14 Bodenordnung

Um die in Kapitel 7.0 dargelegten Zielen des Bebauungsplanes zu verwirklichen, ist der Erwerb der vorhandenen, privaten Grundstücke durch die Stadt nicht erforderlich.

15 Auswirkungen auf öffentliche Belange

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektroenergienetz und das Fernmeldenetz und Möglichkeiten zur Schmutzwasserableitung,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geregelte Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Brandschutz.

Dies ist durch den vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet.

16 Auswirkungen auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belange gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen zur Nutzungsberechtigung.

Sie umfassen:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Gebietslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan erfüllt. Er bewirkt im Bereich der gewerblichen Brachfläche eine Wertsteigerung durch die Umwandlung in Baugrundstücke.

17 Flächenbilanz

Flächennutzung	m ²	%
Bruttobauland (Fläche Geltungsbereich)	36.510	100
Fläche Baugebiet		
• Teilgebiet WA	2.533	6,9
• Teilgebiet GE _E 1	5.550	15,2
• Teilgebiet GE _E	4.912	13,5
• Teilgebiet SO	16.125	44,2
• Teilgebiet GE	1.692	4,6
Summe Fläche Baugebiete	30.812	84,4
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.467,0	12,2
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.231,0	3,4
überbaubare Grundstücksfläche gem. Grundflächenzahl (ohne Überschreitung)	m ²	% (GRZ)
• Teilgebiet WA	1.013,2	40 (0,4)
• Teilgebiet GE _E 1	3.330,0	60 (0,6)
• Teilgebiet GE _E	2.456,0	50 (0,5)
• Teilgebiet SO	8.062,5	50 (0,5)
• Teilgebiet GE	507,6	30 (0,3)
Summe überbaubare Grundstücksfläche	15.369,3	-

BEGRÜNDUNG

18 Anhang**18.1 Flurstücke**

Der Bebauungsplan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“ beinhaltet folgende Flurstücke:

Hellweg-Baumarkt und sanierte Villa, Flur 2
121/16, 121/17, 2999/121, 2713/121,
3118/252 (Förderstedter Straße L 72)

Wohnbebauung Förderstedter Straße, ehemaliges Betriebsgelände
Blechpackungs GmbH, Flur 2
121/9, 121/10, 121/12, 121/14, 1659/121,
121/11, 121/13, 3000/121, 696/121 (entspricht der Förderstedter
Straße Haus-Nr. 10, 11, 12, 13)

Anmerkung:

Die Flurstücke 2713/121 (Sondergebiet „Holz- und Baubedarfs-
handel“), 121/9 und 121/10 (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind
im Besitz des gleichen Eigentümers.

18.2 Quellenangabe

Fickert / Fieseler: „Baunutzungsverordnung - Kommentar unter be-
sonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden
Rechts- und Verwaltungsvorschriften“, 7. Auflage, Deutscher Ge-
meinde Verlag Verlag W. Kohlhammer.