

Stadt Staßfurt

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37/96 „Bad Hecklinger Straße“
Begründung
URSCHRIFT**

Hat zur Genehmigung

vom: 16.07.2007

Az.: 204-21101-11.Ä/ASL/035

Im Auftrag

LVWA

1. Veranlassung der Planung/Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung der städtebaulichen Brache des ehemaligen Freibades an der Hecklinger Straße. Vorgesehen ist der Bau einer Sporthalle einschließlich der entsprechenden Parkplätze, die teilweise südlich der Hecklinger Straße entstehen sollen. Zu diesem Zweck soll die bislang als Grünfläche-Zweckbestimmung Freibad ausgewiesene Fläche des ehemaligen Freibades als gemischte Baufläche dargestellt werden.

2. Bestandssituation

Im nördlichen Teilbereich des Planungsraums wurde bis 1994 ein Freibad betrieben. Seit der Schließung liegt das Gelände brach, die Gebäude und Becken wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Der südliche Teil ist Ackerfläche, auf einem Teil befindet sich ein Parkplatz für die angrenzenden Kleingartensparten.

Das Plangebiet wird gequert durch die Landesstraße 73 Staßfurt-Hecklingen-Winningen.

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch den Mühlgraben, einem Gewässer 2. Ordnung, gebildet. Die Böschungsoberkante des Mühlgrabens ist gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Bodeniederung“.

Die Bebauung östlich des Planungsraums entspricht einem Mischgebiet (Steinmetzbetrieb, Wohnhäuser, Sportanlagen „Stadion der Einheit“), südlich angrenzend liegt die ausgedehnte Kleingartenanlage „Ritterflur“. Westlich angrenzend findet man den Schwanenteich mit umgebender Grünfläche.

3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen

3.1 Raumordnung

Die raumordnerischen Auswirkungen der Planänderung sind gering: so erfolgt zwar eine Neuausweisung von 1,2 ha gemischter Baufläche (M), doch werden gleichzeitig 2,08 ha bislang ausgewiesene Wohnbaufläche (W) künftig nur noch als Grünfläche dargestellt. In der Summe wird die insgesamt im FNP dargestellte Baufläche reduziert.

Der geplante Bau einer Sporthalle auf der gemischten Baufläche steht ebenfalls nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, da zum einen Staßfurt als **Mittelzentrum** ein geeigneter Standort einer größeren Sporthalle ist und zum anderen die bislang genutzte Paul-Merkewitz-Halle mittelfristig aufgegeben werden soll.

Das Plangebiet liegt teilweise im **Vorranggebiet (VRG) „Hochwasserschutz-Bode“** gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP LSA) und Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Harz (REP Harz). Festgelegt als VRG werden alle natürlichen Überschwemmungsgebiete, die Gebiete zur Hochwasserrückhaltung und -ableitung sowie die Stauflächen der Hochwasserrückhaltebecken, die bei Hochwasser überflutet werden. Gemäß der Arbeitskarte der Wasserbehörden zu den vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. §96 Abs. 5 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) sowie nach der Aussage eines Hochwassergutachtens, welches für das Plangebiet im Auftrag der Stadt Staßfurt erstellt wurde (IHU Stendal, vom 2.12.2002) befindet sich die neu darzustellende gemischte Baufläche (M) außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Diese Feststellung wird auch durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt (Schreiben vom 15.12.2006, Az. 602210/06/fnp-sft/ri, S. 3 und Aktenvermerk Telefonat v. 21.12.2006) nochmals bestätigt. Lediglich der dargestellte Parkplatz befindet sich somit im VRG „Hochwasserschutz“. Hierdurch wird jedoch das Überschwemmungsgebiet/VRG nicht beeinträchtigt. Die bedeutende Funktion der VRG

Hochwasserschutz für Natur und Landschaft wird durch die Planung kaum berührt, denn der im VRG liegende Parkplatz (gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung Stellplätze) wird auf einer ökologisch wenig wertvollen Ackerfläche angelegt.

Das Plangebiet liegt allerdings im **Vorbehaltsgebiet (VBG) „Hochwasserschutz-Bode“** gemäß Entwurf des REP Harz. Der Vorbehaltsfunktion des Hochwasserschutzes wird hier ein besonderer Stellenwert in der Abwägung der unterschiedlichen Ansprüche an die Nutzung des Raumes zugemessen. Gerade angesichts der gravierenden Erfahrungen, die die Stadt Staßfurt beim Bodehochwasser 1994 machen musste, verkennt sie nicht die Bedeutung, die dem Hochwasserschutz zukommt. Es wurden durch das Planungsamt der Stadtverwaltung insgesamt 10 Standorte nach verschiedenen Kriterien untersucht (s. Übersicht in der Anlage). Dabei hat sich herausgestellt, dass fünf Standorte gänzlich ungeeignet sind. Unter den verbliebenen fünf Standorten hat sich das ehemalige Freibadgelände Hecklinger Straße als einziger Standort erwiesen, der zentral gelegen, verkehrlich gut angebunden ist und der sich bereits in kommunalem Eigentum befindet. Ferner ist hier nicht mit Altlasten und schwierigem Baugrund wie z.B. im Bereich des ehemaligen CAS-Geländes zu rechnen. Da eine Inanspruchnahme der anderen Standorte nur mit erheblichem Mehraufwand möglich oder aber mit gravierenden Nachteilen (ungünstige Verkehrsanbindung) verbunden wäre, wurde unter Abwägung der oben beschriebenen Lage der betreffenden Fläche im VBG Hochwasserschutz seitens der Stadt die Entscheidung für den Bau der Sporthalle am Standort Hecklinger Straße getroffen. Dass der Standort durch das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet und damit durch das VRG Hochwasserschutz umgeben und damit räumlich stark eingegrenzt wird, ist nicht als Nachteil zu werten, da spätere bauliche Erweiterungen von Sporthalle oder Parkplatz nicht geplant sind. Eine auch langfristige Bedarfsdeckung des Breiten-/Vereins- und des Schulsports durch die geplante Sporthalle in ihrer jetzt geplanten Ausdehnung wird vielmehr sichergestellt.

Der im Baurecht (§ 1a Abs. 2 BauGB) wie auch in den Grundsätzen der Raumordnung (Grundsätze 2.11 und 4.1.1 des Landesentwicklungsprogramms-LEP) verankerte **Vorrang der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen** vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wurde bei der Planung ebenfalls berücksichtigt. Hierbei gilt es zu beachten, dass durch die Ausweisung der gemischten Baufläche im Wesentlichen keine Neuinanspruchnahme von Boden erfolgt. Es handelt sich -trotz der formellen Einstufung der ehemaligen Freibadfläche als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB- vielmehr um eine Nachfolgenutzung für die brach liegende Fläche des ehemaligen städtischen Freibades. Dem Vorrang der Innenentwicklung wurde zudem durch die oben ausgeführte Standortuntersuchung Rechnung getragen, bei welcher sich jedoch der Standort Hecklinger Straße als der günstigste herausgestellt hat.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 ROG den Erfordernissen der Raumordnung angepasst.

3.2 Landschaftsplan

siehe Pkt. 9.1.2

4. Begründung der einzelnen Darstellungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Weiterführung und Ergänzung der östlich tatsächlich vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche wird der Bereich der künftigen Sporthalle ebenfalls als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die durch die gemischte Baufläche ausgedrückte Nutzungsmischung ist im Bereich des westlichen Stadtrandes der Stadt Staßfurt in der Örtlichkeit vorhanden (Wohngebäude, Steinmetzbetrieb, Sportanlagen, Verwaltungsgebäude der Sparkasse/Amtsgericht, Jugendklub usw.) und soll auch in Zukunft erhalten werden. Die Ausweitung der gemischten Baufläche ist daher folgerichtig.

Die Rückentwicklung der Wohnbaufläche im südlichen Teilbereich erklärt sich zum einen durch die Lage im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet, was 1994 noch nicht der Fall war. Im Überschwemmungsgebiet darf grundsätzlich gemäß den Vorschriften des Wassergesetzes nicht gebaut werden. Zudem besteht auf Grund der zurückgehenden Bevölkerungszahl im Stadtgebiet ein verminderter Bedarf an Wohnbaufläche. Die Fläche soll künftig in erster Linie als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dienen.

4.2 Sonstige Darstellungen

Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes liegen, wie bereits oben ausgeführt, innerhalb der gemäß §96 Abs. 5 Wassergesetz Sachsen-Anhalt vorläufig festgestellten Überschwemmungsfläche. Das betrifft zum einen das tiefer liegende Gelände im nördlichen Teilgebiet, zum anderen ist hiervon fast das gesamte südliche Teilgebiet betroffen. Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 36/97 wurde ein Hochwassergutachten (IHU Stendal vom 02.12.2002) erstellt, dessen Ergebnisse in diese Planung einfließen.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes wird keine Baufläche dargestellt. Im südlichen Teilgebiet wird zwar eine gemischte Baufläche ausgewiesen, jedoch mit der Einschränkung, dass hier lediglich Stellplätze vorzusehen sind. Diese Darstellung wurde mit der unteren Wasserbehörde entsprechend abgestimmt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes (Böschungsoberkante des Mühlgrabens) liegt die Grenze des LSG „Bodeniederung“. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung ist erfolgt.

Archäologie

Im Bereich südlich der Hecklinger Straße sind archäologische Denkmale (kaiserzeitliche Siedlung an der Bode sowie ein kaiserzeitlicher Münzfund aus der Zeit 138-161 n.Chr.) bekannt, die sich möglicherweise bis in das künftig zu bebauende Gebiet erstrecken könnten. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) bestehen gemäß der vorliegenden Stellungnahme vom 18.12.2006, Az. 42-5771/3-3, 025741/06 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Vor Durchführung von Bodenbewegungen ist jedoch in enger Abstimmung mit dem LDA eine archäologische Prospektion erforderlich, ggf. werden erforderliche Grabungsarbeiten durchgeführt.

Richtfunktrasse

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG gequert. Es gelten hier Bauhöhenbeschränkungen nach Maßgabe der Anforderungen dieses Unternehmens. Da jedoch alleine auf Grund der Lage des Gebietes am Stadtrand und nahe zum LSG keine hohen Gebäude geplant werden, sind Konflikte nicht ersichtlich.

4.3 Grünordnung

Die (Wieder-) Bebauung des Freibadgeländes sowie die Anlage des Parkplatzes südlich der Hecklinger Straße stellen einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar, der grundsätzlich durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Hierzu wird zum einen die Fläche zwischen der gemischten Baufläche und dem Mühlgraben (nördliches Teilgebiet) sowie teilweise auch das ebenfalls als Grünfläche dargestellte Teilgebiet südlich der Hecklinger Straße vorgesehen. Hier sind nach Maßgabe eines Gründordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 36/97 entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen. Die Pflanzungen werden mit den Belangen des Hochwasserschutzes entsprechend abgestimmt.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Hecklinger Straße (L73)-Erschließungsbereich, auf welcher auch ein regelmäßiger Verkehr durch mehrere Linien des ÖPNV durchgeführt wird. In der Hecklinger Straße liegt eine Schmutzwasser-Druckleitung des WAZV „Bode-Wipper“, an welche die Bebauung der neu dargestellten gemischten Baufläche angeschlossen werden kann. Die Trinkwasser- und Stromversorgung ist aus Richtung des östlich angrenzenden Gebietes grundsätzlich möglich, es sind allerdings zusätzliche Aufwendungen (Leitungsverlegungen Stromversorgung) erforderlich.

6. Kosten

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans selbst entstehen der Stadt Staßfurt keine Kosten.

Finanzielle Aufwendungen entstehen selbstverständlich für den Bau der geplanten Sporthalle selbst sowie die dazugehörigen Freianlagen, insbesondere des Parkplatzes. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens werden Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt, die ebenfalls zu Kosten für die Stadt Staßfurt führen.

7. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	FNP 1994 abs. (ha)	FNP 1994 rel. (%)	11. Änderung abs. (ha)	11. Änderung rel. (%)
M	---	---	1,20	31,7
W	2,08	55,0	---	---
Grünfläche, Zweckbestimmung Freibad	1,70	45,0	---	---
Grünfläche	---		2,58	68,3
Summe			3,78 ha (100 %)	

9. Umweltbericht mit allgemein verständlicher Zusammenfassung

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Planungsziel ist die Wiedernutzung des seit 12 Jahren brachliegenden ehemaligen Freibades an der Hecklinger Straße. Hierzu wird die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst und an Stelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Weiterhin wird ein ursprünglich dargestellte Wohnbaufläche (W) aufgegeben und stattdessen eine Grünfläche, die auch teilweise der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dienen soll, dargestellt.

9.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

Fachgesetze:

Zu nennen sind neben einer Reihe von allgemeinen Rechtsvorschriften wie das BauGB oder das NatSchG LSA hier insbesondere die Vorschriften des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt (WG LSA), insbesondere die §§ 96, 97 WG LSA (Regelungen für Überschwemmungsgebiete).

Fachplanung:

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt 2002:
Dieser Plan enthält für den Planungsraum folgende Darstellungen:

a) Schutzgebiete:

Nördlich angrenzend: LSG Bodeniederung und geschütztes Biotop gemäß § 37 NatSchG LSA „Bruchwiesen Staßfurt westlich des Stadtzentrums“ (Nr. 177 gemäß Liste der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Ascherleben-Staßfurt)

b) Biotoptypenbewertung:

Mühlgraben: hoher Biotopwert, erhaltenswürdig, bedingt ersetzbar
Verbindungsgraben Schwanenteich-Mühlgraben (am westlichen Rand des südlichen Teilgebietes): bedingt wertvolles Fließgewässer

c) Klimafunktion:

nördlicher Planungsraum (ehemaliges Freibad): gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich)-durch zwischenzeitlichen Abriss aller Baulichkeiten nicht mehr zutreffend. Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung entlang der Hecklinger Straße.

d) Maßnahmen:

Umwidmung in Grünland/Extensivierung von Acker aus Wasser- und/oder Bodenschutzgründen (Fläche südlich der Hecklinger Straße)
Archäologisches Denkmal (östlicher Bereich der Fläche südlich der Hecklinger Straße)

Berücksichtigung in der Planung:

zu a)

Weder das Landschaftsschutzgebiet noch das geschützte Biotop werden durch die Planung beeinträchtigt, da sich zwischen der neu darzustellenden gemischten Baufläche und dem LSG/geschützten Biotop eine ausreichend große Fläche befindet.

zu b)

Der Mühlgraben sowie der Verbindungsgraben zum Schwanenteich bleiben von der Planung unberührt.

zu c)

Die Ventilationsbahn wird nicht eingeschränkt, da die Breite der Ventilationsbahn im östlich angrenzenden Bereich (Steinmetzbetrieb, Wohnhäuser) ohnehin durch diese Bebauung vermindert ist. Die neu darzustellende gemischte Baufläche schränkt die nutzbare Breite für die Frisch- und Kaltluftzuführung in das Stadtzentrum nicht weiter ein.

zu d)

Die Maßnahmeempfehlung wird durch die FNP-Änderung umgesetzt.

Ferner liegt zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 36/97 „Bad Hecklinger Straße“ ein Hochwassergutachten vor. Dessen Ergebnisse flossen in die Darstellung der Bauflächen sowie in der Darstellung des Überschwemmungsgebietes ein.

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

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Bestand:

Die Flächen im Geltungsbereich der Planung haben bislang keinen hohen Wert für die Erholungsfunktion, da die ehemalige Freibadfläche für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist und die Fläche südlich der Hecklinger Straße agrarisch genutzt wird.

Die Lärmimmissionen auf die östlich angrenzende Wohnnutzung werden in erster Linie durch den Straßenverkehr auf der Landesstraße 73 (Hecklinger Straße) geprägt. Hinzu kommen Immissionen durch den mischgebietstypischen Gewerbelärm und den Sportlärm des südöstlich angrenzenden Stadion der Einheit.

Auswirkungen, Ergebnis:

Die Planung führt zu einer leichten Zunahme des Straßenverkehrs und damit auch der Lärmbelastung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Sporthalle in der gemischten Baufläche. Im Verhältnis zur Verkehrsbelastung auf der Hecklinger Straße insgesamt ist dies jedoch von nur untergeordneter Bedeutung, zudem ist Zu- und Abfahrtsverkehr größeren Ausmaßes nur während des Spielbetriebs am Wochenende, d.h. punktuell und zeitlich begrenzt zu erwarten. Der Sportbetrieb selbst ist mit keinen Lärmemissionen verbunden, da es sich um eine gedeckte Sportanlage handelt.

Durch die Planung werden leichte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch leicht zunehmenden Verkehrslärm verursacht, die jedoch im Verhältnis zur Vorbelastung wenig ins Gewicht fallen und nur während weniger Stunden pro Woche zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Die Fläche des ehemaligen Freibades stellt sich derzeit als Brachfläche mit Sukzessionsaufwuchs und einigen größeren Bäumen dar. Die Wertigkeit für Flora und Fauna ist relativ gering, jedoch durch die fortschreitende Sukzession mit ansteigendem Wert aus Naturschutzsicht. Als hochwertig ist wiederum der nördliche Grenzraum des Planungsgebietes im Bereich des Mühlgrabens zu bezeichnen.

Fast wertlos als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist die bisherige Ackerfläche südlich der Hecklinger Straße.

Auswirkungen, Ergebnis:

Durch die Planung kommt es zu einer Einschränkung des Lebensraums der Fauna und Flora durch die Wiedernutzung des ehemaligen Freibades sowie die Anlage eines Parkplatzes südlich der Hecklinger Straße. Mit der Fällung einiger Bäume muss gerechnet werden. Allerdings muss

mit ins Kalkül gezogen werden, dass das Freibadareal ursprünglich bereits relativ naturfern genutzt wurde und durch Baulichkeiten, Rasenflächen und Beckenanlagen nur wenigen Tieren und Pflanzen Lebensraum bot.

Dennoch werden die entstehenden Beeinträchtigungen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Schutzgut Boden

Bestand:

Das Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt

Auswirkungen, Ergebnis:

Durch die Planung wird eine Bodenversiegelung vorbereitet, die zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen führt. Die Auswirkungen sind von mittlerer Intensität und müssen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des FNP selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Angrenzend liegt jedoch der 5-8m breite Mühlgraben, ein langsam fließender Nebenarm der Bode. Ferner ist westlich angrenzend der Schwanenteich mit nur temporär wasserführendem Verbindungsgraben zum Mühlgraben zu finden. Aus Richtung der Kleingartenanlage mündet ein weiterer nur zeitweise wasserführender Graben in den Schwanenteich ein. Die Niederschlagsversickerung ist derzeit ungestört, da keine Bodenversiegelungen vorliegen. Große Teile des Plangebietes liegen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bode.

Auswirkungen, Ergebnis:

Die Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Wie bereits oben (Pkt. „Schutzgut Boden“) ausgeführt, wird die Bodenversiegelung und damit die Beeinträchtigung der Niederschlagswasserversickerung (und damit der Grundwasserneubildung) durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Im Bebauungsplanverfahren ist ferner die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers aus der Dachentwässerung und der Parkplatzentwässerung zu prüfen. Den Anforderungen des Hochwasserschutzes wird durch die „Rückentwicklung“ der im FNP 1994 dargestellten Wohnbaufläche (W) in eine Grünfläche Rechnung getragen. Die Planung führt demnach zu keiner Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes, sondern verbessert vielmehr die Rahmenbedingungen hierfür.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Generell sind Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete zu qualifizieren, allerdings kann die Fläche südlich der Hecklinger Straße auf Grund ihrer kleinen Ausdehnung diese Funktion nur eingeschränkt wahrnehmen.

Auch die positive klimatische Funktion des alten Freibades ist durch die geringe Flächengröße eingeschränkt.

Auswirkungen, Ergebnis:

Da die klimatische Funktion sowohl der nördlichen als auch der südlichen Teilfläche nur eingeschränkt gegeben ist, treten durch die geplante Versiegelung nur geringe Verschlechterungen für das Schutzgut Klima ein. Das Schutzgut Luft wird durch den künftigen Zu- und Abfahrtsverkehr (Emissionen des Kfz-Verkehrs) beeinträchtigt. Allerdings treten diese Belastungen nur punktuell vor und nach dem Spielbetrieb an den Wochenenden auf.

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild am westlichen Stadtrand von Staßfurt ist geprägt durch die weitläufige, durchgrünte Bodeniederung (Bruchwiesen/Die Horst) und die ausgedehnten Kleingartenanlagen südlich der Hecklinger Straße. Inmitten des durch Grünflächen geprägten Landschaftsraums liegen jedoch baulich genutzte Bereiche, wie das Einkaufszentrum „Kaufland“, Hecklinger Str. ,

das Feuerwehrtechnische Zentrum (beide westlich des Planungsraums) oder die Sportanlagen „Stadion der Einheit“ (östlich des Plangebietes).

Auswirkungen, Ergebnis:

Ein schützenswertes, durchgrüntes Landschaftsbild liegt zwar durchaus vor, jedoch ist einschränkend zu beachten, dass bereits eine Reihe von baulichen Nutzungen in der Nähe des Plangebietes existieren. Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) sind daher keine durchgreifenden Verschlechterungen im Landschaftsbild zu befürchten. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen getroffen, die eine landschaftsverträgliche Bauweise (insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung) sicherstellen.

Schutzgut Kulturgüter/sonstige Sachgüter

Bestand:

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der 11. Änderung des FNP und deren Umgebung nicht verzeichnet. Südlich der Hecklinger Straße sind Bodendenkmale bekannt, die sich u.U. bis in das zu künftig baulich zu nutzende Gebiet erstrecken könnten. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen werden daher in Abstimmung mit dem LDA entsprechende Untersuchungen (archäologische Prospektion) durchgeführt. Näheres wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 festgelegt.

Auswirkungen, Ergebnis:

Möglicherweise werden Bodendenkmale durch die geplante bauliche Nutzung beeinträchtigt. Allerdings wird den Erfordernissen der archäologischen Denkmalpflege durch ordnungsgemäße Untersuchungen und Grabungen Rechnung getragen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

9.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

In diesem Falle käme es zu einer keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Schutzgüter –mit Ausnahme des Bodens und Kultur-/ Sachgüter durch die vorliegende Planung durchwegs nur gering beeinträchtigt werden.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

- Ausgleichspflanzungen im Plangebiet
- Auf der Ebene des Bebauungsplans sind folgende Punkte zu prüfen und ggf. festzuschreiben: Versickerung von Oberflächenwasser (Dach-/Parkplatzentwässerung), Verwendung von sog. Ökopflaster, Festlegung einer landschaftsverträglichen Bauweise im Bebauungsplan, Durchführung von archäologischen Untersuchungen und Grabungen

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer internen Untersuchung der Stadtverwaltung wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung für den Neubau einer Sporthalle untersucht. Dabei zeichnete sich ab, dass der Standort Hecklinger Straße sich wegen seiner Verkehrsanbindung, der zur Verfügung stehenden Flächengröße sowie der Eigentümerschaft der Stadt für die Grundstücksfläche in besonderer Weise eignet.

9.6 Zusätzliche Angaben

9.6.1 Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erstellung dieses Berichts erfolgte auf Grundlage von Ortsbesichtigungen und Auswertungen vorhandener Unterlagen. Die Analyse und Bewertung der Schützgüter erfolgte verbal-argumentativ. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

9.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB wird die Stadt Staßfurt die Umweltauswirkungen überwachen.

9.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Staßfurt plant die Nachfolgenutzung für ein seit 1994 brachliegendes Freibadareal am westlichen Stadtrand der Stadt Staßfurt. Im Flächennutzungsplan ist vorgesehen, die Fläche künftig als gemischte Baufläche (M) darzustellen. Durch die bauliche Inanspruchnahme der in der Vergangenheit nur wenig versiegelten Fläche entstehen geringe Beeinträchtigungen in Bezug auf alle Schutzgüter mit Ausnahme des Bodens (Versiegelung) und der Kultur- und Sachgüter. Bei diesem letztgenannten Schutzgut ist eine höhere Betroffenheit wegen vermuteten Bodendenkmalen anzunehmen. Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung (Verkehr) und die Möglichkeiten zur Verringerung und zum Ausgleich von geringer Erheblichkeit. Die Planung ist insgesamt aus Sicht des Umweltschutzes vertretbar.

Schutzgut	Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Boden	mittel
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Klima/Luft	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel

Verfasser: Stadtverwaltung Staßfurt, Planungsamt
SG Bauleitplanung, Umwelt und Verkehr - Dipl.-Ing. Marco Grein
Stand: 02. April 2007