

Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 36/97 „Bad Hecklinger Straße“

1. Änderung

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzung

August 2021

Plangeber:	Stadt Staßfurt Hohenerxebener Straße 12 39418 Staßfurt
Auftragnehmer:	StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale) Tel. (03 45) 23 97 72 - 0 Mail info@slg-stadtplanung.de
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Hildegard Ebert Tel. (03 45) 23 97 72 - 14 Mail hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de Dipl.-Agraring. Anke Bäume Grünordnung/Umweltbericht Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 36-97 „Bad Hecklinger Straße“ der Stadt Staßfurt 1. Änderung
Vorhaben-Nr.:	21-429
Bearbeitungsstand:	Planfassung für den Satzungsbeschluss August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkungen.....	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	5
1.2	Erfordernis der Planänderung	5
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung.....	5
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	6
1.5	Aufstellungsverfahren	6
	1.5.1 Grundlagen.....	6
	1.5.2 Verfahrensablauf	7
2	Plangebiet.....	8
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	8
2.2	Rechtsverbindliche Planung/Ursprungsbebauungsplan	10
2.3	Bestand und Nutzungen.....	11
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
2.5	Baugrundverhältnisse	12
2.6	Grundwasserverhältnisse.....	13
2.7	Versickerung von Niederschlag.....	13
2.8	Immissionen.....	13
3	Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation	13
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	13
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	15
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	16
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	16
	3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	16
	3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	17
4	Konzept der Planänderung	18
4.1	Städtebauliches Zielkonzept	18
4.2	Planungsalternativen.....	18
5	Begründung der Festsetzungen	19
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
5.5	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)	22
5.6	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
	5.6.1 Straßen.....	23
	5.6.2 Fußwege/Radwege	24

5.6.3	Ruhender Verkehr	24
5.6.4	Personennahverkehr	24
5.7	Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)	25
5.7.1	Wasserversorgung	25
5.7.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	26
5.7.3	Energieversorgung	27
5.7.4	Telekommunikation	27
5.7.5	Abfallentsorgung.....	27
6	Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB) ...	28
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	28
7.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB).....	30
8	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	32
8.1	Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)	32
8.2	Archäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)	33
8.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	33
8.4	Hochwasserschutz	33
8.5	Sonstige Hinweise	34
9	Flächenbilanz	35
10	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....	35
10.1	Städtebauliche Entwicklung	35
10.2	Natur und Landschaft.....	36
11	Finanzierung und Durchführung	36

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 36/97 „Bad Hecklinger Straße“ - rechtsverbindlich seit dem 3. August 2007 - im südwestlichen Teilbereich zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36/97 wurde gefasst, um eine Folgenutzung im Bereich des 1994 geschlossenen Freibades anzusiedeln, die von einem Freizeitbad bis hin zum Ersatzneubau einer Sporthalle vorgesehen war. Nach Realisierung der vg. Vorhaben an anderen Standorten im Stadtgebiet besteht kein Bedarf mehr für diese öffentlichen Nutzungen und ein Teil der Grundstücke wird von der Stadt veräußert.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es nunmehr, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenpflegeheimes zu schaffen und zu sichern. Dies soll innerhalb des im Rechtsplan festgesetzten Mischgebietes insbesondere durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und den Wegfall einer Fläche für Stellplätze erfolgen. Da die erforderlichen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Ergänzend zur Planung werden eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt sowie Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen vorgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan (FNP) der Kernstadt Staßfurt hergeleitet werden.

1.2 Erfordernis der Planänderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Das betrifft auch deren Änderung.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36/97 für ein Mischgebiet getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich der Einordnung baulicher Anlagen auf die Planung einer Sporthalle einschließlich Stellplätzen zugeschnitten und lassen eine Umsetzung des nunmehr geplanten Vorhabens nicht zu. Das trifft auch auf andere als die derzeit geplante und innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungsarten zu.

Mit einer Nutzbarmachung der Brachfläche des ehemaligen Freibades wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden – in der Fassung der jeweils gültigen letzten Änderung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- **Planzeichenverordnung 1990**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Innerhalb des Baugesetzbuches sind insbesondere die §§ 1 bis 4a sowie die §§ 8 bis 10 für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Die Inhalte sind in § 9 BauGB geregelt.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sowie der Regionalen Entwicklungspläne (REP) für die Planungsregionen Harz bzw. Magdeburg vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-30694-2010-14 erstellt, welches auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Die Übersichtskarte wurde auf der Grundlage von Ausschnitten aus den digitalen topografischen Karten DTK 10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt erstellt.

Der Planänderung - bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt. Diese beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

Ein gesonderter Umweltbericht ist nicht erforderlich. Jedoch sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung wird einem Teilbereich des Ursprungsplanes ein neuer Inhalt gegeben, der Ursprungsplan gilt nur für den von der Änderung nicht erfassten Bereich fort. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsbereich kann auch ohne den Ursprungsplan sichergestellt werden. Die nicht von der Änderung erfassten Bereiche bleiben weiterhin städtebaulich funktionsfähig.

Bei dem vorliegenden Planungsstand handelt es sich um die Planfassung für den Satzungsbeschluss.

1.5 Aufstellungsverfahren

1.5.1 Grundlagen

Die vorliegende Änderung wird auf der Grundlage des seit dem 3. August 2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36/97 erstellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abgrenzung der Baufläche gegenüber den Grün- bzw. Verkehrsflächen bleibt unverändert, ebenso die Art der baulichen Nutzung.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden NATURA 2000-Gebiete durch die Änderung berührt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Regelung geht davon aus, dass die Öffentlichkeit bereits in dem Aufstellungsverfahren des zu ändernden Bauleitplanes unterrichtet wurde. Mangels Änderung der Grundzüge der Planung kann eine nochmalige Unterrichtung entfallen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Die Bebauungsplanänderung kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.5.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 8. April 2021 das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 für einen Teilbereich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Staßfurt, dem „Salzlandboten“ Nr. 457 am 16. April 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 24. Juni 2021 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26. Mai 2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Auf Grund der COVID-19-Pandemie wurde die angeordnete öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 PlanesiG i.V.m. § 27 a Abs. 2 VwVfG ersetzt.

Der Entwurf einschließlich Begründung konnte in der Zeit vom 09. Juli 2021 bis einschließlich 09. August 2021 im Internet eingesehen werden. Als ergänzendes Informationsangebot konnten die Unterlagen während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 464 vom 30. Juni 2021. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2021 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt und über die Auslegung informiert.

Der Planung wurde allgemein zugestimmt. Aus *landes- und regionalplanerischer Sicht* gab es keine Einwände. Die vorliegende raumbedeutsame Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Verwiesen wurde neben der Funktion der Stadt als Mittelzentrum auch auf die Lage des Änderungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft zu Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz, mit denen sich die Planung vertiefend auseinandersetzen sollte.

Die *untere Landesentwicklungsbehörde* verweist darauf, dass die Abgrenzung des Änderungsbereiches nicht nachvollziehbar ist und dringend geprüft werden sollte. Weiter wird

auf die mit der Änderung getroffenen Festsetzung zur Nutzungsart und deren fehlende städtebauliche Begründung verwiesen. Mit der Satzungsfassung wird die Begründung zum Änderungsbereich unter Pkt. 2.1 ergänzt sowie auf die vom Ursprungsplan abweichenden Einschränkungen der Nutzungsart verzichtet.

Die *untere Naturschutzbehörde* gibt Hinweise zur Umsetzung der Pflanzungen (Zeitpunkt, Herkunft Pflanzmaterial, Einhaltung DIN), die in die Begründung übernommen werden. Die vorgeschlagenen Artenlisten werden in die Festsetzungen eingefügt. Zum Schutz des Rotmilans wird ergänzend eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie* verwies darauf, dass trotz der Vornutzung im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale nicht ausgeschlossen sind. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von der Planung nicht betroffen.

Aus Sicht des *Landesamtes für Geologie und Bergwesen* wird auf die Lage im Bergschadensgebiet verwiesen.

Der *Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft* als Betreiber und Eigentümer an Gewässern 1. Ordnung und wasserwirtschaftlichen Anlagen äußert keine Betroffenheit.

Darüber hinaus erfolgten Angaben zum angrenzenden *Leitungsbestand*.

Durch die in der vorliegenden Satzungsfassung vorgenommenen Anpassungen werden die Grundzüge der Planänderung nicht berührt. Die Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen, insofern ergibt sich auch nicht die Notwendigkeit zu einer erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Administrativ gehört die Stadt Staßfurt zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt. Im Jahr 2003 wurden die Orte Löderburg (mit den Ortsteilen Rothenförde, Lust und Athensleben als Ortschaft) und Hohenerxleben eingegliedert. Anfang 2004 folgte Rathmannsdorf. Am 1. Januar 2009 kamen die Gemeinden Neundorf (Anhalt) und Förderstedt hinzu.

Die Stadt Staßfurt umfasste nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2019 eine Fläche von ca. 14.667 ha mit 24.923 Einwohnern. An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Mitte südlich der Bode/Mühlgraben am Ortsausgang Richtung Hecklingen. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von 1,76 ha.

Abb. 01: Lage des Standortes im Stadtgebiet



(Quelle: LVermGeo DTK 25 (4135))

Die Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit. Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung sind unter Pkt. 1 ausgeführt.

Mit Bezug auf den Hinweis des Landkreises, den Änderungsbereich im Osten weiter zu fassen, ist festzustellen, dass sich die Abgrenzung an den aktuellen Planungserfordernissen orientiert. Dabei wird sowohl auf die neue Grundstücksteilung als auch auf das geplante Vorhaben abgestellt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sollen Bebauungspläne aufgestellt (oder geändert) werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Das Planungserfordernis liegt lediglich für den westlichen Bereich vor, für das östliche Grundstück, welches nach der Teilung entstand, liegen keine von den bisherigen Festsetzungen abweichenden Entwicklungsabsichten vor, so dass hier nicht geändert werden muss.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den südwestlichen Teil des Plangebietes. Betroffen sind innerhalb der Gemarkung Staßfurt; Flur 8 die Flurstücke 196 sowie 198 (teilweise) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,56 ha.

Bei dem anteilig im Änderungsbereich gelegenen Flurstück handelt es sich um öffentliche Verkehrsanlagen.

Der Änderungsbereich wird im Westen und Norden durch den Mühlgraben bzw. diesen begleitende Gehölzflächen, im Osten durch eine weitere Teilfläche des Freibades sowie den sich anschließenden Wohn- und Betriebsstandort Hecklinger Straße Nr. 25 und im Süden durch die Hecklinger Straße (L73) begrenzt.

Abb. 02: Übersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/97 sowie der 1. Änderung

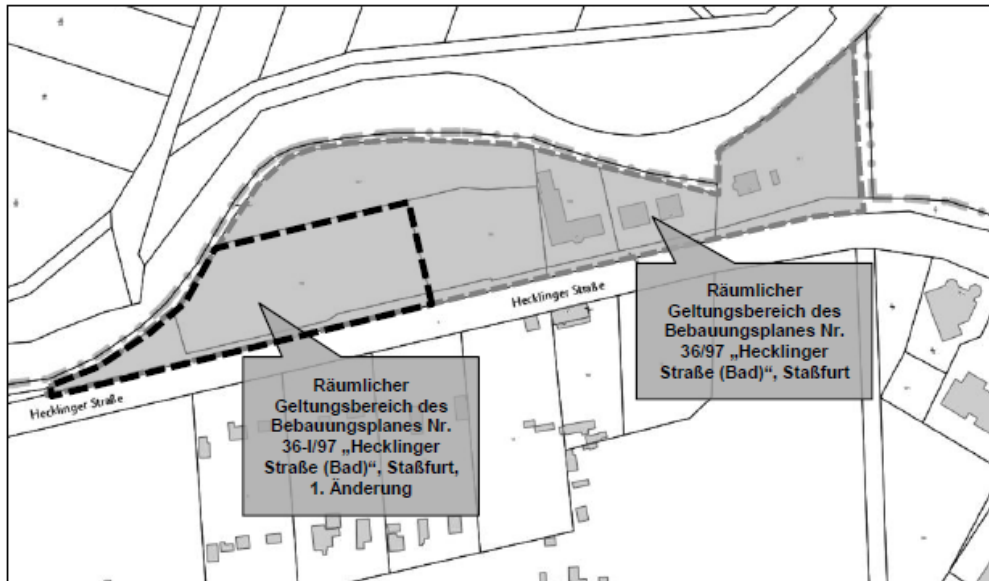


Abb. Ohne Maßstab (ALKIS© GeoBasis-DE / LVermGeo, 2018 / A18-30694-2010-14)

Quelle: Stadt Staßfurt, Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Die Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung wird wie folgt gebildet:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 197 der Flur 8
- Im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücks 195 der Flur 8 bzw. deren geradlinige Verlängerung nach Süden, wobei das Flurstück 198 geschnitten wird
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 4 der Flur 8 (Hecklinger Straße)
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 157 der Flur 8 (Mühlgraben)

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Rechtsverbindliche Planung/Ursprungsbebauungsplan

Betroffen von der Änderung ist eine im Ursprungsbebauungsplan Nr. 36/97 als Mischgebiet festgesetzte Baufläche. Darüber hinaus werden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Für die Baufläche wird ein Mischgebiet festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden keine abweichenden Regelungen getroffen. In der Begründung wird neben der allgemeinen Zulässigkeit einer geplanten Sportanlage auch auf die bestehende Nutzungsmischung in der Umgebung verwiesen, aus der sich die Festsetzung herleitet.

Zum Maß der baulichen Nutzung liegt die Grundflächenzahl im betroffenen MI1 mit 0,6 an der Obergrenze der BauNVO. Die Traufhöhe wird mit maximal 10 m bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht geregelt, da sie für die geplante Sporthalle nicht relevant ist. Angrenzend sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Abb. 03: Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Planfassung mit Bereich der 1. Änderung



Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Planung, Umwelt und Liegenschaften

Der westliche Teil der Baufläche ist für die Einordnung eines Teils der für die Sporthalle notwendigen Stellplätze abgegrenzt. Darüber hinaus setzt der Ursprungsplan im Änderungsbereich öffentliche Verkehrsflächen im Bestand fest.

Die Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen sowie den Umweltbericht bildet der zum Bebauungsplan Nr. 36/97 durch das Landschaftsarchitekturbüro Welz 2007 erstellte Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Der Ausgleich für die mit Umsetzung der Planung einher gehenden Eingriffe erfolgt vollständig innerhalb des Gebietes. Dazu sind Bäumen/Gehölze sowie Kletterpflanzen und Bodendecker im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich des Änderungsbereiches, der Fläche für Stellplätze und des Zwischenraums zur angrenzenden Verkehrsfläche Hecklinger Straße zu pflanzen. Wertvoller Baumbestand im Randbereich der Verkehrsfläche wird zum Erhalt festgesetzt.

Nachrichtlich in den Plan übernommen wurde das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bode. Auf archäologische Bodendenkmale im Umfeld sowie einzuhaltende Gewässerschonstreifen wird hingewiesen.

2.3 Bestand und Nutzungen

Die Nutzung des Standortes als Freibad wurde 1994 aufgegeben, danach fiel das Gelände brach. Im Norden grenzt der tiefer gelegene Mühlgraben (Gewässer 2. Ordnung) mit begleitendem Gehölzbestand an.

Darüber hinaus befindet sich östlich des Änderungsbereiches eine das ehemalige Freibad teilende Baumreihe, bestehend aus Kastanien bzw. Linden. Im weiteren Verlauf grenzen drei bebaute Parzellen an. Davon wird das dem Änderungsbereich am nächsten gelegen Anwesen Hecklinger Str. 25 als Steinmetzbetrieb mit Wohnung genutzt. Bei den übrigen handelt es sich um Wohnhäuser.

Im Süden wird der Standort durch die Hecklinger Straße (Landesstraße 73) begrenzt, die 2004 umfassend ausgebaut wurde. Der von der Fahrbahn durch neue Baumpflanzungen getrennte Geh-/Radweg liegt im Geltungsbereich. Im Bestand sind Grundstückszufahrten vorhanden.

Weiter südlich befinden sich eine aufgegebene Gärtnerei mit Wohnung (Hecklinger Str. 85), Kleingärten sowie die kommunale Sportanlage „Stadion der Einheit“.

Die im Änderungsbereich ehemals vorhandenen oberirdischen Anlagen des Freibades wurden nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut, verblieben sind Teile der Einfriedung.

Die Bebauung im näheren Umfeld ist 1- bis 2geschossig. Sie ist zurückgesetzt zur Straße sowie zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet. Darüber hinaus sind am Ortseingang entlang der Hecklinger Straße aber auch in jüngerer Zeit errichtete massive Baukörper, wie ein Einkaufszentrum, das Salzlandcenter und das „Sparkassenschiff“ anzutreffen.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 8/21 der Ursprungsplanung wurde - auch in Verbindung mit den festgesetzten Nutzungsarten - in die Flurstücke 195, 196, 197 und 198 geteilt.

Das neu gebildete Flurstück 196 der Flur 8 wird von der Stadt an den Vorhabenträger veräußert. Das nördlich angrenzende Flurstück 197 umfasst einen Teil der den Mühlgraben begleitenden öffentlichen Gehölzflächen und verbleibt in kommunalem Eigentum.

Das Flurstück 195 umfasst die an den Änderungsbereich östlich angrenzende Baufläche, die von der Stadt an den Eigentümer des benachbarten Flurstücks (Steinmetzbetrieb) veräußert werden soll. Der laufende Pachtvertrag endet mit Kauf des Grundstücks.

Innerhalb des öffentlichen straßenbegleitenden Flurstücks 198 befindet sich der Geh-/Radweg einschließlich einer dichten Hainbuchenreihe unmittelbar an der Einfriedung. Im Westen zweigt ein Weg über den Mühlgraben Richtung Bode ab.

2.5 Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Änderungsbereiches ist das Gelände weitgehend eben auf dem Höhenniveau der Straße und fällt dann auf die Höhenlage des Mühlgrabens ab.

Für die ursprünglich mit einer Sporthalle zu überplanende Fläche liegt eine Baugrunduntersuchung vor [SUB GmbH, Wernigerode, vom 20.11.2006]. Demnach ist in ca. 3 m Tiefe mit tragfähigem Baugrund zu rechnen.

Der hier maßgebliche Naturraum der Bodeniederung ist generell gekennzeichnet durch die eher wenig verbreitete Bodenart Auentone und -lehme

Auf dem Areal des ehemaligen Schwimmbades wurde das natürliche Gelände in nicht unerheblichem Maße aufgefüllt und das natürliche Bodengefüge damit erheblich gestört. Der Boden besteht daher in seiner oberen Schicht durchwegs aus aufgefüllten, locker bis mäßig dicht gelagertem Material (Gemisch aus schluffig-humosem Boden, Kies und Bauschutt), wobei die Mächtigkeit stark differiert. Im südlichen Teil ist die ursprüngliche humose, schluffige Oberbodenschicht in einer Mächtigkeit von rd. 1,0 m noch vorhanden.

Unter der Auffülle findet sich teilweise zunächst eine Schicht mit Wechsellagerung von überwiegenden Feinsand- und Sandschichten sowie untergeordneten Einlagerungen von schwach kieshaltigen Schluffschichten (glaziale Flussterrassen der Bode). Ab einer Tiefe von ca. 3,7-3,9 m findet man sandhaltige Fein- und Mittelkiesschichten. Im Boden befinden sich noch Reste des ehemaligen Schwimmbekens. [Auszug aus Begründung B-Plan]

Ergänzend wird auf die Folgen des ehemaligen Bergbaus verwiesen (s. Pkt. 8.1).

2.6 Grundwasserverhältnisse

Gemäß dem vorliegenden orientierenden Baugrundgutachten liegt der Grundwasserspiegel, wohl bedingt durch die bereits vor Jahrzehnten erfolgte Auffüllung des Geländes, mit ca. 3,70-4,10 m unter Gelände vergleichsweise tief. Der Grundwasserspiegel hat Verbindung zur Bode, sodass sich Schwankungen des Wasserspiegels auf das Plangebiet auswirken.

Der nördliche bzw. östliche Teilbereich des Plangebietes (außerhalb des Änderungsbereiches) gehört zum Überschwemmungsgebiet der Bode.

2.7 Versickerung von Niederschlag

Innerhalb des Plangebietes besteht kein Anschluss- oder Benutzungszwang. Die bisherige Planung ist von einer Versickerung bzw. Einleitung in den Mühlgraben ausgegangen.

2.8 Immissionen

Vorbelastungen am Standort ergeben sich hauptsächlich aus dem Verkehrsaufkommen der Landesstraße, untergeordnet auch durch den angrenzenden Steinmetzbetrieb sowie das „Stadion der Einheit“.

Der ursprünglich geplante Sporthallenneubau war lediglich mit Emissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden. Für die auf der Westseite des Plangebietes eingeordneten Stellplätze wurde nicht von nennenswerten Emissionen auf das Umfeld ausgegangen, zumal unmittelbar keine schutzbedürftigen Nutzungen angrenzen.

Der Verkehrslärm durch die L 73 war im Rahmen dieses Planverfahrens unbeachtlich, da neue schutzbedürftige Nutzungen nicht vorgesehen waren.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsplan wurde 2002 eine schalltechnische Beurteilung erstellt [Ingenieurbüro afi, Haltern am See, schalltechnische Beurteilung (B0260, vom 30.01.2002)], mit dem Ergebnis, dass durch den Sportbetrieb der Sportanlage „Stadion der Einheit“ keine unzulässigen Immissionen auf die bestehenden Wohnnutzung im östlichen Teil ausgelöst werden. Da die Entfernung zur nunmehr geplanten Wohnnutzung im westlichen Teil größer ist, ist auch hier nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen.

3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind nach § 4 Raumordnungsgesetz an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot.

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft. Für die Landesentwicklung werden darin weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011) trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Der Landkreis Salzlandkreis wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das gesamte Stadtgebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (Z 13). Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind unter Beachtung des Demografischen Wandels mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich auszubauen (Z 14). Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum (Z 37).

Gemäß Ziel Z 41 des LEP ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden. Des Weiteren sind die Altenhilfe und Altenpflege der steigenden Zahl älterer Menschen anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen (LEP-LSA 2010, G 34).

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden (G 13).

Die oberste Landesentwicklungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene raumbedeutsame Planung / Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der Lage und der vorgesehenen Nutzung durch ein Altenpflegeheim mit einer Kapazität von insgesamt 114 Plätzen sowie den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen. Darüber hinaus werden nochmalige Überlegungen zur Standortwahl empfohlen (s. Pkt. 4.2).

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP)** wurde am 17. Mai 2006 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006 genehmigt.

Für das Gebiet des Altkreises Aschersleben-Staßfurt hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) beschlossen, die Planungen fortzuführen. Am 25. Februar 2009 hat die Regionalversammlung der RPM den **Regionalen Entwicklungsplan Harz** für ihren Zuständigkeitsbereich beschlossen. Die Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde ist am 21. April 2009 erfolgt und der Plan mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in Kraft getreten.

Damit gelten für die vorliegende Planung die Ziele des REP Harz. Die Zentralen Orte - und hier die Mittelzentren, zu denen Staßfurt gehört - sind als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu stärken. Sie sind zudem Verknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs (Z 6).

Für die vorliegende Planung sind darüber hinaus folgende Darstellungen relevant:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Gebietes zur Sicherung und Entwicklung von Raumfunktionen**, das u.a. für die durch Bergbau geschädigte Landschaft in und um Staßfurt unter Pkt. 4.7 als Ziel (Z 1) festgesetzt wird. Diese durch Umweltbeeinträchtigungen belasteten Gebiete mit hohen Nutzungskonflikten sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern oder neuen wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen, rekreativen oder ökologischen Nutzungen zuzuführen.

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Magdeburg wird derzeit auf der Grundlage des LEP 2010 neu aufgestellt. Dazu liegt ein **2. Entwurf** vom 29. September 2020 vor, dessen in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Am 14. März 2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf beschlossen.

Folgende Festlegungen des REP MD, 2. Entwurf sind von der Planung betroffen bzw. tangieren diese:

- Mittelzentrum Staßfurt (Kap. 4.1 Z 21)
- regional bedeutsame Straße „L 73“ (Kap. 5.3.2 Z 56)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz I „Bode“ (Kap. 6.1.2 Z 96)
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 1 „Bode“ (Kap. 6.1.2 G 103)

Als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße ist die L 73 im Bestand dargestellt.

Nach der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes (Festlegungskarte 2.1.7) ist das Plangebiet noch dem Mittelzentrum zuzuordnen.

Die *Regionale Planungsgemeinschaft* kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans vereinbar ist. Da es sich bei einem Altenpflegeheim um eine empfindliche Infrastruktur handelt, sollten Überlegungen zum Hochwasserfall durchgeführt werden. Seitens der Stadt wird für den betrachteten Standort keine besondere Gefährdung gesehen. Auf die Lage sowie künftige Rettungs- bzw. Evakuierungspläne wird in der Begründung verwiesen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Stadt Staßfurt liegt ein rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor [Dr.-Ing. Plück, Freier Architekt, Ahaus]. In ihren heutigen Grenzen verfügt sie nicht über einen Flächennutzungsplan. Der Beschluss zur Neuaufstellung wurde am 10. Dezember 2020 gefasst.

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort.

Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen durch die Gebietsänderung in einer Weise berührt werden, dass sie durch die veränderten Umstände nicht mehr brauchbar oder als Folge einer nicht mehr vertretbaren Abwägung der betroffenen Belange erscheinen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der neue Träger der Planungshoheit als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne ändert, wenn dies städtebaulich erforderlich ist.

Der Teilflächennutzungsplan der Kernstadt Staßfurt wurde Anfang der 1990er Jahre erarbeitet, und erlangte am 01. November 1994 Rechtskraft. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Der hier betrachtete Standort war mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/97 Gegenstand der 11. Änderung, die am 16 Juli 2007 genehmigt wurde und am 3. August 2007 Rechtskraft erlangt hat. Darin erfolgt eine generalisierte Darstellung des Bebauungsplangebietes Nr. 36/97 als gemischte Baufläche bzw. Grünfläche.

Da sich bezüglich der Flächenabgrenzung keine Änderungen ergeben, kann die vorliegende Planänderung aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet werden.

Derzeit befindet sich das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Vorbereitung.

Aus Sicht der *obersten Landesentwicklungsbehörde* ist aufgrund der zentralörtlichen Funktion und Größe der Stadt Staßfurt ein umfangreicher Bedarf zur Vorhaltung von Pflegeheimplätzen gegeben. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollte eine konkrete Bedarfsanalyse in Hinblick auf die Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen erfolgen.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden neben allgemeinen Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden, auch die einzelnen Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt mit den ehemaligen Gemeinden Hohenerxleben, Löderburg, Neundorf, Rathmannsdorf und Staßfurt wurde 2002 zur Vorbereitung bzw. Ergänzung der Flächennutzungsplanung ein **Landschaftsplan** erstellt, dessen Aussagen in die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht bzw. in das grünordnerische Konzept eingeflossen sind.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

An den Bebauungsplan Nr. 36/97 grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Weiter wird auf die Ausführungen des folgenden Punktes verwiesen.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

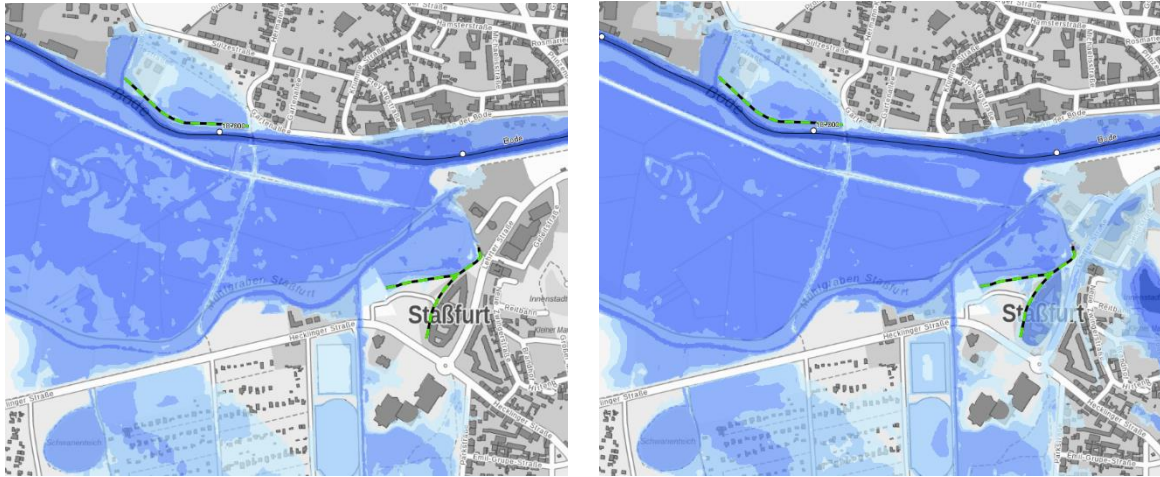
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/97 wird von nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz sowie nach Naturschutzrecht zu beachtenden Schutzgebieten tangiert.

Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zur Festsetzung des **Überschwemmungsgebietes Bode** vom Pegel Wegeleben (km 76+160) bis zur Mündung in die Saale (km 0+00) wurde im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes 9/2012 bekanntgemacht und trat am 19. September 2012 in Kraft.

Das Überschwemmungsgebiet der Bode ragt im Norden und Osten in das Plangebiet hinein und wurde im Rahmen der Ursprungsplanung (als vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet berücksichtigt. Es deckt sich im Wesentlichen mit dem

überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ₂₀₀). Der Änderungsbereich ist nicht betroffen (vgl. dazu auch Pkt. 8.4).

Abb. 06: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten, HQ 100 und HQ 200 (von links)



Quelle: <https://lhw.sachsen-anhalt.de/hwrm-rl>

Das **Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“** (Amtsblatt f. d. Reg.-Bez. MD 5/96), welches zugleich eine regional bedeutsame Biotopverbundeinheit darstellt, beginnt nördlich des Mühlgrabens und berührt daher die Planung nicht.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach **Natura 2000** sind:

- FFH 172 LSA Bode und Selke im Harzvorland (beginnt mit dem Lauf der Bode westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,5 km)
- FFH 102 LSA Salzstellen bei Hecklingen im Abstand von über 0,7 km südwestlich des Plangebietes

Ihre Schutzziele werden von der Planung nicht berührt.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Aus den bereits angeführten Schutzgebieten ergeben sich für die Planänderung keine Einschränkungen. Das betrifft auch den Gewässerrandstreifen des nordwestlich angrenzenden Mühlgrabens als Gewässer zweiter Ordnung. Sie alle liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

Bei der Planung zu beachten ist ein weitgehender Erhalt des Altbaumbestandes.

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Einschränkungen für die Bebaubarkeit ergeben sich aus den Auffüllungen im Baugrund.

Weiterhin sind Belange der Archäologie und des Altbergbaus zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 8.1 bzw. 8.2).

4 Konzept der Planänderung

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden in Verbindung mit dem geplanten, aber auch ggf. alternativen Vorhaben folgende Ziele verfolgt:

- Beibehaltung der uneingeschränkten Zulässigkeit für ein Mischgebiet
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf einen städtebaulich vertretbaren Rahmen
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Umfeldes

Hinsichtlich des grünordnerischen Konzeptes sowie der Erschließung des Standortes ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen.

- Erhalt des begrenzenden Baumbestandes, wo möglich Ergänzung der Eingrünung
- Ausgleich der mit der Planänderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsbereiches bzw. der Ursprungsplanung
- Anbindung des Standortes an das angrenzende Straßennetz ohne Behinderung des fließenden Verkehrs
- Sicherung der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben auf dem Grundstück

Der aktuelle Stand der Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit einer Kapazität von insgesamt 114 Plätzen überwiegend in Einzelzimmern vor. Der Gebäuderiegel mit IV Vollgeschossen und einer Teilunterkellerung soll parallel zur Hecklinger Straße errichtet werden. Die Länge beträgt ca. 80 m. Der Baukörper ist durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Den oberen Abschluss bildet ein Flachdach.

Der Hauptzugang ist zentral innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Zwischen dem Baukörper und der Straße werden anteilig Stellplätze eingeordnet, die Zufahrt erfolgt von Westen. Die gebäudenahen Freiflächen sind durch Hecken in verschiedene Abteile untergliedert. Darüber hinaus werden auf dem Grundstück einzelne Nebenanlagen erforderlich.

4.2 Planungsalternativen

Die innerhalb des Geltungsbereiches ursprünglich geplanten sportlichen Anlagen wurden an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet, so dass kein Bedarf mehr besteht. Nach Veräußerung des Grundstücks zum Zwecke der Errichtung eines Altenpflegeheimes ist eine Änderung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Auch für eine andere Bebauung besteht mit den auf die ursprüngliche Planung zugeschnittenen Festsetzungen kaum Spielraum.

Mit einer Nachnutzung des Standortes für andere Vorhaben wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Stadtgebiet entsprochen.

In Verbindung mit dem derzeit geplanten Vorhaben und dem Hochwasserrisiko angrenzend wurde auf Hinweis der *obersten Landesentwicklungsbehörde* noch einmal die Standortwahl für das konkrete Vorhaben geprüft.

Die Prüfung hat ergeben, dass im Stadtgebiet noch verschiedene Flächen zur Nachverdichtung vorhanden sind. Zum Teil liegen sie jedoch ebenfalls angrenzend bzw. im Hochwasserrisikogebiet oder sind von den Folgen des Altbergbaus erheblich betroffen.

Weitere Standorte sind nicht verfügbar bzw. durch andere Planungen in der Innenstadt belegt.

Damit bestehen nur wenige Alternativen, von denen aufgrund des erheblichen Bedarfs einzelne Standorte derzeit ebenfalls für künftige Ansiedlungen geprüft werden.

Die Lage des hier betrachteten Standortes in Nähe des Stadtzentrums mit günstiger Anbindung an den ÖPNV aber auch mit Verbindung zum Freiraum stellen zudem wesentliche Vorteile dar.

Insofern sieht die Stadt keine Veranlassung, die vom Vorhabenträger geplante Entwicklung am Standort nicht zu unterstützen bzw. abzulehnen.

5 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dabei wird auch Bezug auf die Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan genommen. Außerhalb des Änderungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert fort.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Änderungsbereiches wird für das Grundstück des Vorhabenträgers zeichnerisch ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht einbezogen sind die öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Ursprungsbebauungsplan werden keine von der BauNVO abweichende Regelungen getroffen. Allgemein zulässig sind danach

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
8. und Vergnügungsstätten (im überwiegend gewerblich geprägten Teil des Gebietes)

Mit dem Entwurf der Planänderung wurden zunächst Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Auf Hinweis des Landkreises, dass ein Ausschluss dieser Nutzungen städtebaulich nicht begründbar ist bzw. unzureichend begründet wurde, wurden die Festsetzungen noch einmal überprüft. Mit der Satzungsfassung wird auf diese Ausschlüsse verzichtet.

Da diese Nutzungen auch im angrenzenden Ursprungsplan zulässig sind, ergeben sich daraus für den Standort keine wesentlichen Änderungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Oberkante baulicher Anlagen per Planeinschrieb jeweils als Obergrenze bestimmt. Zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt ergänzend eine textliche Festsetzung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist für die Ermittlung die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks maßgebend, der innerhalb des festgesetzten Baugebietes liegt.

Innerhalb des Plangebietes wird die GRZ wie bisher mit 0,6 an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einzubeziehen. Die zulässige Grundfläche darf, wenn der Bebauungsplan nichts anderes regelt, durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für das Plangebiet sind keine abweichenden Regelungen erforderlich und die angeführten Überschreitungen damit nicht ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 und 16 BauNVO

Neben der zu beanspruchenden Grundfläche wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Dazu wird die bisher ausschließliche Festsetzung einer Traufhöhe von 10 m geändert bzw. an das geplante Vorhaben angepasst. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf IV sowie die Oberkante baulicher Anlagen auf 14 m Gesamthöhe begrenzt.

Ergänzend werden darüber hinaus Ausnahmen geregelt. Danach kann die für bauliche Anlagen festgesetzte Höhe durch Technische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden. Diese Anlagen ragen in der Regel funktionsbedingt über die Gebäudeoberkante hinaus, sind jedoch kaum raumwirksam. Bei dem konkret geplanten Vorhaben wird die Überschreitung für die Aufzugsanlage erforderlich.

Festgesetzt wird:

TF 2.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche am Grundstückszugang.

TF 2.3 Anlagen der Haustechnik dürfen die festgesetzte Oberkante um max. 3 m überschreiten.

Von den Änderungen sind keine Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten, da die Firsthöhe durch die Dachkonstruktion der Sporthalle mit großen Spannweiten ebenfalls deutlich über 10 m gelegen hätte.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan kann nach § 22 BauNVO eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf jedoch 50 m nicht überschreiten. Dies ist wie bei der Sporthalle auch bei dem derzeit geplanten Baukörper jedoch der Fall.

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird eine abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Auf Grund der näheren Umgebung ist aus städtebaulicher Sicht das Einhalten des seitlichen Grenzabstandes erforderlich, sodass eine geschlossene Bauweise nicht festgesetzt werden kann.

TF 3 Für die festgesetzte abweichende Bauweise („a“) gilt: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Für das innerhalb des fortgeltenden B-Plans Nr. 36/97 östlich angrenzende Flurstück 195 gilt die offene Bauweise, so dass eine künftige Bebauung nicht auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden kann.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt, die die überbaubaren Grundstücksflächen umschließt und damit zweifelsfrei definiert.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen folgen den bestehenden bzw. geplanten Gebäuden. Die enge Baukörperausweisung im Bereich der Sporthalle diene dem größtmöglichen Schutz der bestehenden Starkbäume durch eine in dieser Hinsicht optimierte Baukörperanordnung sowie einer lagemäßigen Zuordnung der Stellplätze zur Zufahrt im westlichen Teil. Ergänzend wird das Überschreiten der festgesetzten Baugrenze durch einzelne Bauteile bis zu einer Tiefe von 1 m zugelassen.

Ziel der vorliegenden Änderung ist es, die Baugrenze an das nunmehr geplante Vorhaben anzupassen. Gleichzeitig soll ein aus städtebaulicher Sicht vertretbares Maß an Flexibilität auch für ggf. andere Vorhaben erreicht werden.

Zur Hecklinger Straße wird die Baugrenze um 8,50 m zurückgesetzt und nimmt damit die Flucht des östlich angrenzenden Gebäudebestands auf. Zur öffentlichen Grünfläche im Norden wird ein Abstand von 3 m und zum Weg im Westen ein Abstand von 5 m bestimmt. Die bisher festgesetzte Überschreitung entfällt.

Zum Nachbargrundstück im Osten wurde im Entwurf der Planänderung zunächst ein Abstand von 3 m festgesetzt. Um die künftig angestrebte Flexibilität (auch über den Änderungsbereich hinaus) durch ein zusammenhängendes Baufeld zu erreichen, wird die Baugrenze mit der Satzungsfassung auf die Grundstücksgrenze verschoben und damit z. T. auch einem Hinweis des Landkreises entsprochen. Zur Ausnutzung des Baufensters wird darüber hinaus auf die Bestimmungen der Bauordnung verwiesen.

Die zu erhaltenden Starkbäume befinden sich teils außerhalb des Änderungsbereiches bzw. an der Grenze zwischen Radweg und Vorhabengrundstück. Letztere finden durch die von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzte Baugrenze Berücksichtigung.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dazu zählen neben Stellplätzen/Garagen u. a. Einfriedungen, Stützmauern oder auch (unterirdische) Bauwerke wie Versorgungsanlagen. Zum Vorhaben ist derzeit die Errichtung eines Nebengelasses an den Radweg angrenzend beabsichtigt. Aufgrund seiner Funktion und untergeordneten Wirkung fällt es ebenfalls unter diese Regelung. Eine gesonderte Festsetzung dazu ist nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, diese Anlagen außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen grundsätzlich auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht im Änderungsbereich nicht.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

Das betrifft auch die Festsetzung der Baugrenze im nicht von der Planänderung betroffenen Teil des ehemaligen Freibades. Unter Beachtung der Abstandsflächen kann das Baufeld hier künftig ggf. nicht vollständig ausgenutzt werden. Eine Notwendigkeit, das im MI1 verbleibende Grundstück mit in den Änderungsbereich aufzunehmen, ergibt sich daraus nicht.

5.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die DIN 18005 und die TA Lärm geben innerhalb von Mischgebieten folgende Werte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Orientierungswerte DIN 18005

Tag (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 dB(A) für Gewerbelärm 50 dB(A) für Verkehrslärm

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Tag (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 dB(A) für die lauteste Nachtstunde

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes hat die Kommune zunächst grundsätzlich sicherzustellen, dass dieser vollzugsfähig ist. Das heißt in diesem Falle, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können. Davon ist hier auszugehen. Es handelt sich lediglich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in einem

Teilbereich. Die allgemein zulässige Wohnbebauung rückt nicht näher an die Verkehrswege heran, als das bisher der Fall ist. Mit der Planänderung ergibt sich keine Änderung der Nutzungsart bzw. des Schutzstatus eines Mischgebietes.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Anordnung der Gebäude, Orientierung der Räume und Freibereiche sowie die Ausbildung der Fassade können die angestrebten Innenraumwerte für schutzwürdige Nutzungen erreicht werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Abstufung in mehrere Baugebietskategorien oder die Einordnung von Lärmschutzwällen/-wänden, werden dagegen im konkreten Fall als nicht zielführend eingeschätzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden nach DIN 41095 (Schallschutz im Hochbau) dimensioniert. Die erforderlichen Schalldämmwerte von Fenstern und anderen Außenbauteilen sind nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln zu bestimmen, die wiederum aus den Beurteilungspegeln nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS90 und gegebenenfalls aus den Beurteilungspegeln anderer Lärmarten - sofern sie einen relevanten Beitrag liefern - zu berechnen sind. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Gewerbelärm aus dem Umfeld spielt innerhalb des Änderungsbereiches keine Rolle, da der angrenzende Steinmetzbetrieb auch im Falle einer Erweiterung ebenfalls auf die innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Emissionen begrenzt ist.

Seitens der *unteren Immissionsschutzbehörde* sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten, bei der Ausführungsplanung sollte jedoch der bestehende Steinmetzbetrieb als lärmintensives Gewerbe Berücksichtigung finden. Die *obere Immissionsschutzbehörde* verweist auf die Belastungen durch Verkehrslärm.

Belange des Störfallschutzes werden von der Planung nicht berührt.

5.6 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.6.1 Straßen

Äußere Verkehrserschließung

Am östlichen Rand des Stadtgebietes Staßfurt verläuft die Autobahn A 14 und südlich die Nordharzautobahn A 36 (vormals B6n). Weitere Bundesstraßen (B 81, B 180, B 185) sind für die überregionale Anbindung der Stadt relevant. Das Netz wird durch Landes- und Kreisstraßen ergänzt. Dabei stellt die L 73 die Verbindung von der Bundesstraße B 180 über Hecklingen, Staßfurt und von da weiter über Hohenerxleben zur Autobahn BAB 14 und zur Bundesstraße B 185 her.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Hecklinger Straße (L 73).

Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB).

Der betroffene Bereich der L 73 liegt aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Staßfurt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in diesem Abschnitt gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 533).

Innere Verkehrserschließung

Das Grundstück verfügt im Bestand über eine Zufahrt zur Hecklinger Straße.

Die Planung für die Sporthalle sah eine Anbindung an den nach Nordwesten verlaufenden Weg im Bereich der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz vor und entsprechend soll auch mit der vorliegenden Überplanung verfahren werden. Umbauten der öffentlichen Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich. Davon ist auch künftig bei dem gegenüber der Sporthalle reduzierten Verkehrsaufkommen nicht auszugehen.

Ergänzend sind untergeordnete Zufahrten direkt von der Hecklinger Straße aus möglich.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Das anteilig innerhalb des Plangebietes liegende Flurstück der Hecklinger Straße einschließlich der Verkehrsanbindung nach Norden wird (ohne Unterteilung) auch künftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der öffentliche Parkplatz im Westen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Parkplatz) wird zudem zur Hecklinger Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet.

5.6.2 Fußwege/Radwege

Von dem die Hecklinger Straße begleitenden Geh-/Radweg zweigt westlich des ehemaligen Freibadgeländes ein Verbindungsweg Richtung Norden zu den Bruchwiesen/Gartenallee ab.

Das Wegenetz wird von der Planänderung nicht berührt.

5.6.3 Ruhender Verkehr

§ 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) besagt:

„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...“

Die nach § 48 Abs. 1 und § 85 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Dies schließt auch Kunden- bzw. Besucherparkplätze mit ein. Damit ist der Stellplatzbedarf als gedeckt anzusehen.

Die Stadt Staßfurt verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung. Für vergleichbare Standorte wird für Altenpflegeheime beispielsweise von einem Stellplatz je 6 bis 10 Betten ausgegangen.

Diese können auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Beurteilung des konkreten Stellplatznachweises zum Bauvorhaben erfolgt erst im nachgelagerten Verfahren.

Die lagemäßige Zuordnung von Stellplatzanlagen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Parkplätze sind daher innerhalb der gesamten Baufläche und damit auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5.6.4 Personennahverkehr

Der Standort ist in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden.

Aufgabenträger für den öffentlichen **Straßenpersonennahverkehr** (ÖSPV) und die Schülerbeförderung ist der Salzlandkreis. Der Standort ist nahverkehrsseitig im ÖSPV durch die Regionalbuslinien SLK-160 sowie der Stadtverkehrslinien SLK-150 erschlossen. Damit besteht eine direkte Anbindung an das Zentrum. Der Busbahnhof als zentraler Umsteigepunkt befindet sich am Bahnhof. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Stadtbad“.

Im Landesnetz des **Schiennenpersonennahverkehrs** (SPNV) ist das Plangebiet mit dem Bahnhof „Staßfurt“ an die Linien RE 10 (Magdeburg Hbf. - Erfurt Hbf.) und RB 41 Magdeburg Hbf. - Aschersleben) angeschlossen.

5.7 Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Die folgenden Darstellungen wurden der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes entnommen. Sie sind im Ergebnis der Beteiligung der Versorgungsträger zu aktualisieren/fortzuschreiben.

5.7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** erfolgt in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“.

Die angrenzenden Nutzungen im Bestand sind an eine im nördlichen Randstreifen der Hecklinger Straße verlaufende Trinkwasserleitung DN 100 AZ angeschlossen. Die Trinkwasserhauptleitung endet vor dem Grundstück Haus-Nr. 25. Für die geplante Erschließung des betroffenen Geltungsbereiches ist die Hauptleitung zu verlängern. Die Erschließungskosten sind für den Grundstückseigentümer kostenpflichtig. Dazu ist im Vorfeld zwischen dem Investor und dem WAZV „Bode-Wipper“ ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Zusätzlich werden für die Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses Kosten entsprechend Beitragssatzung § 13 für die Wasserversorgung im Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ erhoben.

Des Weiteren quert die Hauptleitung DN 100 AZ in Höhe der Haus-Nr. 24 die Fahrbahn.

Für die Bereitstellung von **Löschwasser** ist nach § 2 (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der Baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Für das Plangebiet ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h bis 192 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden auszugehen. Zum Löschbereich zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen zur Gewährleistung des Grundschutzes müssen so angeordnet sein, dass sie für die Feuerwehr jederzeit ungehindert zugänglich sind.

Im 300 m Radius zum Standort befinden sich östlich des Plangebietes im Bereich des Neundorfer Hauptgraben bzw. an der Hecklinger Straße drei Unterflurhydranten.

Am 11. sowie am 13. August 2021 wurden seitens des WAZV Leistungsfahrten zur Ermittlung der jeweiligen Durchflussmengen der anliegenden Hydranten durchgeführt. Dabei ergab sich an den Hydranten ein Staudruck von 4,2 bar und bei erforderlicher Grundbelastung von 1,5 bar folgende Durchflüsse:

Hydrant 291 mit einer Leistung von 129 m³/h
Hydrant 292 mit einer Leistung von 27 m³/h
Hydrant 695 mit einer Leistung von 57 m³/h

Die nach Arbeitsblatt 405 am jeweiligen Hydranten gemessenen Werte können höchstens zur Verfügung gestellt werden. Hiervon kann jedoch kein Rechtsanspruch auf eine Löschwasserversorgung abgeleitet werden.

Damit ist von einer ausreichenden Löschwasserversorgung am Standort auszugehen.

5.7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Stadt Staßfurt ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“. In der Hecklinger Straße befindet sich eine Schmutzwasserdruckleitung DN 100 (110x6,6) PE-HD. Ein Hausanschluss ist vorverlegt und endet im Bereich der Öffentlichkeit westlich des Grundstücks. Dieser ist bis zur Grundstücksgrenze zu verlängern. Die Weiterberechnung erfolgt entsprechend der Schmutzwasserbeitragssatzung. Zur Nutzung des Grundstücksanschlusses macht sich das Betreiben eines Hausschmutzwasserpumpwerkes erforderlich.

Niederschlagswasser

Die Ableitung von Regenwasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Staßfurt.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Das Plangebiet liegt gemäß Karte zur Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Staßfurt nicht in einem Gebiet mit Anschluss- und Benutzungszwang. Eine Niederschlagswasserleitung besteht nicht, sodass das anfallende Oberflächenwasser entweder in den Boden versickern oder in den Mühlgraben eingeleitet werden kann.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden, ist gemäß § 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Das betrifft auch eine Versickerung über Anlagen (Sickerschächte etc.).

Grundsätzlich verweist das LAGB für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 WHG in der zurzeit geltenden Fassung jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine

Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

5.7.3 Energieversorgung

Im Plangebiet betreiben die Stadtwerke Staßfurt GmbH Anlagen der **Stromversorgung** und der Straßenbeleuchtung. Für die Versorgung der Sporthalle war die Verlegung von zwei neuen Leitungen von der Trafostation „Blumenhof“ (Lehrter Straße) geplant. Inwieweit diese auch künftig erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu klären. Die Bestandsbebauung östlich angrenzend wird über eine im südlichen Randstreifen der Hecklinger Straße liegende Leitung versorgt. Die Stadtwerke stimmen der Planung zu. Verwiesen wird auf die Straßenbeleuchtungsanlagen (Kabel und Leuchten) innerhalb des öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet, die nachrichtlich in den Plan übernommen wurden.

Innerhalb des Plangebietes bzw. angrenzend verlaufen keine *Erdgas-Versorgungsleitungen* der Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS). Auch andere Leitungsbetreiber sind nicht betroffen.

5.7.4 Telekommunikation

Fernmeldeleitungen führen aus Richtung Innenstadt im Straßenbereich der Hecklinger Straße zum Plangebiet.

Die Telekom teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich im Änderungsbereich keine Telekommunikationslinien befinden. Ein Neubauhausanschluss ist rechtzeitig zu beantragen.

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau. In der Kernstadt Staßfurt ist dieser Ausbau bereits weitestgehend abgeschlossen. Im geförderten NGA (Next Generation Access) -Ausbau wurden Tiefbauarbeiten entlang der Hecklinger Straße durchgeführt. Weitere Belange des geförderten Breitbandausbaus werden vom Vorhaben nicht berührt.

5.7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung liegt in Zuständigkeit des Kreiswirtschaftsbetriebes des Salzlandkreises.

Es wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung über die unmittelbar angrenzende Hecklinger Straße erfolgt.

Um die Entsorgung zukünftig sicher zu stellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass die Entsorgung von anfallenden Abfällen entsprechend des KrWG¹⁴ und des AbfG LSA² zu erfolgen hat. Des Weiteren wird auf die Vorschriften der GewAbN³ verwiesen.

¹ Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S. 2808) geändert worden ist

6 Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Im Änderungsbereich werden keine Grünflächen festgesetzt. Eine öffentliche Grünfläche, innerhalb der auch ein anteiliger Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet erfolgt, schließt nördlich unmittelbar an. Diesbezüglich ergeben sich keine Änderungen.

Das vorhandene Straßenbegleitgrün ist Bestandteil der generalisiert festgesetzten Verkehrsflächen.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans geändert. In diesem Ausgangsbauungsplan sind auf der Grundlage eines Grünordnungsplans grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Sofern diese den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, werden sie nachfolgend inhaltlich übernommen und teilweise konkreter formuliert.

Aus der 1. Änderung ergeben sich ergänzende Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes.

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Grünordnungsplan war als Vermeidungsmaßnahme die Minimierung der Flächenversiegelung sowie den Erhalt der Grundwasserneubildung vorgeschlagen. Darauf aufbauend wird folgendes festgesetzt:

TF 4.1 Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen. Ausgenommen davon sind behindertengerecht herzustellende Stellplätze.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen bei der Neuanlage von Stellplätzen dient und damit dem Schutz des Wasserhaushalts. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll auf den Parkplätzen versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

Die Maßnahme dient gleichzeitig der Reduzierung der Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers. Da die Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel vorgenommen wird, ein Altenpflegeheim zu errichten, sind auch behindertengerechte Stellplätze herzustellen. Die Anforderungen an diese Stellplätze sind ggf. mit dieser Festsetzung nicht vereinbar. Daher werden sie von der Festsetzung ausgenommen.

² Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 01.02.2010 (GVBL LSA S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2015 (GVBL LSA S. 610)

³ Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017 (BGBL I S. 896), die durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann zu Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten führen. Daher erfolgte parallel zur Änderung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1) dargestellt. Aus dieser Prüfung ergeben sich Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den besonderen Artenschutz, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- TF 4.2 Schutz von Brutvögeln
Gehölzentnahmen und eine Inanspruchnahme von Wiesenflächen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. März zulässig.*
- TF 4.3 Schutz der Fledermäuse
Altbäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm sind durch ein Fachgutachterbüro vor bzw. während der Fällung auf ein Fledermausvorkommen zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.*
- TF 4.4 Schutz von Zauneidechsen
Vor der Durchführung von Bodeneingriffen sind die geeigneten Flächen entlang des vorhandenen Weges auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitats umzusiedeln.

In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffsgebiet mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) auszuzäunen.

Der Fang hat als Handfang zu erfolgen. Die Durchführung des Fanges erfolgt in der Aktivitätsperiode der Tiere im Zeitraum von April bis September/ Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni, in Abhängigkeit von der Witterung) oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August/September). Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Zwischenhabitat (vgl. Festsetzung 4.5) umzusiedeln.

Fang und Umsiedlung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch ein geeignetes Fachgutachterbüro zulässig.*
- TF 4.5 Herstellung eines Zwischenhabitats für Zauneidechsen
Es sind vor Beginn des Absammelns von Zauneidechsen nach Festsetzung 4.4 zwei Reptilienburgen aus Totholz innerhalb des festgesetzten Parkplatzes anzulegen. Diese sind bis zum Abschluss der Baumaßnahme im Mischgebiet vorzuhalten.*

Die Notwendigkeit für die Festsetzungen 4.2 bis 4.5 ergibt sich aus dem besonderen Artenschutzrecht (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Demnach werden Verbotstatbestände erst durch ein konkretes Handeln ausgelöst. Im Bebauungsplan ist dennoch zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes einer späteren Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden Maßnahmen aufgezeigt, die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden.

Im Hinblick auf Zauneidechsen ist festzustellen, dass eine Lebensraumeignung lediglich in den Randstrukturen des vorhandenen Weges bzw. Parkplatzes gegeben ist. Für den Parkplatz besteht derzeit keine Notwendigkeit für einen Ausbau. Insofern sind die Wegeränder auf ein Vorkommen zu prüfen, da dieser Weg mindestens als Baustellenzufahrt genutzt werden soll. Mit Abschluss der Baumaßnahme (einschließlich der Grundstückszufahrt über diesen Weg) können Zauneidechsen wieder in den Wegrand einwandern. Daher wird die Habitatfläche nur als Zwischenlebensraum hergerichtet.

TF 4.6 Schutz des Rotmilans

Vor Baubeginn ist durch einen Fachgutachter in einem Umkreis von 300 m um das Baufeld sowie die im Plangebiet zu fällenden Bäume auf ein Vorhandensein von Greifvogelhorste zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu übergeben.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde in der Stellungnahme vom 13.08.2021 auf Greifvogelhorste im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ hingewiesen. Insbesondere kommt hier der Rotmilan mehrfach vor.

Der Rotmilan gehört zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG8 i. V. m. Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Die Bestimmungen des § 28 NatSchG LSA sind daher zu beachten: Zum Schutz der besonders störungsempfindlichen und in ihrem Bestand gefährdeten Arten nicht gestattet, Bruten von Schwarzstorch, Adlerarten, Rotmilan, Wanderfalke und Kranich durch störende Handlungen zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Brut und Aufzucht störende Handlungen sind in einem Umkreis von 300 Metern zu unterlassen. Die Niststätten dieser Arten dürfen in einem Umkreis von 100 Metern, im Fortpflanzungszeitraum in einem Umkreis von 300 Metern, durch den Charakter des unmittelbaren Horstbereiches verändernde Maßnahmen, insbesondere durch Freistellen von Brutbäumen oder Anlegen von Sichtschneisen, nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Da sich die nähere Umgebung des Vorhabenstandortes ebenfalls für potenzielle Horststandorte eignet und Rotmilane oft mehrere Horste in ihrem Revier besitzen, ist vor Beginn der Bauarbeiten das Umfeld des Vorhabenstandortes in einem Umkreis von 300 Metern auf evtl. besetzte Rotmilanhorste zu überprüfen. Die untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises (UNB SLK) ist über das Ergebnis zu informieren. Für die Kontrolle ist ein Fachgutachter einzubinden.

Sollte in diesem Umkreis ein besetzter Horst angetroffen werden, kann mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, nachdem die Jungtiere den Horst verlassen haben.

Sollte auf dem Plangebiet ein Rotmilanhorstbaum vorkommen, darf dieser Baum nicht gefällt werden und die UNB SLK ist umgehend zu verständigen.

7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB)

In die Planzeichnung werden die bisher zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die Hainbuchenreihe an der Hecklinger Straße unverändert beibehalten.

Für die nachfolgend festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Die Pflanzungen sollten in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März auszuführen.

Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) empfohlen. Das schließt eine ggf. notwendige Bewässerung der Gehölze ein.

Die Standsicherheit der Bäume ist durch das Setzen eines Dreibecks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Bei Pflanzenausfall wird dauerhaft entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet.

Die neu angepflanzten Gehölze sollten mit entsprechenden Maßnahmen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt werden.

Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist durch ein Zertifikat entsprechend dem Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt vom 2. März 2020 nachzuweisen.

Für alle Neuanpflanzung ist hinsichtlich des Pflanzgutes das Herkunftsgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland verbindlich.

Auch die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen wird übernommen und wie folgt konkretisiert:

TF 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Es sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Herkunft der Gehölze (hier: Herkunftsgebiet 2) ist nachzuweisen

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hängebirke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitterpappel</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

Pflanzqualität Sträucher:

2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Artenauswahl Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifftiger Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Ist ein Anpflanzen von Bäumen zum Schutz von Altbäumen nicht möglich, sind Hecken aus Sträuchern zu pflanzen.

Mit dieser Festsetzung wird weiterhin eine Begrünung der Stellplätze angestrebt. Mit der festgesetzten Anzahl der Bäume bezogen auf die Anzahl der Stellplätze wird ein eindeutiger Bezug hergestellt. Diese Festsetzung entspricht vollumfänglich dem für diese Teilflächen verfolgtem Entwicklungsziel. Das spiegelt sich auch in der festgesetzten Pflanzqualität wider. Ziel ist es, zeitnah zum einen die Stellplätze zu verschatten und zum anderen zu gliedern. Mit kleineren Pflanzqualitäten ist die Entwicklungszeit der Bäume zu lang, bei größeren der Anwuchserfolg insbesondere in trockenen Jahren nicht ausreichend.

Der Verweis auf den Schutz von Altbäumen bezieht sich auf die geplanten Stellplätze im Süden des Mischgebietes parallel zur Hecklinger Straße. Der bereits vorhandene Baumbestand wird hier zum Erhalt festgesetzt. Bäume in unmittelbarer Benachbarung führen zu einem großen Konkurrenzdruck, der Beeinträchtigungen der Vitalität der Bäume zur Folge hätte. Insofern kann hier die Anpflanzung entfallen. Die Stellplätze sind dann jedoch mit einer Hecke (z.B. Hainbuchenhecken) zu gliedern.

TF 5.2 Innerhalb des MI-Teilgebietes sind 4 gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Herkunft der Gehölze (hier: Herkunftsgebiet 2) ist nachzuweisen.

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hängebirke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitterpappel</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

Im Grünordnungsplan waren ergänzend zur Festsetzung 5.1 vier Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze festgesetzt. Da diese Baumpflanzungen zur Kompensation von Eingriffen in den vormals vorhandenen Baumbestand dienen, werden sie auch in die 1. Änderung übernommen. Diese Bäume sind auf den nicht überbaubaren Flächen zu pflanzen.

8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Änderungsbereich außerhalb neben den Grubenfeldern der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugruben von der Heydt und von Manteuffel an der Südwest-Flanke des Staßfurter Sattels liegt. Hier wurde von 1851 bis 1902 in Teufen zwischen 212 und 390 m Kalibergbau betrieben.

Als Folgeerscheinung des Bergbaus und seines unkontrollierten Ersaufens um die Jahrhundertwende und der damit verbundenen Auflösung der salinaren Schichten kam es zur Ausbildung eines umfangreichen Bergschadengebietes, welches sich durch das gesamte Stadtgebiet zieht.

Das Bergschadensgebiet ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche. Die Senkungen im nachgefragten Bereich liegen derzeit bei 1,0 mm/Jahr. Mit einer generellen Änderung der Senkungsgeschwindigkeit wird in den kommenden Jahren nicht gerechnet.

Auf den Plan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8.2 Archäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Ursprungsplan wird ausgeführt, dass im Umfeld des Plangebietes nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Bodendenkmale (kaiserzeitliche Siedlung an der Bode sowie kaiserzeitlicher Münzfund aus der Zeit zwischen 138 und 161 n.Chr.) bekannt sind, die sich möglicherweise bis in das zu bebauende Gebiet erstrecken. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist daher eine Abstimmung mit dem LDA erforderlich, um ggf. erforderliche Maßnahmen (Probeschnitt/archäologische Prospektion o.ä.) einleiten zu können.

Da sich im Änderungsbereich jedoch zuvor bauliche Anlagen des Stadtbades befanden und in diesem Zusammenhang Begräbnisse erfolgten, geht die Stadt davon aus, dass diese ggf. bereits beschädigt sind.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass eine (partielle) Erhaltung der Kulturdenkmale trotz Vorbebauung nicht ausgeschlossen ist. Daher bedürfen Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird ein entsprechender Hinweis nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von der Planung nicht betroffen.

8.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ beginnt im Anschluss an den Mühlgraben. Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Auf dem benachbarten Flurstück 197, nördlich des Flurstückes 196, befindet sich eine Blutbuche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*). Diese ist bei dem Bauvorhaben nicht zu beeinträchtigen, insbesondere im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich.

8.4 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bode im hochwassergeschützten Bereich (*vgl. Pkt. 3.4.1*).

Die Abgrenzung des Gebietes hat sich mit der förmlichen Festsetzung gegenüber dem Rechtsplan geringfügig geändert. Eine Betroffenheit der überplanten Fläche ist nicht festzustellen.

Auf den Umgang mit den unmittelbar angrenzenden Hochwasserrisikogebieten bei der Umsetzung von empfindlichen Infrastrukturmaßnahmen wird verwiesen. Diese sind bei

künftigen Rettungs- und Evakuierungsplänen zu berücksichtigen. Planungsrechtliche Einschränkungen für das Vorhaben sind am Standort nicht angemessen bzw. begründbar.

8.5 Sonstige Hinweise

Der Fachdienst **Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Stadt Staßfurt als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Staßfurt nach § 2 BrSchG¹⁴ in ihrem Bereich für den Brandschutz und die Hilfeleistung zuständig ist. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.

Durch die Stadt ist zu prüfen, ob sich durch Umsetzung der Maßnahme, Änderungen oder Anpassungen in der für die örtlich zuständige(n) Feuerwehre(n) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben. Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

Bei Gewährleistung der entsprechenden Löschwassermengen bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

Die Zufahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr zum Grundstück ist an der westlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz geplant. Sie ist auf der Grundlage der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, insbesondere unter Berücksichtigung erforderlicher Kurvenradien hinreichend befestigt und tragfähig (16t) auszubilden und jederzeit freizuhalten sowie ggf. als solche zu kennzeichnen. Weitere ggf. erforderliche Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück bedürfen der Klärung in einem hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren.

Gemäß der zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte Stand 2018) und Erkenntnisse im Änderungsbereich keine kampfmittelbelastete Fläche gekennzeichnet.

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

¹⁴ Brandschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBL LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108)

9 Flächenbilanz

Flächennutzung		Bruttofläche
Mischgebiet		4.450 m ²
<i>davon nach GRZ bebaubar (max. Überschreitung)</i>	<i>2.670 m² (3.560 m²)</i>	
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche		735 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		375 m ²
Geltungsbereich gesamt		5.560 m²

10 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Städtebauliche Entwicklung

Die mit dem vorliegenden Verfahren geplanten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Anordnung der Anlagen auf dem Grundstück haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung.

Da die ursprünglich geplante Sporthalle bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet wurde, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für andere Vorhaben geschaffen. Konkreter Anlass ist die Ansiedlung eines Pflegeheimes. Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen und stärkt die Funktion der Stadt Staßfurt als Mittelzentrum.

Neben der auch künftigen Nutzung einer ehemals bebauten Fläche bzw. Fläche mit Baurecht wird den Zielen der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Durch eine repräsentative Bebauung kann das brach gefallene Grundstück nachgenutzt und der Stadteingang aufwertet werden.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird zu den Grün- bzw. Verkehrsflächen ein angemessener Abstand eingehalten. In Verbindung mit der künftigen Lage des Gebäudes ergeben sich auch aus den angepassten Höhen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Die Hecklinger Straße wurde ausgebaut. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine Haltestelle des ÖSPV. Die im Westen gelegene Hauptanbindung für das Gebiet ist bereits vorhanden und bleibt unverändert. Der ruhende Verkehr kann innerhalb des Grundstücks eingeordnet werden. Das durch die Planung erzeugte Verkehrsaufkommen liegt unter dem der Ursprungsplanung.

Das festgesetzte Mischgebiet ist durch ein Nebeneinander von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören gekennzeichnet. In diesen Rahmen ordnen sich die derzeit geplante Nutzung im Änderungsbereich sowie eine mögliche Erweiterung des Gewerbes östlich angrenzend ein. In welchem Umfang künftig passive

Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm erforderlich sind, ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu klären.

Die Erholungsnutzung im Umfeld wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

10.2 Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan sowie ein Grünordnungsplan vor. Die Belange von Natur und Landschaft sind darin umfänglich betrachtet worden und die ermittelten Eingriffe durch grünordnerische Festsetzungen vollständig ausgeglichen worden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans für die westliche Teilfläche wird die festgesetzte Flächennutzung im Wesentlichen beibehalten. Es werden weiterhin ein Mischgebiet, eine Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6) wird nicht geändert. Somit ergibt sich daraus kein weiterer Eingriff.

Zudem werden die für diesen Änderungsbereich getroffenen zeichnerischen und textlichen grünordnerischen Festsetzungen übernommen. Mit der Anpassung der inhaltlichen Formulierung der textlichen Festsetzungen sind lediglich Klarstellung insbesondere im Hinblick auf den Vollzug verbunden. Die vormals zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden nunmehr textlich festgesetzt. Somit besteht ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Standortwahl.

Es bleibt demnach festzustellen, dass mit der 1. Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft begründet wird. Es sind demnach keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Ergänzend zu den Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen, daraus abgeleitete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans stehen Belange des Artenschutzes der 1. Änderung nicht entgegen.

11 Finanzierung und Durchführung

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Zur Übernahme der Planungskosten wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Staßfurt ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Das betrifft auch die Umsetzung der Planung.