

STADT STASSFURT



Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“

Zusammenfassende Erklärung

Bearbeitung:

htm.a
Hartmann Architektur GmbH

Walter-Giesecking-Straße 14
30159 Hannover

Stand:

29.07.2016

1. Inhalt Bebauungsplan Nr. 52-I/12

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt im Ortsteil Brumby an der Anschlussstelle Calbe an der BAB 14 einen Autohof zu etablieren. Zu diesem Zweck verfolgen die BP Europa SE/Aral und die McDonalds GmbH, München (Investoren) das Ziel, in einem ersten Entwicklungsschritt eine Tankstelle einschließlich Shop und eine Systemgastronomie anzusiedeln. Die Nutzung soll durch ein Angebot an LKW-Stellplätzen ergänzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB 14 AS Calbe“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und nimmt ca. ein Drittel seiner Fläche ein. Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung abschnittsweise mit mehreren Bebauungsplänen zu überplanen.

Anlass der Planung ist unter anderem die relativ geringe Dichte an Raststättenangeboten entlang der BAB 14 zwischen Leipzig und Magdeburg. Das Angebot beschränkt sich auf den Autohof Könnern und die Tank- und Rastanlage Plötzetal. Beide Anlagen befinden sich zudem innerhalb von 6 km auf dem insgesamt ca. 120 km langen Abschnitt zwischen Leipzig (Schkeudizer Kreuz / A9) und Magdeburg (Kreuz Magdeburg / A2).

Mit der vorliegenden Planung sollen in dem ersten Abschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle und einer Systemgastronomie sowie von LKW-Stellplätzen geschaffen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltprüfung, Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf Grund der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 ist für das Bauleitplanverfahren auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufzufordern. Dies ist im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.

Der Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird gesondert geführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung wird im Umweltbericht behandelt.

Der Umweltbericht widmet sich auch insbesondere der Bodenversiegelung und leitet geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden ab.

Über die schutzgutbezogene Berücksichtigung der Bodenversiegelung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hinaus, werden Maßnahmen aufgezeigt, um an anderer Stelle landwirtschaftliche Fläche wieder zur Verfügung zu stellen (Rückentwicklung einer Kleingartenfläche gemäß dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt, OT Förderstedt).

Maßnahmen

Im Umweltbericht werden Maßnahmen aufgezeigt, die den naturschutzfachlichen Eingriff ausgleichen und sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch die Bodenversiegelung berücksichtigen. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Es ist beabsichtigt, einen möglichst hohen Anteil des notwendigen Ausgleichs im Plangebiet zu realisieren, um unter anderem dem Ziel zu entsprechen, keine weitere landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich in Anspruch zu nehmen. Dafür setzt der Entwurf zwei Maßnahmenflächen (M1 und M2) im Plangebiet fest.

Die Maßnahmenfläche M1 am nördlichen Plangebietsrand hat eine minimale Breite von ca. 5 m und wird nach Osten hin auf 10 m verbreitert. Die Ausgleichsmaßnahmen am nördlichen Gebietsrand dienen darüber hinaus der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

Die Maßnahmenfläche M2 verläuft entlang der BAB 14 auf einer Länge von ca. 109 m und einer Breite von ca. 17 m. Sie befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone der BAB 14.

Die externen Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht der zugehörigen 14. Flächennutzungsplanänderung ab und umfassen die Maßnahmen M6 bis M9.

Für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Flächen der Kleingartenanlage „1920“ e.V. heranzuziehen.

2.2 Gutachten und Fachbeiträge

2.2.1 Schalltechnisches Prognosegutachten / Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten (Graner + Partner Ingenieure, Mai 2013) wurden die einwirkenden Verkehrsgerausche auf das Bebauungsplangebiet Nr. 52-1/12 untersucht, also den westlichen Teil der 14. Flächennutzungsplanänderung, sowie die in der Nachbarschaft einwirkenden Geräusche im Zusammenhang mit dem Betrieb des Autohofes beurteilt.

Es wurde dargestellt, dass aufgrund der Nähe zur BAB A14 und der L63 von einem schalltechnisch vorbelasteten Plangebiet auszugehen ist. Daher wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt, um durch die Dimensionierung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse in den B-Plan zu übernehmen.

Es wurde weiterhin erörtert, dass im vorliegenden Fall die wesentlichen Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Autohofes durch Freiflächenverkehr auf Parkplätzen bzw. im Bereich der geplanten Tankstelle erwartet werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Bereiche befinden sich in den Ortschaften Üllnitz, ca. 1,3 km westlich des Plangebietes sowie in Brumby, in einem Abstand von mehr als 700m östlich der 14. Flächennutzungsplanänderung. Aufgrund der sehr großen Entfernung werden durch den Betrieb des geplanten Autohofes keine relevanten Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen erwartet.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Entwicklung des Plangebietes unter den genannten Randbedingungen und unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

In der Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz (Graner + Partner Ingenieure, März 2015) werden die schalltechnischen Auswirkungen prognostiziert, die durch eine Verlegung des geplanten Autohofes in das Gewerbegebiet „Brumby West“ verursacht werden könnten (Stellplatz-Maximalvariante). Durch eine entsprechende Prognoseberechnung wurde festgestellt, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für die Gebietseinstufung Mischgebiet [IRW = 60/45 dB(A) tags/nachts] und allgemeines Wohngebiet [IRW = 55/40 dB(A) tags/nachts], die sich beide in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Brumby West“ befinden, während des Nachtzeitraums deutlich überschritten werden würden.

2.2.2 Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurden zwei Baugrundgutachten (nordwestlicher Bereich: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Dezember 2012; südöstlicher Bereich: HPC AG, November 2015) und eine Umwelt- und Geotechnische Untersuchung (URS, März 2013) erstellt, die die Baugrundverhältnisse geologisch, hydrogeologisch und bodenmechanisch bewerteten.

Auf dem Plangebiet wurden insgesamt 23 Rammkernsondierungen, 10 Sondierungen mit schweren Rammsonden und 9 Sondierungen mit mittelschweren Rammsonden durchgeführt. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Festgesteinsschichten eine Versickerung von Niederschlagswasser nur horizontal erfolgen kann.

Eine Schadstoffbelastung des untersuchten Bodenaushubs konnte nicht festgestellt werden.

2.2.3 Verkehrstechnische Untersuchung

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und der Anschlussstelle Calbe wurden sowohl unter Berücksichtigung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 52-I/12 zusätzlich zu erwartenden Verkehre, als auch durch die in der weiteren Entwicklung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung zu erwartenden Verkehre geprüft. Diese Überprüfungen sind Bestandteil des Untersuchungsrahmens der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) der Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert, April 2013.

Die im Rahmen der VTU durchgeführten Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass, auch bei Berücksichtigung der voraussichtlich durch das Flächennutzungsplangebiet hervorgerufenen Verkehre, die Abwicklung des Gesamtverkehrs über den geplanten Knotenpunkt möglich ist.

2.2.4 Variantenuntersuchung zur Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 79b des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Ingenieurgemeinschaft agwa stellte in einer Variantenuntersuchung zur Regenwasserbewirtschaftung im Februar 2016 dar, dass für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 52-I/12 die Entwässerung mit einer Kombination aus dezentraler Versickerung und Verdunstung möglich ist.

Für einen anderen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 52-I/12 konnte festgestellt werden, dass die nachgewiesene Gesteinsschicht nicht durchgehend ist, so dass eine dezentrale Versickerung mittels Rigolen möglich wird.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung werden Anträge auf Erlaubnis zur Regenwasserversickerung gestellt, in denen die genaue Art der Regenwasserversickerung nachzuweisen ist.

3. Beteiligungsverfahren

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 06.02.2013 bis einschließlich 06.03.2013 und nach Bekanntmachung am 04.02.2013 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2013 und Fristsetzung bis zum 06.03.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und auch zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung gebeten.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gingen keine inhaltlich relevanten Anregungen ein. Seitens des Landesverwaltungsamtes, des Salzlandkreises, der Landesstraßenbaubehörde RB Süd und RB West, des Bundes für Natur und Umwelt, der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, der Erdgas Mittelsachsen GmbH, der GDMcom, der Stadtwerke Magdeburg, des Wasser- und Abwasserzweckverband, des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg gingen Hinweise, Anregungen und Einwände ein.

Die Einwände bezogen sich u.a. auf die Themen Raumordnung, Bebauungsplan Gewerbegebiet „West“ Brumby, archäologische Kulturdenkmale, Ortsumgehung Brumby, vorhandene Gasleitungen, Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung, Löschwasser, Trinkwasser, ÖPNV entlang der L63, Flurbereinigungsverfahren, Umweltbericht, Immissionen und Emissionen, Bodenschutz, Kampfmittel, Anbauverbotszone, Werbepylon, Regionaler Entwicklungsplan, Ausgleichsmaßnahmen, Erschließung/ Knotenpunkt und Vorkommen von Feldhamstern und Feldlerchen.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und deren Inhalt abgewogen. Es erfolgte eine Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen.

3.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand auf Beschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt vom 11.07.2013 und nach Bekanntmachung am 19.07.2013 im Zeitraum vom 29.07.2013 bis einschließlich 06.09.2013 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2013 und Fristsetzung bis zum 06.09.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gingen keine inhaltlich relevanten Anregungen ein. Inhaltlich relevante Anregungen gingen ein seitens des Landesverwaltungsamtes, des Salzlandkreises, der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, des Amtes für Landwirtschaft, des Wasser- und

Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“, der Stadtwerke Staßfurt, der Deutschen Telekom Technik GmbH, des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, der Landesstraßenbaubehörde RB Süd und West, der Mitnetz GmbH, der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH, des Regionalverbandes der Kleingärtner e.V. Staßfurt, der Westnetz GmbH und der GDMcom.

Inhaltliche Themenschwerpunkte waren u.a. Naturschutz, Raumordnung, Gewerbegebiet „West“ Brumby, Landesentwicklungsplan, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Werbeanlagen, Regionaler Entwicklungsplan, Landesentwicklungsplan Immissionsschutz, Umweltbericht, Vorranggebiete, Archäologie, Ortsumgehung Brumby, abwasserseitige Erschließung, Stromversorgung, Telekommunikation, kirchliche Belange, Hochwasserschutz, Anbaugenehmigungs- und Anbauverbotszone, Werbepylon, Ortsumgehung Brumby, Erschließung/ Knotenpunkt, Versorgungsanlagen, öffentlicher Personennahverkehr, Trinkwasserleitung, Löschwasserbereitstellung, Öffentlichkeitsbeteiligung und Gasleitungen.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und deren Inhalt abgewogen. Es erfolgte eine Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen.

3.5 2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand auf Beschluss des Stadtrates der Stadt Staßfurt vom 07.04.2016 und nach Bekanntmachung am 11.04.2016 im Zeitraum vom 19.04.2016 bis einschließlich 20.05.2016 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden eine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme befasste sich mit dem schalltechnischen Prognosegutachten.

Die Inhalte der Stellungnahme wurden abgewogen, eine Änderung der Planunterlagen ergab sich dadurch nicht.

3.6 Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (2) und (3)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2016 und Fristsetzung bis zum 20.05.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 und Abs. 3 an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gingen keine inhaltlich relevanten Anregungen ein.

Inhaltlich relevante Anregungen gingen ein seitens der Außenstelle des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr, des Landesverwaltungsamtes, des Salzlandkreises, des Amtes für Landwirtschaft, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Erdgas Mittelsachsen, der GDMcom, der Handwerkskammer Magdeburg, der Industrie- und Handelskammer Magdeburg, der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH, des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, der Landesstraßenbaubehörde RB West, der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, der Stadtwerke Staßfurt, der städtischen Werke Magdeburg und des WAZ Bode-Wipper.

Inhaltliche Themenschwerpunkte waren u.a. Landesplanung, Naturschutz, Raumordnung, Entwicklungsgebot, Planzeichenverordnung, Oberflächenentwässerung, Nebenanlagen, gestalterische Festsetzungen, Feldhamsterkartierung, Löschwasser, Trinkwasser, Kampfmittel, Telekommunikation, Gasleitungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ökopunkte, öffentlicher Personennahverkehr, Denkmalschutz, Anbaugenehmigungs- und Anbauverbotszone, Ortsumgehung Brumby, Regionalplanung, Ver- und Entsorgungsanlagen,

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und deren Inhalt abgewogen. Es erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen.

4. Planungsalternativen

Im parallelen Planverfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt im Bereich des Teilflächennutzungsplans OT Brumby wurden die alternativen Standorte

- Autobahnnaher Standort – A14, Abfahrt Staßfurt
- Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“, Hohenerxleben
- Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 1: Ansiedlung westlich des vorhandenen Gewerbegebietes
- Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 2: Ansiedlung im vorhandenen Gewerbegebiet betrachtet.

Autobahnnaher Standort – A 14 Abfahrt Staßfurt

Als Alternativstandort wurde die Ausfahrt Staßfurt betrachtet. In der Nähe der Ausfahrt Staßfurt befindet sich das Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ im Ortsteil Hohenerxleben. Gleich mehrere Gründe sprechen sowohl gegen die Lage an der Ausfahrt Staßfurt als auch gegen eine Ansiedlung eines Autohofes im Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“. Die die Autobahnausfahrt führt die Autofahrer zwar in Richtung der Stadt Staßfurt, befindet sich selbst jedoch nicht auf Staßfurter Stadtgebiet. Darüber hinaus grenzen unmittelbar an die Autobahnausfahrt die Ausläufer des Naturparkes „Unteres Saaletal“. Die Bode (Nebenarm der Saale) verläuft in nur ca. 500 m Entfernung. Im Landesentwicklungsplan liegt der Bereich der Autobahnabfahrt Staßfurt in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

Ein Standort an der Abfahrt Staßfurt kann die Planungsziele der Stadt Staßfurt somit nicht erreichen, da er nicht auf Staßfurter Stadtgebiet liegt. Zudem befinden sich im Vergleich zur Ausfahrt Calbe sensiblere Freiflächen in der Nähe. Abgesehen von den genannten Kriterien ist davon auszugehen, dass der Alternativstandort vergleichbare Auswirkungen verursachen würde und daher gegenüber dem gewählten Standort nicht zu bevorzugen ist.

Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“, Hohenerxleben

Das Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ mit ca. 1,7 km Entfernung zur Anschlussstelle Staßfurt ca. doppelt so weit von der Autobahn entfernt wie das Gewerbegebiet Brumby „West“ zur Anschlussstelle Calbe. Neben den bereits oben genannten Gründen, die eine Umsetzung der Planungsziele in einem Gewerbegebiet abseits der Autobahn nicht zulassen, schließt die Nähe zur vorhandenen und schützenswerten Wohnbebauung gegen eine Etablierung der für den ersten Abschnitt der verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle und Systemgastronomie). Die Nutzungskonflikte wären ungleich größer als am beabsichtigten Standort. Zudem stehen aufgrund der aktuellen und tatsächlichen Belegung keine Flächen zur Ansiedlung zur Verfügung.

Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 1: Ansiedlung westlich am vorhandenen Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet Brumby „West“ liegt in ca. 1 km Entfernung zur Anschlussstelle Calbe. In dem GE „West“ ist eine Ansiedlung der für den ersten Abschnitt der verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle und Systemgastronomie) zulässig. Obwohl Flächen zur Verfügung stehen, entspricht eine Ansiedlung in diesem Gewerbegebiet nicht den Planungszielen der Stadt Staßfurt, hier einen Autohof mit weiteren Nutzungen wie LKW-Stellplätzen, Logistikbetrieben und KFZ-Dienstleistungen zu installieren. Durch eine schalltechnische Prüfung konnte dargestellt werden, dass bei der nächstgelegenen schutzbedürftige Bebauung (Mischgebiet und Wohngebiet) die prognostizierten Schallimmissionen die maximal zulässigen, gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte während der Nacht deutlich überschritten wird (Vervierfachung des Lärms).

Gewerbegebiet „West“, Brumby – Variante 2: Ansiedlung im vorhandenen Gewerbegebiet

Obwohl die geplanten Nutzungen innerhalb des GE „West“ zulässig und die erforderlichen Flächen vorhanden sind, wird auch die Ansiedlung innerhalb des Gebietes selbst aufgrund der bereits beschriebenen Lärmproblematik ausgeschlossen. Zudem ist es ein großes Anliegen der Stadt Staßfurt in diesem Gewerbegebiet die Ansiedlung regionaler Betriebe zu fokussieren.

Die Wirtschaftlichkeit eines Autohofes begründet sich in seiner direkten Nähe zur Autobahn. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass trotz der Entfernung zum geplanten Standort des Autohofs Synergieeffekt den Wirtschaftsstandort Staßfurt beleben und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen wird.

Stadt Staßfurt, den.....

.....

Oberbürgermeister