



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“, Ortsteil Hohenerxleben, 1. Änderung**

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung enthält Festsetzungen, die Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe beinhalten. Hierbei wurde die Anlage von Pflanzstreifen rings um die einzelnen Gewerbe- und Wohngrundstücke festgelegt. Das zwischen den beiden räumlichen Teilen des Plangebiets liegende, nach § 37 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt geschützte Biotop (ehemaliger Kalksteinbruch) wird durch die Planung nicht berührt. Der Schutzstatus wurde in die Planzeichnung eingetragen, um bei Baumaßnahmen diesen Punkt nochmals zu verdeutlichen. Zur klaren Abgrenzung der Kontaminationsverdachtsfläche (ehemalige Deponie) im Zentrum des Plangebietes wurde durch die Stadt Staßfurt eine entsprechende fachgutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Deren Ergebnisse sind in die Festsetzungen zur Abgrenzung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksfläche eingeflossen.

Zur Regelung der immissionsschutzrechtlichen Fragen, insbesondere der Nachbarschaft von Gewerbe zum Wohngebiet „Alte Schenkenbreite“ sowie zum Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Plangebietes wurde eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung erstellt. Deren Ergebnisse sind Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen (u.a. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) des Bebauungsplanes.

### **2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Durch den Salzlandkreis wurden Bedenken bezüglich der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet geäußert. Befürchtet wird, dass es zu übermäßigen und auch unzulässigen Lärmimmissionen an den Wohngebäuden und im Gartenbereich kommt, da der Mindestabstand zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung nach Abstandserlass unterschritten wird und die genauen Parameter der gewerblichen Lärmemission noch nicht feststehen. Ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz Wohnen-Gewerbe des Immissionsschutzrechts läge vor, so der Landkreis weiter.

Der Stadt Staßfurt ist durchaus bewusst, dass in diesem Fall dem Grundsatz der Trennung von störender und schutzbedürftiger Nutzung nicht entsprochen wird. Allerdings handelt es sich um keine Neuplanung eines Gewerbegebietes, sondern um die planerische Bewältigung einer Gemengelagensituation. Die Stadt Staßfurt hat sich daher entschlossen, die Immissionssituation auf andere Weise, nämlich über eine Kombination verschiedener Maßnahmen (Lärmschutzwall, Grundrissorganisation der Wohnhäuser und Festsetzung von Schallleistungspegeln) anderweitig zu regeln. Die gesetzlichen Vorgaben -Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse- werden dennoch erfüllt.

Bedenken wurden zudem zur Abwasserbeseitigung erhoben, da nicht in allen Gebieten derzeit eine Abwasserleitung zur Verfügung steht (insbesondere WA und im westlichen Ast der Straße „Am Kalkwerk“). Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch die Erschließung nur dahingehend zu prüfen, ob sie technisch möglich ist. Die Umsetzung und die Regelung der Finanzierung erfolgt - u.U. schrittweise- im Rahmen der späteren Realisierung des Bebauungsplanes.

Die vollständige Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde durch den Stadtrat am 13.03.2008 durch Beschluss Nr. 598/2008 bestätigt und kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

### **3. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen gegenüber Planungsalternativen**

Als relevante Planungsalternative ist der Verzicht auf die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten des Plangebietes zu nennen. Allerdings würde dann diese Fläche entweder brachliegen oder aber gewerblich genutzt werden. Eine dauerhaft ungenutzte Fläche inmitten der Ortslage wäre nicht mit dem Gebot der Innenentwicklung vereinbar, während eine gewerbliche Nutzung zu einer ähnlichen Immissionssituation führen würde; allerdings wären dann die bestehenden Wohnhäuser Kreisstraße 29/30 entsprechend zu schützen. Da jedoch die Nachfrage seitens der Grundstückseigentümer nach einer Wohnnutzung bestand und die Planungsalternativen keine durchgreifende Veränderung der Immissionssituation führen würde, hat sich die Stadt Staßfurt für die vorliegende Planung entschieden.

aufgestellt: Staßfurt, 14. März 2008, Dipl.-Ing. Grein