

**Grünordnungsplan für das Plangebiet
Bebauungsplan Nr. 17/92 "Gewerbegebiet Berlepsch"
Stadt Staßfurt**

1. Allgemeines

Gemäß des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 ist für die Umnutzung von Grün-/Ackerland zur Wohn- bzw. Gewerbefläche ein Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen ist der Eingriff in seinen negativen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege einzugrenzen und durch Ausgleichsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen abzumindern, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die vorliegende Unterlage stellt eine Untersuchung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.17/92 dar, die die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen vorbereitend klären und die Umsetzung im Bebauungsplan kommentieren.

2. Vorhandene Situation im Baugebiet

Das Baugebiet (20,8 ha) war bisher zu 43 % Ackerland. Der übrige Bereich setzt sich aus gemischt genutzten Flächen und Gewerbe- bzw. Industrieflächen zusammen.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Straßen eingegrenzt.

Die direkt angrenzenden Gebiete weisen Wohnbebauung auf.

Biotope und Naturdenkmale sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet liegen 2 Deponieflächen. Nach einer Erstbewertung durch das Baugrundbüro Dr. Schleicher steht einer gewerblichen Nutzung des Bereiches nichts entgegen, es wurden keine Gefährdungen festgestellt.

Umweltgefährdungen im Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebietes befindet sich unterhalb des Löbnitzer Weges das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Bode-Niederung". Eine Beeinträchtigung bzw. ein Eingriff in dieses Gebiet erfolgt durch den geplanten Bodeübergang zwischen Hohenerxlebener und Schlachthofstraße. Die Auswirkungen dieser Straßenbaumaßnahme auf das LSG zu untersuchen und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Diese Untersuchungen sind separat zu führen.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt über Grabenentwässerung bzw. über Versickerung.

Ver- und entsorgungsseitig können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine genauen Aussagen zu bestehenden Leitungssystemen gemacht werden.

3. Zukünftige Situation im Baugebiet

Das Plangebiet wurde laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Staßfurt als Gewerbefläche freigegeben.

Durch den Bebauungsplan soll das Gebiet stadtplanerisch entwickelt werden.

Dabei soll die Situation zur freien Landschaft sowie die im Verkehrsplan angedachte Straßenführung im Baugebiet in der Planung besonders berücksichtigt werden.

Im Baugebiet soll eine Funktionsmischung verschiedener Bereiche entsprechend den Gebietskategorien erfolgen.

Besondere Berücksichtigung soll die Abgrenzung des Gewerbegebietes zu den umliegenden Wohnbereichen durch einen Grünzug finden.

Im Verhältnis zur gegenwärtigen Situation werden im Plangebiet umfangreiche Veränderungen erfolgen. Deshalb sind die notwendigen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft mit der nötigen Sorgfalt und Fachkompetenz zu planen.

4. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für das Plangebiet sollten folgende, konkrete Ziele aus oben genannter Sicht erreicht werden:

- a. Die Auswirkung der veränderten Nutzung des Baugebietes soll verhältnismäßig sein und einen Kompromiß der zukünftigen Nutzung und der Maßgabe der Landschaftspflege und des Naturschutzes gewährleisten.

Eine Verdrängung der geplanten Nutzung erscheint am Standort nicht gegeben und nicht gewollt.

- b. Es ist ein Maßnahmenkatalog in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu erstellen, der die Einhaltung der Festlegung garantiert und somit zu gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen im Baugebiet beiträgt und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung trägt.

5. Grünordnerische Maßnahmen

Mit jedem Bauantrag ist eine Freiflächenplanung für das entsprechende Objekt zu erstellen und einzureichen.

5.1. Bepflanzung

Die Bepflanzung im Geltungsbereich ist mit folgenden Pflanzarten (Solitäräume, Landschaftsgehölze) in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

* Bäume

- Straßenbegleitende Baumreihen (Abstand 10 m)
als Doppelreihe und Reihe mit *Acer platanoides* - Spitzahorn
- Straßenbegleitende Baumreihen (Abstand 8 m)
als Reihe mit *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- Baumscheiben an Straßen, Wegen, Parkplätzen und anderen befestigten Flächen müssen ein Innenmaß von mindestens 2 m² haben.
- Einzelbäume als Hochstämme mit einer Höhe von mind. 4,5 - 5,0 m, Stammumfang 14 - 16 cm

Für alle anderen Baumpflanzungen sind aus nachfolgender Liste folgende Arten zulässig:

mittelhohe Bäume

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
gemeine Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

hochwüchsige Bäume

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>

* Sträucher

Für alle Strauchpflanzungen sind aus nachfolgender Liste folgende Arten zulässig:

Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Hartriegel	Cornus sanguinea
gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

5.2. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Dabei sind die Rasenflächen in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern, entsprechend der Pflanzliste, zu bepflanzen und zu unterhalten. Je 200 m² Grünfläche ist eine Mindestpflanzfläche von 40 m² (= 20 %) anzulegen. In dieser Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaumhochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) einzubringen.

Es ist maximal ein 25%iger Anteil an immergrünen Gehölzen zulässig.

Die als nicht überbaubaren, privaten Freiflächen ausgewiesenen Randzonen der Grundstücke sind zu mindestens 50 % als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten. Die Randzonen dürfen zu maximal 50% als Stellplatzflächen genutzt werden.

Für fachgerechte Anlage, Unterhaltung und Pflege hat der Grundstückseigentümer zu sorgen. Notwendige Nachpflanzungen sind un- aufgefordert außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Oberflächenbefestigung für die Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen.

5.3. Flächen gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

Flächen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB sind entsprechend Pflanzliste (5.1) zu bepflanzen und zu unterhalten.

Je 5 m² ist mindestens 1 Strauch (Pflanzhöhe 1 m) und je 30 m² mindestens 1 Laubbaumhochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen.

Vorhandene Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern sind soweit wie möglich zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen (Flächen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB).

Innerhalb dieser Flächen sind Bereiche für den Gemeinbedarf zu schaffen.

5.4. Oberflächenversiegelung

Eine Oberflächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist eine Regenwasserversickerung von mindestens 50 % des anfallenden Wassers auf befestigten Flächen erforderlich.

Im Bereich des südlichen eingeschränkten Gewerbegebietes ist das durch die geologischen Verhältnisse nicht möglich, sämtliches anfallendes Niederschlagswasser wird in die Regenwasserleitung eingebracht.

Der Asphalt - und Betonflächenanteil privater Zufahrtswege, Hof- und Stellplatzflächen darf 50 % nicht überschreiten.

Eine Oberflächenbefestigung von Stellplatzflächen mit Asphalt ist unzulässig.

Eine Befestigung der neu anzulegenden Rad- und Gehwegflächen mit Asphalt ist nicht zulässig.

5.5. Verkehrsflächen

Bei Parkflächen ist für 4-6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum artgerecht so zu pflanzen, daß eine Beschattung der Stellplätze durch die Baumkrone gewährleistet ist.

Bodendeckende Gehölze und Ziersträucher sind im Bereich der Verkehrsfläche auszuschließen.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bewuchs und Grundstückseinfriedungen über 0,75 m Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.

Die als Straßenbegleitgrün ausgewiesenen Flächen sind Rasenflächen mit Baumreihen, die im Abstand von 10 m bzw. 8 m gepflanzt werden.

5.6. Oberbodenabtrag

Die im Bereich des Gewerbegebietes anfallenden Bodenmassen wie Unterboden (Aushub) und Oberboden (Mutterboden) sind, soweit sie nicht auf dem Baugrundstücken Verwendung finden, für den Lärmschutzwall zum angrenzenden Wohngebiet Schlachthofstraße zu verwenden.

Dabei ist der anfallende Oberboden zu sichern und in Mieten gemäß DIN 18320 und § 202 BauGB auf dem Baugrundstück oder im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu deponieren und für die Andeckung der Wallschüttung zu verwenden.

6. Bewertung und Maßnahmen der Umsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan gliedert das gesamte Baugebiet in drei Teilbereiche

a. Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	299610	m ²	14,4	%
b. Grünfläche (öffentliche)	3.524	m ²	1,7	%
c. Bauland incl. Grün	175.015	m ²	83,9	%

Gesamtfläche	208.000	m ²	100,0	%

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt nach der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen vom 17. Mai 1992".
 Der Eingriffs- und Ausgleichsplan hat als Basis die Grundbewertung nach Biotopwertliste.

Gemäß des IST-Zustandes werden nachfolgende Flächen als Bestand aufgeführt:

Baufläche (Mischbebauung)	25.692	m ²
Industriefläche versiegelt, maximale Bebauung	65.584	m ²
Grünfläche	4.106	m ²
Ackerfläche	90.411	m ²
Verkehrsfläche, gepflastert	15.138	m ²
Betondecke	7.569	m ²

	208.500	m ²

Im Bebauungsplan werden folgende Flächen ausgewiesenen (siehe Anlage 1 und Festsetzungen B-Plan)

* Verkehrsfläche			29.961 m ²	
	m ²	Pflaster	Beton	Grünfläche
davon				
- Straße 1	1810	189	1144	477
- Straße 2	2100	2100	--	--
- Schlachthofstraße	3240	286	2477	477
- Straße 4	4658	1373	3050	235
- Straße 5	797	90	662	45
- Straße 6	2600	500	1300	800
- Straße 7	5540	1550	1995	1995
- Straße 8	2734	453	1557	724
- Löbnitzer Weg	5233	1535	1995	1703

	29961	8348	15157	6456

* Grünfläche (öffentliche) 3.524 m²

davon	
- Rasen	1234 m ²
- Hecken	1145 m ²
- Bäume	1145 m ²

* Bauland 175.015 m²

davon

- Mischgebiet	25.692 m ²
3geschossig	
GRZ 0,6	
überbaubare Fläche	15.415 m ²
nichtüberbaubare Fläche	10.277 m ²
davon	
50 % teilversiegelt	5.138 m ²
50 % Grünfläche	5.138 m ²
- Gewerbegebiet (eingeschränkt)	49.644 m ²
3geschossig	
GRZ 0,6	
überbaubare Fläche	29.786 m ²
nichtüberbaubare Fläche	19.858 m ²
davon	
50 % teilversiegelt	9.929 m ²
50 % Grünfläche	9.929 m ²
- Gewerbegebiet (Nord)	70.332 m ²
4geschossig	
GRZ 0,8	
überbaubare Fläche	56.266 m ²
nichtüberbaubare Fläche	14.066 m ²
davon	
50 % teilversiegelt	7.033 m ²
50 % Grünfläche	7.033 m ²

- Gewerbegebiet (Süd)	25.983 m ²
4geschossig	
GRZ 0,6	
überbaubare Fläche	15.590 m ²
nichtüberbaubare Fläche	10.393 m ²
davon	
50 % teilversiegelt	5.196 m ²
50 % Grünfläche	5.196 m ²
- Rasen/Gartenflächen	3.366 m ²

Zusammenstellung der Flächen im Soll-Zustand

überbaubare Fläche (versiegelte Dachfläche)	117.057 m ²
teilversiegelte Flächen (Pflasterung)	27.296 m ²
Rasen/Gartenfläche	30.662 m ²
Verkehrsfläche (versiegelt)	15.157 m ²
Rad- und Gehwege (Pflasterung)	8.348 m ²
Verkehrsgrün	6.456 m ²
öffentliche Rasenfläche	1.234 m ²
öffentliche Heckenpflanzung	1.145 m ²
öffentliche Baumpflanzung	1.145 m ²

Gesamtfläche	208.500 m ²
=====	

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebaungsplan Nr.17/92 Stadt Staßfurt

Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2*Sp.3	nachher Sp.2*Sp.4	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
Bestand:						
10.710 Dachfl.	3	91.276		273.828		
11.191 Acker	13	90.411		1.175.343		
10.510 stark versiegelte Fläche	3	7.569		22.707		
10.520 Pflaster	4	15.138		60.552		
11.221 Grün- anlage	14	4.106		2.240		
max. Ausgleich						
10.710 Dach- fläche	3		117.057		351.171	
10.520 Pflaster	4		35.644		142.576	
10.510 Verkehrs- fläche stark versiegelt	3		15.157		45.471	
02.400 Hecken	27		1.145		27.480	
04.210 Baum- gruppen	33		1.145		37.785	
11.224 Straßen- bepflanzung	41		6.456		264.696	
11.225 Rasen	21		31.896		669.879	
Summe/Übertrag:		208.500	208.500	1.589.914	1.539.058	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 50.856		
Kosten der Maß- nahme bei Er- satzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßn.: _____ Biologische Baumaßn.: _____			Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Er- satzmaß- nahmen DM/Punkt _____
				Sa. _____ DM		

Die Auswertung hat ergeben, daß die Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet nicht ausreichend sind.

Um einen Ausgleich zu erzielen, sind Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen, die im direkten Zusammenhang zum Plangebiet stehen.

Das Wohngebiet Schlachthofstraße wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für das Gewerbegebiet Berlepsch festgelegt.

Die Berechnung der Biotopwerte für das Wohngebiet hat eine Differenz von + 160.111 ergeben. Damit besteht hier mit Möglichkeit, die fehlenden Biotopwerte des Gewerbegebietes (- 50.856) auszugleichen.

Somit wird eine Ergänzung der beiden benachbarten Gebiete zu Ausgleich und Ersatz festgelegt.

aufgestellt:



**Planungs- und Ingenieurbüro
H & T Plan und Bauträger GmbH**
Glück - Auf - Str. 41
Sangerhausen
Tel. (03464) 6220

Sangerhausen, den 29.04.1994