

Stadt Staßfurt

**Bebauungsplan Nr. 17 / 92
"Gewerbegebiet Berlepsch"**

1. Änderung

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzung

Juni 2012

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	6
2	PLANGEBIET	7
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Bestand und Nutzungen	7
2.3	Angrenzende Nutzungen	7
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Baugrundverhältnisse	9
2.5.1	Baugrund	9
2.5.2	Grundwasser	9
2.5.3	Versickerung von Niederschlagswasser	10
3	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	11
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	12
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	12
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	12
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	12
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	13
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	13
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	13
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.1.1	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	15
4.1.2	Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1	Grundflächenzahl	16
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	16
4.2.3	Baumasse	16
4.2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
4.2.5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	16
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	17
4.3.2	Bauweise	17
5	ERSCHLIEßUNG	18
5.1	Verkehrerschließung	18
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	18
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	18
5.1.3	Widmungsverfügung	19

5.1.4	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	19
5.1.5	Ruhender Verkehr	20
5.1.6	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	20
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	20
5.2.1	Wasserversorgung	21
5.2.2	Abwasserentsorgung	21
5.2.3	Elektroenergie	22
5.2.4	Telekommunikation	22
5.2.5	Gasversorgung	22
5.2.6	Abfallentsorgung	22
5.3	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	23
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	24
6.1	Grünflächen	24
6.2	Gewässer	24
6.3	Wald	24
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	25
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	28
8.1	Umweltprüfung	28
8.2	Eingriffsregelung	28
8.3	Baumschutzsatzung	28
8.4	Artenschutz	29
8.5	Verträglichkeit Natura 2000	29
8.6	Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	29
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	30
9.1	Städtebauliche Situation	30
9.2	Immissionsschutz	30
9.3	Denkmalschutz	31
9.4	Boden	32
9.5	Kampfmittel	32
9.6	Altlasten	32
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	32
11	FLÄCHENBILANZ	33

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Stadt Staßfurt plant, den Bebauungsplan Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ im südöstlichen Bereich zwischen dem Marnitzer Weg im Osten, dem Löbnitzer Weg im Süden, der Maybachstraße im Norden und dem als Stichstraße mit Wendeanlage ausgeführten Teil der Maybachstraße im Osten zu ändern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des genannten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Firma Stasskol Kolbenstangendichtungen GmbH, ansässig in der Maybachstraße Nr. 1, ihr derzeitiges Betriebsgelände nördlich der Maybachstraße auf das Gelände des ehemaligen Küchenwerkes südlich der Maybachstraße zu erweitern. Der Firma Stasskol GmbH soll diese Betriebserweiterung ohne die trennende und den Betriebsablauf störende öffentliche Maybachstraße ermöglicht werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist folglich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur privaten Nutzung des östlichen Teils der Maybachstraße und Schließung der Anbindung an den Marnitzer Weg. Zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung der weiteren im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe soll der als Stichstraße in Richtung Süden ausgeführte Teil der Maybachstraße an den Löbnitzer Weg angeschlossen und als öffentliche Straße gewidmet werden.

Da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ (1995) vor. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 30 BauGB.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ ist im vorliegenden Fall geboten, da die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes der geplanten Nutzung entgegenstehen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die erforderliche städtebauliche Ordnung gemäß den aktuellen Planungsabsichten hergestellt.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Raumordnung und Landesentwicklung

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010), Verordnung vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011.
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) in den Beschlussfassungen vom 25.02.2009 (Regionalversammlung Magdeburg) und 09.03.2009 (Regionalversammlung Harz) mit Genehmigung vom 21.04.2009, in Kraft im Salzlandkreis ab 11.06.2009.

Weitere Ausführungen zur Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind im Kap. 3.1 ersichtlich.

• Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Fachgesetze und Verordnungen

- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNeuregG) v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569).
- Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865) und BImSch-Verordnungen
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 1998, zuletzt geändert 2004.
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert am 20. Dezember 2005.
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) 1994, zuletzt geändert 2007.

Sonstige Vorgaben

- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Staßfurt, 1994
- Landschaftsplan der Stadt Staßfurt, 2002
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung), 2011
- DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom August 1987

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Planzeichnung

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines amtlich vermessenen Lageplanes mit Stand 2011 erarbeitet. Der Plan enthält sowohl die Topografie und oberirdische Nutzungen einschließlich der baulichen Anlagen sowie das Kataster.

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Beate Lieverts (ÖbVI), Förderstedter Straße 3 in 39418 Staßfurt erstellt.

Auf dieser Basis wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:10.000.

Übersichtslageplan

Die Darstellung des Übersichtslageplanes erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10.

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Staßfurt vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A18-30694/2010-14 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Staßfurt übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Weiterhin werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben oder eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter begründet.

Daher erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann ebenfalls auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Verfahren wurden ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit dennoch frühzeitig über die Planungsabsichten unterrichtet und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB). Die Hinweise konnten so bereits in der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt werden.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	27.10.2011
Frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 07.12.2011
Frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	mit Schreiben vom 05.12.2011
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	15.03.2012
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	04.04.2012 (Amtsblatt)
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	12.04. bis 14.05.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 03.04.2012
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB)	19.07.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	19.07.2012
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ befindet sich im Osten der Stadt Staßfurt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Maybachstraße (nördliche Grenze des Flurstücks 255 / 260)
- im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Marnitzer Weges (östliche Grenze der Flurstücke 255 / 260; 256 / 37; 256 / 38; 256 / 39; 256 / 40; 256 / 36 und 285 / 4)
- im Süden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Löbnitzer Weges (südliche Grenze der Flurstücke 285 / 4 und 285 / 3 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der westlichen Straßenbegrenzungslinie der als Stichstraße mit Wendeanlagen ausgeführten Maybachstraße (westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 255 / 260)
- im Westen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der als Stichstraße mit Wendeanlagen ausgeführten Maybachstraße (westliche Grenze des Flurstücks 255 / 260, und deren Verlängerung nach Norden und Süden bis zum Schnittpunkt mit der beschriebenen nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze)

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Staßfurt.
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,5 ha.

2.2 Bestand und Nutzungen

Die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Maybachstraße und des Löbnitzer Weges sind als Verkehrsflächen einschließlich der Nebenanlagen vollständig ausgebaut und genutzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an den Marnitzer Weg. Von der Maybachstraße führt eine Stichstraße mit Wendeanlagen in Richtung Süden, die vor dem Löbnitzer Weg endet. Hier besteht nur eine fußläufige Anbindung.

Die im Bebauungsplan Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind überwiegend als solche mit Gebäuden, Anlagen und innerbetrieblichen Verkehrsflächen bebaut. Das hier befindliche ehemalige Küchenwerk soll zukünftig von der Stasskol GmbH genutzt werden.

Die im südlichen Teil befindlichen Flächen wurden noch nicht vermarktet und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden sich weitere Gewerbeflächen, die zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ gehören. Diese sind überwiegend bebaut und gewerblich genutzt.

Im Osten verläuft der Marnitzer Weg. Weiter östlich sind mit dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 / 92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ (1992) weitere Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen, die jedoch noch nicht vermarktet sind.

Südlich des Löbnitzer Weges schließen sich ehemalige Gewerbeflächen, die gemäß ihrer heutigen Nachnutzung Mischgebietscharakter tragen, an.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Staßfurt, Flur 2.

Im Plangebiet liegen derzeit folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Flurstück	Fläche in m ²	Eigentümer	Nutzungsart*
255 / 260	4.940**	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche
255 / 268	1.953	privat	Fläche besonderer funktionaler Prägung (THW)
255 / 269	2.083	privat	Industrie- und Gewerbefläche
255 / 270	2.454	Stadt Staßfurt	Landwirtschaft
255 / 271	728**	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche
256 / 16	100	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche
256 / 17	554	privat	Fläche besonderer funktionaler Prägung (THW)
256 / 18	206	privat	Fläche besonderer funktionaler Prägung (THW)
256 / 19	803	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 20	1.105	Stadt Staßfurt	Landwirtschaft
256 / 22	125	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche
256 / 23	861	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 24	910	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 25	1.225	Stadt Staßfurt	Landwirtschaft
256 / 27	100	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche
256 / 28	634	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 29	670	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 30	881	Stadt Staßfurt	Landwirtschaft
256 / 32	623	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche
256 / 33	3.246	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 34	3.434	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 35	3.779	Stadt Staßfurt	Landwirtschaft
256 / 37	87	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche
256 / 38	281	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 39	310	privat	Industrie- und Gewerbefläche
256 / 40	144	Stadt Staßfurt	Landwirtschaft
285 / 3	50**	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche
285 / 4	550**	Stadt Staßfurt	Straßenverkehrsfläche

* Lt. Liegenschaftsbuch

** nur anteilige Fläche im Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Süden vom Flurbereinigungsverfahren Hohenerxleben berührt. Das Flurstück 285/4 der Flur 4 (Verkehrsfläche Löbnitzer Weg) liegt im Verfahrensgebiet. Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 wird für dieses Flurstück keine Nutzungsänderung vorbereitet.

2.5 Baugrundverhältnisse

2.5.1 Baugrund

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Baugrundgutachten¹ vor, das für die Erschließung der Flächen im Bebauungsplan Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ erarbeitet wurde. Den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffend sind zwei Rammkernsondierungen (RKS 7 und 8) und eine leichte Rammsondierung (DPL 3) durchgeführt worden.

Für eine geplante Bebauung der Gewerbegebietsflächen sind jedoch vorhabenskonkret vom jeweiligen Bauherren eigene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostepfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden einige grundsätzliche Aussagen aus dem oben genannten Baugrundgutachten wiedergegeben:

- Im gesamten Gebiet wurden überwiegend homogene Baugrundverhältnisse angetroffen. In den Sondierungen bis ca. 5 m Tiefe wurden in der Regel Schluffe über Sanden und Kiesen erkundet, die wiederum schluffigem, verwitterten Buntsandstein auflagern.
- das Schichtenprofil der RKS 7 und 8 stellt sich wie folgt dar:
 - bis 1,3 m unter GOK: Oberboden, Schluff/Löß (feinsandig, humos)
 - bis 3,8 m unter GOK: Kies (stark sandig, sehr schwach schluffig) bzw. Sand (kiesig, sehr schwach schluffig)
 - bis 5 m unter GOK: Schluff/Löß (schwach sandig, schwach tonig bzw. schwach feinkiesig), z.T. kiesige Verwitterungsreste von Buntsandstein
- In drei Schürfen, die nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung ausgeführt worden sind, wurde der feinsandige Schluff/Löß als nicht zum Versickern geeignet und der kiesige Sand als bedingt zum Versickern geeignet bewertet.

Genauere Aussagen und Messergebnisse sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

2.5.2 Grundwasser

Genauere Aussagen zum Grundwasser im Gebiet liegen nicht vor. In der o.g. Baugrunduntersuchung wurde überwiegend kein Grundwasser erbohrt. Der Gutachter weist jedoch auf mögliches Auftreten von Stau- und Schichtenwasser hin.

Im Rahmen der objektkonkreten Planungen sind vom jeweiligen Bauherren Baugrunderkundungen auszuführen. Entsprechende Vorsorge zum Schutz von Gebäuden und Anlagen gegen die Einwirkungen von Grundwasser sind eigenverantwortlich zu treffen. Ein diesbezüglicher Festsetzungsbedarf im Bebauungsplan ist nicht erkennbar.

¹ GTU GmbH: Generelle Baugrundbeurteilung für die Erschließung eines Bebauungsgebietes in Staßfurt, Bebauungsplan 17/2, Mai 1994.

2.5.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Die Entsorgungspflicht ergibt sich aus § 78 Abs. 3 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Dafür muss der Boden unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein, der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand gem. ATV-DVWK A 138 eingehalten wird und keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden.

Nach Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sind Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten über $k_f = 10^{-6}$ m/s und einem Mindestabstand zwischen Versickerungsoberfläche und höchstem zu erwartenden Grundwasserstand von 1,0 bis 1,5 m für die Versickerung geeignet.

Im Rahmen der o.g. Baugrunduntersuchungen wurde auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bewertet (siehe auch Kap. 2.5.1). Die angetroffenen Bodenschichten wurden als nicht oder nur bedingt zum Versickern geeignet bewertet.

Auf der Grundlage dieser Aussagen wurden die Erschließungsanlagen zur Abwasserentsorgung im Trennsystem ausgebaut und der Regenwasserkanal so bemessen, dass die anfallenden Niederschlagswässer sowohl von den Verkehrsflächen als auch von den Bauflächen in das Kanalnetz eingeleitet werden können.

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ in der Stadt Staßfurt sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes 2010 für das Land Sachsen – Anhalt (LEP LSA 2010), Verordnung vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011.

Diese Ziele sind für die Planungsregion Harz raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG zu präzisieren.

Nachfolgend werden die für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ relevanten Ziele und Vorgaben aufgeführt, die im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt sind. Der Regionale Entwicklungsplan Harz (2009) berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt in der Fassung von 2007² und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar. Daher wird nachfolgend auf die Zielvorgaben des Regionalplanes Bezug genommen.

Regionalplanung

Der Untersuchungsbereich gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 LPIG und LEP LSA 2010 Nr. 1.2). Derzeit gilt für den Teilraum des ehemaligen Landkreises Aschersleben-Staßfurt noch der REP Harz fort. Anzuwenden ist folglich der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) in den Beschlussfassungen vom 25.02.2009 (Regionalversammlung Magdeburg) und 09.03.2009 (Regionalversammlung Harz), in Kraft im Salzlandkreis ab 11.06.2009.

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln, fungieren als Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. (REP Harz: 4.2; Z 6, Z 7)

Staßfurt ist gem. Punkt 4.4.1, Z 1 des REP Harz als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die für die Ansiedlung benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. (REP Harz: 4.4; Z 1)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des hier vorgelegten Bebauungsplanes ist von weiteren im REP Harz ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten nicht unmittelbar betroffen.

Etwa 250 m südlich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes 17 / 92 fließt die Bode. Der Gewässerlauf mit seinen Ausuferungs- und Retentionsflächen ist mit folgenden Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen belegt:

- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz I (REP Harz: 4.3.1, Z 4)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (3. Bodeniederung zwischen Egel und Staßfurt) (REP Harz: 4.5.3, Z 3)

Die Inhalte und Ziele der vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ entsprechen dem Leitbild der Planungsregion Harz und den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung gem. REP Harz, Punkt 2 und 3. Durch diesen Bebauungsplan werden die städtebaulichen Ziele und Flächenausweisungen im Geltungsbereich derart angepasst, dass die den ansässigen

² Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt (LEP LSA) vom 23.06.1999 (GVBl. LSA S.244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466)

Betrieben die gewünschten Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bieten und noch nicht vermarktete Gewerbeflächen nachfragerorientiert dem aktuellen Bedarf angepasst werden.

Flächeninanspruchnahmen im baurechtlichen Außenbereich werden nicht vorbereitet. Konflikträchtige Überschneidungen mit anderen widerstreitenden Flächenausweisungen sind nicht erkennbar.

Aufgrund seiner Lage und Größe sowie der Überplanung einer Teilfläche eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes mit gleichem Gebietscharakter ist nicht zu erwarten, dass die vorliegende 1. Änderung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend wäre. Die Inhalte des Bebauungsplanes gehen mit den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung konform.

Landesplanerische Stellungnahme

Durch das Landesverwaltungsamt, Ref. 309 wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Stellungnahme ist daher nicht erforderlich.³ Eine gleichlautende Aussage hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg getroffen, deren Stellungnahme zum Vorhaben ebenfalls nicht erforderlich ist.⁴

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Stadt Staßfurt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (1994). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planungsabsicht des o.g. Bebauungsplanes entspricht damit § 8 (2) Satz 1 BauGB. Dem Entwicklungsgebot wird vollständig Rechnung getragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ vor. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist folglich dem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB zuzuordnen.

Im derzeit rechtskräftigen Plan sind im Geltungsbereich der 1. Änderung Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen wurden gemäß den Rahmenseetzungen des Bebauungsplanes bereits realisiert. Die Gewerbegebietsflächen sind auf ca. 2/3 der Fläche entsprechend genutzt.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

³ Landesverwaltungsamt, Ref. Raumordnung und Landesentwicklung (309), Stellungnahme vom 20.12.2011 zum Vorentwurf

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Stellungnahme vom 19.12.2011 zum Vorentwurf

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

- **Schutzausweisungen gem. Naturschutzgesetz**

Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind nicht betroffen.

Ca. 200 m südlich des Löbnitzer Weges liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“. Eine Betroffenheit durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 17 / 92 ist nicht zu erwarten.

- **Gehölzschutz**

Innerhalb von Bauflächen oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt⁵ anzuwenden. Vorhandene Bäume sind zu schützen und zu erhalten.

Sofern Fällungen von Bäumen nicht vermieden werden können, sind entsprechende Fällanträge an die Stadt Staßfurt zu stellen. Auf Grundlage der Baumschutzsatzung wird der erforderliche Ausgleich / Ersatz verordnet.

- **Schutzausweisungen gem. Wassergesetz**

Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete

Betroffenheiten durch ausgewiesene Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer werden vom Plangebiet nicht berührt.

- **Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz**

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Unabhängig davon sind die Vorgaben des DenkmSchG LSA einzuhalten.

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Kulturdenkmale.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- **Straßenverkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerorts, daher sind Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gem. § 24 StrG LSA nicht zu berücksichtigen.

- **Schieneverkehr**

Von Bahntrassen gehen keine Bau- oder Nutzungsbeschränkungen auf das Plangebiet aus.

- **Flugverkehr**

Bau- oder Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Flugverkehr können nicht abgeleitet werden.

⁵ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung), 2011

- **Richtfunkstrecken**

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

- **Bergrecht**

Aus Sicht des Bergrechtes bestehen keine Bau- oder Nutzungsbeschränkungen.

- **Wald**

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

Das Plangebiet wird von Bau- oder Nutzungsbeschränkungen gemäß Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt nicht berührt.

4 Art und Maß der baulichen Nutzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ werden ein Gewerbegebiet GE festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Planteil B werden textliche Festsetzungen zur Art der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen wie folgt getroffen:

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aufgeführte allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke

und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden i.V.m. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen.

4.1.2 Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen

In Gewerbegebieten wären Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe allgemein zulässig, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen sind. Die Baugebietsflächen des vorliegenden Bebauungsplanes kommen für die Ansiedlung von jeglichen Einzelhandelsbetrieben nicht in Betracht. Sie sollen dem produzierenden und anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben. Städtebauliches Ziel ist die Vermeidung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an peripheren Standorten wie diesem zugunsten der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe, die erkennbar in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und diesem untergeordnet sind.

Das betrifft zum einen mehr oder weniger unselbständige Verkaufsstätten, die der Versorgung der Mitarbeiter eines Betriebes für den beschränkten, kurzfristigen Bedarf und den sofortigen Verbrauch dienen (z.B. Pausenversorgung, Kantine).

In im betrieblichen (funktionalen) Zusammenhang stehenden unselbständigen Verkaufsstätten können ausschließlich solche Produkte verkauft werden, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt worden sind (z.B. Werksverkauf).

Auf dem Wege der Befreiung können auch Kioske mit geringer Verkaufsfläche (bis 100 m²) und einem Warenangebot für einen beschränkten kurzfristigen Bedarf zugelassen werden, wenn diese nicht einem bestimmten ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind (selbständige Einzelhandelsbetriebe). Kioske können als kleine Versorgungsstützpunkte den in den Arbeitspausen zu erfüllenden Bedarf für die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen decken. Ihre städtebauliche Bedeutung ist im Hinblick auf den Schutz des sonstigen Einzelhandels und der Nachbarschaft marginal. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen getroffen.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für die Gewerbegebietsflächen wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstmaß zugelassen. Das entspricht in den bereits bebauten Bereichen dem Bestand bzw. dem künftigen Bedarf sowohl in den bereits bebauten als auch in den noch nicht bebauten Flächen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 / 92 wurde in diesem Bereich die GRZ 0,6 i.V.m. der Bedingung, dass die GRZ bei mindestens 30% Flächenbegrünung (einschl. Dachbegrünung) auch auf 0,8 erhöht werden kann, festgesetzt. Die Möglichkeit der Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wurde jedoch nicht ausgeschlossen, sodass die Bestimmtheit und Umsetzbarkeit der o.g. Regelung problematisch scheint.

Mit der hier vorgelegten 1. Änderung soll nun die GRZ 0,8 als allgemein zulässig festgesetzt werden. Berücksichtigt man die damit gesicherte nicht überbaubare Fläche von 20% und die Ausweisung von Grünflächen, werden mit dieser Festsetzung keine erweiterten Flächenversiegelungen vorbereitet. Der Bebauungsplan trifft nun diesbezüglich eindeutige Festsetzungen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Bebauung im Plangebiet hinsichtlich der Gebäudehöhen zu sichern, werden Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt. Bezugshöhe im Gebiet ist 76 m über HN als mittlere Geländehöhe.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 20 m über der Bezugshöhe entspricht der derzeit zulässigen Höhe im Bebauungsplan und den zulässigen Höhen im angrenzenden Umfeld. Die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen kann bis zu 5,0 m durch andere untergeordnete und technisch erforderliche Bauteile (z.B. Masten, Kräne) überschritten werden.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist aufgrund der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnnutzungen sowie der Lage der Flächen am Ortsrand zur Sicherung eines harmonischen Stadtbildes geboten.

4.2.3 Baumasse

Die Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO gibt an, wie viel Baumasse [in m³] pro Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Baumasse 10, das Höchstmaß für Gewerbegebiete, festgesetzt. Da in der vorliegenden 1. Änderung keine Einschränkungen diesbezüglich vorgesehen sind, wird auf die Festsetzung von Baumassen verzichtet.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO werden keine gesonderten textlichen Festsetzungen getroffen. Ihre Zulässigkeit bestimmt sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA.

4.2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Diese Abgrenzung ist innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung nicht erforderlich.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Baugrenzen werden umlaufend mit 5 m zu den Außengrenzen der gewerblichen Bauflächen festgelegt. Hauptgebäude und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3.2 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO werden nicht getroffen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

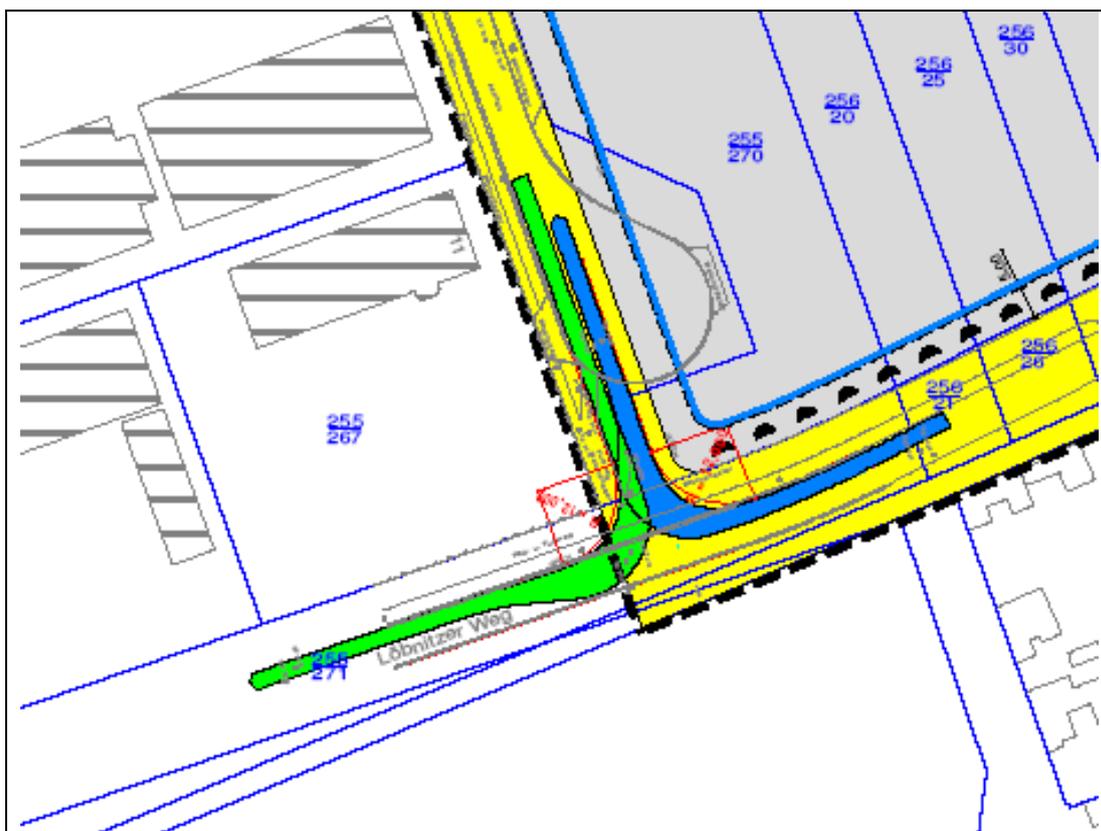
5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist durch die Anbindung der Maybachstraße an Marnitzer Weg gegeben. Mit der 1. Änderung wird die Anbindung an den Marnitzer Weg eingezogen und neu an den Löbnitzer Weg hergestellt (s.u.). Der Geltungsbereich ist damit jetzt und künftig an das ausgebaute städtische und an das übergeordnete Straßennetz (Hohenerxlebener Straße – L 73; Förderstedter Straße – L 72 und weiterführend an die B 71 und die BAB 14) angebunden.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr findet innerhalb des Geltungsbereiches derzeit auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Maybachstraße und des Löbnitzer Weges statt. Die Verkehrsflächen sind Hauptgegenstand der hier vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der als Stichstraße mit Wendeanlage ausgeführte Teil der Maybachstraße soll durch eine neu zu errichtende Anbindung an den Löbnitzer Weg angeschlossen und durchgängig als öffentliche Straße befahrbar werden. Die Wendeanlage wird zurückgebaut und als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.



Mittels der Schleppkurven für den Lastzug als größtes Bemessungsfahrzeug wurden die Platzverhältnisse im neu zu bauenden Einmündungsbereich Maybachstraße – Löbnitzer Weg geprüft.

Entsprechend RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plan-gleiche Knotenpunkte), Tabelle 5, kann durch Lastzüge ein Mitbenutzen eines Gegenfahrstreifens an Knotenpunkten von Hauptverkehrsstraßen mit Hauptsammelstraßen erfolgen. Laut RAS-K-1, Tabelle 7 ist bei Hauptverkehrsstraßen mit Verkehrsstärken bis 300 Kfz/h (in Richtung, aus der abgelenkt wird) keine Linksabbiegespur erforderlich (Hauptsammelstraßen bis 400 Kfz/h). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Im Gegenzug dazu wird der östliche Teil der in den Marnitzer Weg einmündenden Maybachstraße (ca. 100 m) eingezogen und dem privaten Anlieger als Betriebsfläche zugeordnet. Dieser Bereich wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Betriebszufahrt“ ausgewiesen. Dem zukünftigen Eigentümer und Nutzer der privaten Verkehrsfläche bleibt es unbenommen, seine Betriebszufahrt von der Maybachstraße oder vom Marnitzer Weg aus einzurichten.

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wird der sonstige an den Marnitzer und den Löbnitzer Weg angrenzende Bereich des Gewerbegebietes als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung aller Anlieger bleibt damit ohne Einschränkungen gesichert. Negative Auswirkungen durch die Veränderung der Verkehrsströme sind nicht zu erwarten.

Die Änderung der Verkehrsflächen und ihrer Funktion ist durch entsprechende Widmung zu verfügen (siehe Kap. 5.1.3).

Die innere Erschließung auf den jeweiligen Baugrundstücken ist vollständig nicht über öffentliche, sondern über private Verkehrsanlagen gesichert. Diesbezüglich sind weitere Darstellungen nicht vorgesehen. Private Zufahrten sind mindestens in 4 m Breite auszubilden, um die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu sichern.

5.1.3 Widmungsverfügung

Mit dem neu zu bauenden Anschluss der Maybachstraße an den Löbnitzer Weg entsteht in diesem Bereich eine neue öffentliche Verkehrsfläche, die auf der Grundlage des § 6 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt⁶ zu widmen ist. Die Widmung ist die Allgemeinverfügung des Trägers der Straßenbaulast, hier der Stadt Staßfurt, durch die Straßen, Wege und Plätze die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhalten. Die Voraussetzung für die Widmung, dass die Stadt Staßfurt, das dingliche Recht hat, über das der Straße dienende Grundstück zu verfügen, ist gegeben.

Die Widmung ist mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekanntzumachen und wird frühestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

Bei Straßen, deren Bau in einem Bebauungsplan geregelt wird, kann die Widmung im Rahmen dieses Verfahrens mit der Maßgabe verfügt werden, dass sie mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Mit der Verkehrsübergabe wird die neu errichtete Verkehrsfläche zwischen der Wendeanlage in der Maybachstraße und dem Löbnitzer Weg auf Grundlage § 6 i.V.m. § 2 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Für die Verkehrsfläche gelten gem. § 6 Abs. 2 StrG LSA folgende Festlegungen:

- Die Verkehrsfläche wird als Gemeindestraße gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA eingruppiert.
- Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Staßfurt.
- Die Verlängerung der Maybachstraße dient als neue Anbindung des Gewerbegebietes an den Löbnitzer Weg. Sie ersetzt in dieser Funktion die derzeitige Anbindung an den Marnitzer Weg, deren Einziehung unmittelbar nach der Widmung der neuen Verkehrsfläche mit der Bekanntmachung rechtskräftig wird.

Die Widmungsverfügung wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

5.1.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird der einzuziehende Teil der Maybachstraße mit der Zweckbestimmung „private Betriebszufahrt“ festgesetzt.

Diese Flächennutzung wurde gewählt, weil die vollständig ausgebaute Straße als solche erhalten bleiben soll. Eine Überbauung mit Gebäuden und Anlagen in diesem Bereich ist nicht möglich, da hier verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen.

⁶ Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) v. 6. Juli 1993, GVBl. LSA 1993, S. 334, zul. geä. durch § 115 Abs.3 d. Gesetzes v.16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492, 520)

5.1.5 Ruhender Verkehr

Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken statt. Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Baugebiete nicht gesondert ausgewiesen.

Zusätzlich stehen in den Seitenbereichen der Maybachstraße öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Diese befinden sich innerhalb der Flächendarstellung der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

5.1.6 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 hingewiesen. Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet mit den bestehenden Nutzungen ist derzeit ver- und entsorgungstechnisch weitestgehend erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Erschließungsanlagen für den weiteren Bedarf erweiterbar sind.

Ver- und Entsorgungstrassen sind, soweit möglich, innerhalb von Verkehrsflächen anzuordnen.

Innerhalb von Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Darüber hinaus können Trassen für Versorgungsanlagen durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden.

Im Bereich der ehemals öffentlichen Verkehrsfläche (Maybachstraße), die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes als private Verkehrsfläche (Betriebszufahrtstraße) ausgewiesen wird, wird ein solches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen festgesetzt (siehe auch Kap. 5.3).

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Versorgungsanlagen sowie technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Ver- / Entsorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen (DN 100 PE) in der Maybachstraße, dem Löbnitzer Weg und dem Marnitzer Weg gesichert. Die derzeit innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche verlegte Leitung wird nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb einer privaten Verkehrsfläche liegen. Daher ist die Leitung in diesem Bereich mittels Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern. Die Zuwegung zur Leitung und zum Hydranten für den Versorger ist sicher zu stellen. Eine Umverlegung der Leitung ist nicht vorgesehen; seitens des Versorgungsträgers würde einer Umverlegung auch nicht zugestimmt werden.⁷ Das Trinkwassernetz ist erweiterbar, sodass der aus den geplanten Nutzungen resultierende Trinkwasserbedarf abgesichert ist.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet beträgt nach den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ 96 m³/h für 2 Stunden. Nach Aussage des Versorgers kann dieser Bedarf aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.⁸

Vorhandene Anschlusspunkte für die Löschwasserversorgung (Hydranten) befinden sich im Bereich der Einmündung Maybachstraße in den Löbnitzer Weg, gegenüber der Einmündung der von der Maybachstraße nach Süden abzweigenden Stichstraße und im Bereich der Einmündung Maybachstraße in den Marnitzer Weg. Somit kann die vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m lt. DVGW–W 405 eingehalten werden.

Darüber hinaus ggf. erforderliche Löschwassermengen sind durch entsprechend dimensionierte Löschwasserspeicher (Zisternen oder Feuerlöschteiche nach DIN 14210 mit Saugschacht und Löschwassersauganschluss nach DIN 14244) auf den Baugrundstücken sicherzustellen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Gebiet erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser

Das auf den Flächen des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser kann nicht im Gebiet versickert werden (siehe Kap. 2.5.3). Sowohl das auf den Verkehrsflächen als auch das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation (DN 300 B bis DN 400 B) in der Maybachstraße bzw. im Löbnitzer und Marnitzer Weg abgeleitet.

Innerhalb der privaten Verkehrsanlage (Betriebszufahrtstraße) befindet sich eine Haltung des Regenwasserkanals DN 400 B. Diese Haltung kann Bestandteil der privaten Grundstücksentwässerung werden. Dazu ist deren Umwidmung auf den neuen privaten Eigentümer notwendig. Die Schnittstelle zwischen der öffentlichen Erschließungsanlage und der privaten Grundstücksentwässerung bildet der vorhandene Regenwasserschacht am Ende der privaten Verkehrsanlage im Bereich Maybachstraße.⁹

⁷ Stellungnahme WAZV „Bode-Wipper“ vom 12.01.2012 zum Vorentwurf

⁸ Stellungnahme WAZV „Bode-Wipper“ vom 05.12.2011

⁹ Stellungnahme WAZV „Bode-Wipper“ vom 12.01.2012 zum Vorentwurf

Schmutzwasser

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 151 WG LSA die Gemeinden, hier Stadt Staßfurt. Sie kann sich nach § 151 WG LSA, Abs. 9 zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten, hier dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ bedienen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserkanäle (DN 200 Stz / DN 250 Stz) befinden sich in der Maybachstraße und im Löbnitzer Weg. Innerhalb der privaten Verkehrsanlage (Betriebszufahrtstraße) befindet sich eine Haltung des Schmutzwasserkanals DN 200 Stz. Die o.g. Aussagen zur Umwidmung gelten auch hier gleichlautend.¹⁰

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind in das Schmutzwassersystem einzuleiten. Gewerbliche Schmutzwässer sind in Schmutzwasservorbehandlungsanlagen auf den Baugrundstücken so aufzubereiten, dass sie den Vorgaben der Indirekteinleiterverordnung entsprechen und die Grenzwerte der Abwasserentsorgungssatzung eingehalten werden.

5.2.3 Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie im Gebiet ist ebenfalls durch in den Verkehrsflächen verlegte Mittelspannungs- und Niederspannungskabel gesichert.

Die Maybachstraße, der Löbnitzer und der Marnitzer Weg sind mit der entsprechenden Straßenbeleuchtung ausgestattet.

5.2.4 Telekommunikation

Im Gebiet befinden sich in den Verkehrsflächen Telekommunikationslinien, die bei Bedarf für weitere Abnehmer im Gebiet ausgebaut werden können. Die innerhalb der ehemals öffentlichen und mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auszuweisenden privaten Verkehrsfläche liegenden Abschnitte dienen der Versorgung des zukünftigen Eigentümers der Verkehrsfläche. Insofern

5.2.5 Gasversorgung

Der Geltungsbereich ist an das Gasversorgungsnetz angebunden. Anschlussmöglichkeiten befinden sich in der Maybachstraße und im Löbnitzer Weg (Mitteldruck-Gasleitung DN 125/PE).

Im Bereich der Wendeanlage, die mit dem Anschluss der Maybachstraße an den Löbnitzer Weg zurückgebaut wird, wurde die o.g. Gasleitung so verlegt, dass sie innerhalb der nun festgesetzten Gewerbegebietsfläche liegt. Es wurde kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Nutzung im Gewerbegebiet nicht einzuschränken. Die Gasleitung, die mit Gebäuden und Anlagen nicht zu überbauen ist, muss im Bedarfsfall oder bereits vorsorglich im Zuge des Neubaus des Anschlusses der Maybachstraße an den Löbnitzer Weg in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden.

5.2.6 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht auch für Gewerbetreibende, Freiberufliche und Betreiber sonstiger Betriebsstätten Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises für hausmüllähnliche Abfälle.

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der sehr gute Ausbauzustand der Erschließungsstraßen erlaubt die Befahrung mit Müllfahrzeugen ohne Probleme. Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

¹⁰ Stellungnahme WAZV „Bode-Wipper“ vom 12.01.2012 zum Vorentwurf

5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Ver- und Entsorgungstrassen sind, soweit möglich, innerhalb von Verkehrsflächen anzuordnen.

Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen werden außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Im Bereich des zu entwidmenden Teils der Maybachstraße, der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes als private Betriebszufahrt ausgewiesen wird, befinden sich Ver- und Versorgungsleitungen, die nicht nur der Erschließung des privaten Baugrundstücks selbst dienen. Daher wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Versorgungsträger festgesetzt. Die Zugänglichkeit zu deren Leitungen ist zu gewährleisten.

Folgende Begünstigte bzw. deren Rechtsnachfolger sind in diesem Bereich zu berücksichtigen:

Ver- / Entsorger

betroffene Leitung

WAZV

Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Wasser- und Abwasserzweckverband
„Bode – Wipper“

- Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PE
- 1 Hydrant

Am Schütz 2
39418 Staßfurt

- Regenwasserkanal DN 400 B
- Schmutzwasserkanal DN 200 Stz

Stadwerke Staßfurt GmbH
Athenslebener Weg 15
39418 Staßfurt

Elektroenergieversorgung

- Mittelspannungskabel
- Niederspannungskabel
- Straßenbeleuchtung

EMS Erdgas Mittelsachsen GmbH
Karl-Marx-Straße 18
39118 Schönebeck (Elbe)

Gasversorgung

- Mitteldruck-Gasleitung DN 125/PE

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
39096 Magdeburg

Telekommunikationslinien

Weitere Aussagen zu den Leitungstrassen in diesem Bereich sind im Kap. 5.2 enthalten.

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

Neu werden im Geltungsbereich der 1. Änderung private Grünflächen ausgewiesen. Es handelt sich dabei auf den Flurstücken Nr. 256/38, 256/39 und 256/40 lediglich um eine Übernahme der Festsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ (1992), der hier bereits Grünflächen festsetzt. Im Sinne einer Klarstellung der Flächennutzung im westlichen Seitenbereich des Marnitzer Weges wurden diese Flächen mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ übernommen. Es resultieren keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 14/92.

Neu ist, dass die Grünfläche nun als private Grünfläche ausgewiesen wird, da sich die Flurstücke Nr. 256/38 und 256/39 bereits in Privatbesitz befinden und das Flurstück 256/40 mit den weiteren noch unbebauten Gewerbegebietsflächen vermarktet werden soll.

Dieser 5 m breite Grünstreifen entlang der Grenze zum Marnitzer Weg wird nun entlang des Löbnitzer Weges bis zur geplanten Anbindung Maybachstraße fortgeführt.

Diese Grünfläche dient als Abstands- und Pufferfläche der gewerblichen Bebauung zur Straßenverkehrsfläche. Aufgrund der offenen Landschaft südlich des Löbnitzer Weges trägt die Grünfläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB festgesetzt wird, auch zur Ortsrandeingrünung bei (siehe Kap. 7.3).

6.2 Gewässer

Sowohl im Geltungsbereich als auch im nahen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. In ca. 250 m Entfernung zur südlichen Gebietsgrenze fließt die Bode als Vorfluter der Region.

6.3 Wald

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind weder Flächen betroffen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen – Anhalt unterliegen, noch ist die Ausweisung von Flächen für Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB vorgesehen.

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

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen mit den Funktionen der Schutzgüter im Naturhaushalt sichern. Folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird festgesetzt:

- Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Das gilt nicht für Fahrbahnen zur Erschließung der Stellplätze und Parkplätze sowie nicht für Flächen, auf denen aufgrund technischer oder Sicherheitsvorschriften eine vollständige Versiegelung erforderlich ist. (Teil B, I, Nr. 4.1)

Mit dieser Maßnahme wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes minimiert und eine, wenn auch eingeschränkte, Versickerungsfähigkeit bleibt auf den Flächen erhalten.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Erhaltungsfestsetzungen nicht vorgenommen.

Die Erhaltung der straßenbegleitenden Baumreihen und Alleen ist mit dem im Kap. 7.3 beschriebenen Pflanzgebot ausreichend gesichert.

Entlang der Maybachstraße und des Löbnitzer Weges wurden bereits straßenbegleitende Baumreihen bzw. Alleen gepflanzt. Diese Bäume sind gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt unabhängig von ihrem Stammdurchmesser geschützt, da es sich um Neupflanzungen handelt, die auf Grund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind. Die Bäume sind bei Verlust entsprechend zu ersetzen.

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen bzw. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen sowohl der Durchgrünung des Baugebietes als auch der Eingrünung des Siedlungsrandes zum Bodetal.

Folgende Pflanzflächen bzw. -maßnahmen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 der Stadt Staßfurt ausgewiesen:

Baumreihen / Alleen

Zur Sicherung des Straßenbegleitgrüns der Haupteerschließungsstraße wird eine textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen als Straßenbegleitgrün in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen sind beidseitig Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen. Auf 100 m Straßenlänge sind insgesamt 10 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 aus der Begründung. Bestehende Bäume sind auf diese Pflanzbindung anzurechnen. (Teil B, I, Nr. 5.1)

An der Maybachstraße und am Löbnitzer Weg wurden bereits im Zuge des Neubaus der Verkehrsanlagen straßenbegleitend Baumreihen bzw. Alleen gepflanzt. Die Pflanzstandorte entsprechen nicht den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Aufgrund der in einem Gewerbegebiet erforderlichen Flexibilität hinsichtlich der Zufahrten und der medientechnischen Erschließung sowie der Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungstrassen sollen die Bäume in der 1. Änderung nicht mehr standortkonkret festgesetzt werden. Die Aufnahme der o.g. textlichen Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes sichert die Pflanzung bzw. Erhaltung der Straßenbäume entsprechend.

Landschaftshecke

Entlang des Marnitzer und des Löbnitzer Weges ist auf den privaten Grundstücksflächen ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen, der mit einer Landschaftshecke zu bepflanzen ist. Folgende Festsetzung wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine geschlossene 2-reihige Landschaftshecke zu pflanzen. Die Pflanzabstände der Reihen betragen 2 m, die Abstände innerhalb der Reihen betragen 1,5 m. Verwendung finden 20% Heister und 80% Sträucher der Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste 2 in der Begründung. (Teil B, I, Nr. 5.2)

Begrünung der Stellplatzflächen

- Auf Freiflächenstellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 aus der Begründung. (Teil B, I, Nr. 5.3)

Damit soll die Durchgrünung großflächiger Stellplatzflächen gesichert werden.

Die folgende Festsetzung zur Größe der Baumscheiben:

- Die Mindestgröße für die unversiegelten und nicht zu befahrenden Baumscheiben beträgt 8 m². (Teil B, I, Nr. 5.4)

gilt sowohl für die Begrünung der Stellplatzflächen als auch für alle anderen Baumpflanzungen im Geltungsbereich. Nur eine ausreichend große unversiegelte Baumscheibe sichert dem Baum den erforderlichen gut durchlüfteten und befeuchteten Wurzelraum und damit die Wasser- und Nährstoffversorgung sowie die Standfestigkeit im Boden.

Pflanzlisten

PFLANZLISTE 1:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz - Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg - Ahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winter - Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer - Linde
Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16)	
<i>Acer campestre</i>	Feld - Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge - Birke
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rot - Dorn

PFLANZLISTE 2:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Heister (Hei., 2 x verpflanzt, 125 – 150 cm Höhe)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hain - Buche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Wild - Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Sträucher (Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe)	
<i>Amelanchier lamarkii</i>	Kupfer - Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel
<i>Pyracantha in Sorten*</i>	Feuerdorn in Sorten
<i>Ribes sanguineum</i> ‚ <i>Atrorubens</i> ‘	Blut - Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

* wintergrün / immergrün

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Umweltprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden (siehe Kap. 1.5).

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

8.2 Eingriffsregelung

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege ausgeglichen oder ersetzt werden (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ befindet sich im beplanten baurechtlichen Innenbereich nach § 30 BauGB. Die Änderung ist aufgrund der Anpassung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig sind. Die Eingriffe in den Bestand waren demnach bereits vor der hier vorgelegten Bauleitplanung zulässig bzw. sind bereits erfolgt. Aus genannten Gründen ist die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

8.3 Baumschutzsatzung

Unabhängig davon gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt¹¹. Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplanes beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Entlang der Maybachstraße einschließlich der Wendeanlage und der fußläufigen Anbindung an den Löbnitzer Weg sowie auch entlang des Löbnitzer Weges wurden straßenbegleitend Bäume gepflanzt.

Durch die geplante Anbindung der Maybachstraße an den Löbnitzer Weg müssen aufgrund des Flächenbedarfs der erforderlichen Schleppkurven und Ausrundung voraussichtlich Bäume gefällt werden. Der Bereich der vorhandenen Wendeanlage, der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesen wird, wird im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung zurückgebaut werden. Hier befinden sich weitere 5 Bäume, die nicht oder nicht alle erhalten werden können.

Für die Fällung von Bäumen ist auf der Grundlage der Baumschutzsatzung ein Fällantrag zu stellen. Anzahl und Standorte der Ersatzpflanzungen sind im Rahmen des Fällantrages festzulegen.

¹¹ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung), 2011

8.4 Artenschutz

In den §§ 37 ff BNatSchG sind in Umsetzung der EU-Richtlinien Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz getroffen worden. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 37, der §§ 39 - 41, des § 44 und § 45 BNatSchG sowie auch die Befreiungsvorschrift des § 67 BNatSchG stellen in den Bundesländern unmittelbar anzuwendendes Recht dar.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September).

Die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind zu prüfen und uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Daten und Angaben zum möglichen Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Geltungsbereich sind nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet auch nicht zu erwarten. Die Verkehrsanlagen sind bereits ausgebaut und 2/3 der Gewerbegebietsflächen sind bebaut und genutzt. Aufgrund des Zustandes und Charakters des Plangebietes sind im Gebiet Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst mit dem Vollzug der Festsetzungen eintreten können. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht sind derzeit nicht erkennbar.

Unabhängig davon sind die Vorgaben zum Artenschutzrecht auf der Vorhabensebene im Rahmen der Bauantragstellung unmittelbar zu berücksichtigen. Das heißt, dass im Rahmen der Baufeldfreimachung (z.B. Geländeberäumung, Umbau oder Rückbau von Gebäuden oder Gehölzrodungen) die betroffenen Flächen bzw. Gebäude auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten vor Genehmigung des Bauvorhabens bzw. vor Durchführung der Baumaßnahme auch bei genehmigungsfreien Vorhaben zu überprüfen sind.

Ein entsprechender Hinweis wird im Teil B des Bebauungsplanes vermerkt.

8.5 Verträglichkeit Natura 2000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder in vorgeschlagenen Vogelschutzgebieten (SPA). Durch den Bebauungsplan sind auch keine Betroffenheiten einschlägiger Schutzgebiete im Umfeld zu erwarten. Daher bestehen keine Erfordernisse i.S. von Verträglichkeitsprüfungen NATURA 2000.

8.6 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Es sind keine Flächen betroffen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation

Der vorliegende Bebauungsplan wird für eine Fläche aufgestellt, auf dem die geplanten Nutzungen (Gewerbe- und Verkehrsflächen) auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ bereits zulässig. Die öffentlichen Verkehrsanlagen einschließlich Straßenbegleitgrün sind bereits hergestellt worden und in Betrieb. Die gewerblichen Bauflächen sind auf ca. 2/3 bebaut.

Östlich des Marnitzer Weges weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 / 92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ (1992) weitere Gewerbe- und Industrieflächen aus, die derzeit noch ungenutzt sind. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegend die mit dem Bebauungsplan Nr. 17/92 festgesetzten Gewerbegebietsflächen, die hinsichtlich ihrer konkreten Nutzungen eingeschränkt sind.

Südlich des Löbnitzer Weges liegt eine nicht mit einem Bebauungsplan überplante Mischgebietsfläche. Daran schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen der Bodeniederung an.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17/92 wurden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden Einschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen dahingehend getroffen, dass die Betriebe und Anlagen flächenbezogene Schalleistungspegel 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten dürfen.

9.2 Immissionsschutz

Von gewerblichen Nutzungen können schädliche Umweltauswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgehen. Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu. Das betrifft insbesondere die Belange des Schallschutzes.

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, die in der Bauleitplanung keine unmittelbare Anwendung finden. Diese Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 werden als Maßstab bei der Beurteilung von Geräuschen in der Bauleitplanung herangezogen, sie stellen aber keine Grenzwerte dar. In Innenbereichs- und Gemengelagen wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer eingehalten werden. Im Rahmen der Abwägung kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte im Geltungsbereich und für das angrenzende Umfeld relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI, GEe)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*
Gewerbegebiete (GE)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Als relevante bestehende Lärmquellen und damit Vorbelastungen sind aus dem nahen Umfeld des Plangebietes gewerbliche Nutzungen und die Straßenverkehre der angrenzenden Straßen zu nennen.

Relevante Anlagen, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind und von denen auch bei bestimmungsgemäßen Betrieb Emissionen ausgehen, sind nicht bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Situation im Baugebiet und in den angrenzenden Flächen wird eingeschätzt, dass durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes kein Konfliktpotenzial Bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange (Schall) und schutzwürdige Nutzungen entsteht. Auf die Erstellung von einschlägigen Gutachten soll nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden.

Der vorgelegte Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung. Von bestehenden Nutzungen geht derzeit kein Konfliktpotenzial aus. Geplante andere Nutzungen sind noch nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit konkreten Ansiedlungen im Rahmen nachfolgender Zulassungsverfahren (z.B. Genehmigungen nach BImSchG) ggf. entsprechende Gutachten und Nachweise vorzulegen sind.

Anwendung im Genehmigungsverfahren

Der Nachweis der schallimmissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens bzw. der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten ist im Rahmen des nachfolgenden Zulassungsverfahrens (z.B. Baugenehmigung) zu erbringen.

Vorkehrungen gegen Geräuschimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches

Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO entstehen keine neuen schutzwürdigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes. Zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zum Schutz der arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen sollten jedoch auch hier in der Gebäudeplanung geeignete Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig. Sofern derartige Nutzungen vorgesehen werden, ist der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes im Rahmen des zu stellenden Antrags auf Ausnahme bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Zur Sicherung des gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse folgende Festsetzungen getroffen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO müssen bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: ‚Schutz gegen Außenlärm‘ aufweisen. (Teil B, I Nr. 3.1)

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon sind die Vorgaben des DenkmSchG LSA einzuhalten. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

9.4 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen (bebaute und genutzte Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen) sowie der kleinflächigen landwirtschaftlichen Zwischennutzung bis zur Vermarktung der noch un bebauten Flächen, für die nach dem derzeitigen Bebauungsplan bereits Baurecht besteht, keine besonderen oder wertvollen Böden vorhanden. Natürlich gewachsene und unbeeinträchtigte Böden sind nicht zu erwarten.

9.5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich besteht nicht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

Unabhängig davon sind bei Erdarbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt des Salzlandkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

9.6 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.
Vorsorglich sind aber folgende Hinweise bei allen Erdarbeiten zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Die abfall- und bodenrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes des Salzlandkreises.

Im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Bodenaushub, Schutt) sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / 92 „Gewerbegebiet Berlepsch“ übt die Stadt Staßfurt aus.

Zwischen der Stadt Staßfurt und dem privaten Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie der baulichen Änderung der Verkehrsanbindung der Maybachstraße obliegt dem privaten Vorhabenträger und Antragsteller des Bauleitplanverfahrens der 1. Änderung.

Der Stadt Staßfurt entstehen dadurch keine Kosten.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Gewerbegebietsfläche	24.490			70,1
Gewerbegebiet GE (GRZ 0,8)	24.490	19.592	4.898	
Verkehrsflächen	8.930			25,6
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	7.092	5.674	1.418	
davon Erschließungsstraßen (privat)	1.838	1.470	368	
Grünflächen	1.530			4,4
davon privat	1.530	0	1.530	
Plangebiet Gesamt [m²]	34.950	26.736	8.214	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	76	24	