



**Stadt Staßfurt**

**Bebauungsplan Nr. 44/05**  
**„Sport- und Freizeitcenter“**

---

**Begründung mit Umweltbericht**

**Urschrift**

## 1. Veranlassung der Planung/Planungsziele

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche, welche durch den bis an die Hecklinger Straße ragenden Arm des Stadtparks voneinander getrennt werden. Für beide Teilgebiete gelten unterschiedliche Planungsziele:

Im **westlichen Teil** des Plangebietes soll das bestehende Sport- und Freizeitcenter/Multifunktionskomplex „Salzlandcenter“ als sonstiges Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 1, 2 BauNVO für Sport, Erholung, Schwimmbad und Veranstaltungsgewerbe im öffentlichen Interesse und zum Allgemeinwohl in seinem Bestand gesichert werden.

Die Stadt Staßfurt hat sich im Rahmen des Sportstättenkonzepts, ergänzt durch den Stadtratsbeschluss Nr. 27/1999 zur Standortentscheidung und zum planungsrechtlichen Einvernehmen für eine gebäudebezogene Sport- und Schwimmbadnutzung in der Hecklinger Straße neben den vorhandenen Sportanlagen (Stadion, Tennisplätze) mit dem Ziel ausgesprochen, diesen Gesamtkomplex für die öffentliche Nutzung auf der Basis von privaten und öffentlichrechtlichen Betreibern zu errichten, zu erhalten und ggf. planerisch zu erweitern. Maßgebend für diese Entscheidung war die innerstädtische Lage, bergschaden- und altlastenfreie Grundstücke sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“, um in diesem Verbund im Rahmen des Stadtumbaus, des Programms „URBAN 21“ und der IBA (Internationale Bauausstellung) Sachsen-Anhalt 2010 Projekte die Innenstadtfunktionen zu stärken. Zur Revitalisierung des Zentrums war und ist daher ein innenstadtnaher Sport-, Bad- und Freizeitkomplex nicht nur Daseinsvorsorge, sondern auch notwendiger Multiplikator.

Die Stadt Staßfurt hat keine andere Möglichkeit, diese Nutzungen an anderer Stelle zu planen, ohne dass dieses zu städtebaulichen Spannungen (Lage, Umfeld, Boden, Verkehr) führen würde. Der überwiegende Teil der unbebauten Flächen innerhalb des Bauteppichs der Stadt Staßfurt liegt entweder im Bergschadensgebiet (Senkungs- oder Vernässungsflächen) oder es sind registrierte Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen.

Da für den bebauten Teil des Sport-, Bad-, Veranstaltungskomplexes jederzeit ein Eigentumswechsel bevorstehen kann, besteht die Gefahr, dass eine wichtige, für die Mittelzentrumsfunktion notwendige Daseinsvorsorge (Grund- und Sekundarschulen) mit der Nutzungsart Schwimmbad (für den obligatorischen Schwimmunterricht) im gesamten Einzugsgebiet des Mittelzentrums Staßfurt nicht mehr zur Verfügung steht. Es soll mit verbindlichen Festsetzungen dem jeweiligen Eigentümer und den Nutzern eine Planungs- und Investitionssicherheit gegeben werden. Die Stadt Staßfurt verfolgt in diesem Plangebiet deshalb städtebauliche Ziele, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (BVerwG, Urt. vom 18.12.1990, 4 NB 8.90).

Der **östliche Bereich** des Bebauungsplans ist geprägt durch typisch gründerzeitliche Bebauungsstruktur, teils als mehrgeschossige Mietshäuser (Hecklinger Straße), teils als aufwändig gestaltete Villen (Parkstraße) oder als kleine, zumeist vom Eigentümer bewohnte Häuser (Emil-Grupe-Straße). Inmitten dieser Bebauung befinden sich mehrere Flurstücke einer ehemals zusammenhängend genutzten und bebauten Fläche. Bis 1997 wurde das kasernenartige Gelände von der Polizei genutzt, seitdem steht es leer. Da auf dem Grundstück ein hoher Versiegelungsgrad und eine seit mehreren Jahren ungenutzte Bebauung vorherrschen, die sich nach den heutigen Maßstäben nicht in die nähere Umgebung einfügt, besteht hier ein erheblicher Planungsbedarf zur Beseitigung städtebaulicher Missstände. Ziel ist die Entwicklung der Fläche als Wohnbaustandort.

Die sanierungsbedürftigen, größtenteils leer stehenden Gebäude Parkstr. 6, 7 und 8 sowie Emil-Grupe-Str. 6a sollen künftig für die Schaffung zusätzlicher Übernachtungskapazitäten (Appartements, Zimmer) des Salzlandcenters/Hotelbetrieb dienen; geplant sind zudem einzelne Wohnungen. Hierfür sind durch den B-Plan die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

## 2. Bestandssituation

Im Westen des Plangebietes befindet sich das zwischen 1998 und 2001 errichtete Sport- und Freizeitzentrum „Salzlandcenter“, welches die Nutzungen Hotel, Tennishalle, Bowlingbahn, Gaststätte,

Fitnesscenter, Freizeitbad mit Sauna/Wellness umfasst. Das „Salzlandcenter“ entstand durch Umbau und Erweiterung des 1991 geschlossenen Kreiskulturhauses.

Im äußersten Nordwesten des Plangebietes liegt ferner die Jugendfreizeiteinrichtung „Glashaus“. Durch einen Ausläufer des Stadtparks getrennt, findet man östlich der Parkstraße ein dicht bebautes gründerzeitliches Wohngebiet sowie das ehemalige, seit 1997 leer stehende, Polizeirevier.

Die Gründerzeitbebauung entlang der Hecklinger Straße entspricht dabei dem typischen Mietshaus aus der Zeit der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert und ist gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad und mit durchwegs zwei bis drei Vollgeschossen auch durch relativ große Bauhöhen. Die Fassaden sind bauzeitypisch meist aufwändig gestaltet. Alle Gebäude stellen Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt dar.

Entlang der Parkstraße findet man gründerzeitliche Villen, welche um 1905 entstanden. Hierbei wurden jeweils zwei Gebäude an einer Seiten aneinander gebaut; die Gestaltung allerdings ist trotz Einhaltung der damaligen Formensprache nicht von einer solchen Einheitlichkeit, dass von einer Doppelhausbebauung gesprochen werden kann. Jedes Gebäude hat hier gemäß dem Geschmack und Vorstellungen der damaligen Eigentümer seinen eigenen Charakter (Ausnahme: die fast baugleichen Gebäude Parkstr. 7 und 8). Auch die Villen sind fast durchwegs Baudenkmale.

### 3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen

#### 3.1 Raumordnung

Staßfurt ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum dargestellt. Somit übernimmt Staßfurt eine Versorgungsfunktion für das Umland (Verflechtungsraum) vgl. Ziel 3.2.1 des LEP: *„die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen“*.

Ziel 3.2.3 des LEP führt ergänzend hierzu aus:

*Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.* Die meisten Nutzungen des „Salzlandcenters“, insbesondere aber das Freizeitbad, stellen gehobene Einrichtungen im obigen Sinne dar und sind auf einen überörtlichen Einzugsbereich ausgelegt. Insofern korrespondiert die Darstellung des Sondergebiets mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Die sonstigen Planungsinhalte des Bebauungsplanes sind aus Sicht der Stadt Staßfurt nicht raumbedeutsam.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 ROG den Erfordernissen der Raumordnung angepasst.

Im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REP Harz) - Planungsstand: 2. Auslegung - ist zudem im Geltungsbereich ein Vorranggebiet Hochwasserschutz (Randlage) dargestellt. Diese Darstellung steht auf Grund der spezifischen Situation im Plangebiet jedoch nicht im Widerspruch zur Planung (s. hierzu unten Pkt. 4.4).

#### 3.2 Landschaftsplan

siehe Pkt. 10.1.2

### 4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Sport- und Freizeitentrums „Salzlandcenters“ einschließlich der künftig als Teil des Hotels zu nutzenden Villen Parkstr. 6-8/ Emil-Gruppe-Str. 6a wird als **Sondergebiet** „Sport, Erholung, Schwimmbad und Veranstaltungsgewerbe“ festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind als zwingende Vorschrift stets dann festzusetzen (...), wenn sich ein solches Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet (FICKERT-FIESELER, Kommentar zur BauNVO, 9.Aufl., Stuttgart 1998, §

11 Rd-Nr. 1). Die im SO planerisch zu sichernden Anlagen (Schwimmbad, Hotel, Tennishalle, Restaurant, Bowlingbahn, Sauna/Wellness) wären jeweils für sich betrachtet, auch in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO zulässig, allerdings handelt es sich hier um einen aufeinander bezogenen, voneinander abhängigen Anlagenkomplex, der auf einen gemeinsamen Zweck (Freizeit und Erholung) ausgerichtet ist. Dies bedingt eine organisatorische Zusammenfassung in Form eines entsprechend gestalteten Sondergebietes (vgl. FICKERT-FIESELER, aaO.).

Um das vorstehend ausgeführte Planungsziel - Sicherung der Sport- und Freizeitcenters - zu erreichen, erfolgt eine entsprechende Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten. Entsprechend dem Bestand sind dabei allgemein zulässig:

- Öffentliche Schwimmbäder: es soll eine Nutzung des Schwimmbades für die Allgemeinheit (Öffentlichkeit) sichergestellt werden. Nicht erforderlich ist der Betrieb des Bades durch einen öffentlichen Betreiber.
- Saunen, Solarien, Massagepraxen, Betriebe und Anlagen für „Wellness“-Anwendungen: die Einrichtungen können als Teil des Schwimmbades geführt werden oder aber als separate Betriebe oder Anlagen.  
*Definition Wellness. Ein Prozess ganzheitlichen Wohlbefindens im Kontext (wissenschaftlich gesicherter) gesundheitsfördernder Faktoren. Laienverständlich ausgedrückt: „genussvoll gesund leben“.*  
*Hierzu soll eine Vielzahl an Methoden dienen - die Bandbreite reicht von speziellen Massageanwendungen (z.B. Shiatsu) über Atemtherapien/-übungen (z.B. Qi-Gong), Aromatherapie, speziellen Bädern (Moorbäder, Kneipp-Kuren), Bewegungstherapieformen wie Tai-Chi, Trinkkuren bis hin zu Entspannungs- und Meditationsformen (Joga, Autogenes Training, Zen)<sup>1</sup>.*
- Anlagen für sportliche Zwecke: hierbei werden Fitness- und Gymnastikstudios ebenso erfasst wie - die zur Klarstellung eigens erwähnten - Kegel- und Bowlingbahnen und andere Einrichtungen, die der sportlichen Betätigung dienen, unabhängig davon, ob der Betreiber ein Verein oder eine Privatperson/Privatunternehmen ist.
- Räume und Gebäude zur Durchführung von wechselnden Publikumsveranstaltungen: hier geht es um Räumlichkeiten, die dazu dienen, Veranstaltungen von begrenzter Dauer (meist ein Abend, aber auch wenige Tage) durchzuführen. Exemplarisch seien genannt: Konzerte jeglicher Art, Theater- und Kabarettaufführungen, Tanzveranstaltungen, Humoristische Darbietungen, Karnevalsveranstaltungen, Fachkongresse, Verkaufsveranstaltungen einschließlich Verkaufsmessen. Nicht zulässig sind hingegen kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie dauerhafte (stationäre) Diskotheken, Spielhallen etc.
- Anlagen für das Kinderspiel: neben üblichen Kinderspielplätzen im Freien sind hier auch sog. Indoor-Spielplätze zulässig (Kinderspielgeräte werden innerhalb von Gebäuden aufgestellt).
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Zudem sollen kleinere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von jeweils 350 m<sup>2</sup> - das entspricht der Hälfte dessen, was grundsätzlich als Untergrenze des großflächigen Einzelhandels angenommen wird - und einem mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes in Übereinstimmung stehenden Sortiments zugelassen werden. Das Sortiment wird begrenzt auf Sport- und Badeartikel wie z.B. Sportgeräte, Schwimmbrillen, Badehosen sowie Sportbekleidung einschließlich Schuhe. Um einer ungerechtfertigten Einschränkung bei weiteren Sortimenten, die heute noch nicht erkennbar sind, vorzubeugen, können diese im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Spannungen nicht zu erwarten sind. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn auf Grund des beantragten Sortiments eine Beeinträchtigung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen und damit eine städtebauliche Fehlentwicklung durch

<sup>1</sup> Quelle: Deutscher Wellnessverband; Internetseite [www.wellnessverband.de](http://www.wellnessverband.de)

vermehrten Leerstand etc. in der eigentlichen Innenstadt nicht zu erwarten ist. Hierbei kann als Leitlinie das Einzelhandelskonzept der Stadt (ISH-Dr. Danneberg 1998) dienen. Die Einschränkung hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortiment ergeben sich aus der planerischen Zielstellung, den vorhandenen Multifunktionskomplex „Salzlandcenter“ in seinen Nutzungen zu erhalten, sodass der Einzelhandel hier nur eine ergänzende Funktion haben kann. Durch die verkehrsgünstige Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen ist zudem ohne eine solche Einschränkung zu befürchten, dass der Einzelhandel im eigentlichen Innenstadtkern entlang der Steinstraße, in Alt-Staßfurt wie in Leopoldshall hier beeinträchtigt würde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar am Innenstadtrand, allerdings durch Stadtmauer und Altstadttring sowie die Wohnanlage Blumenhof deutlich vom eigentlichen Stadtkern getrennt.

Der Betreiber und Eigentümer des Sport- und Freizeitkomplexes plant eine Nutzungsänderung der bestehenden Villen Parkstr. 6, 7, 8 und Emil-Gruppe-Str. 6a für die Schaffung zusätzlicher Hotelkapazitäten (Zimmer, Apartments). Es geht hier jedoch nur um die eigentlichen Wohn- und Übernachtungsräumlichkeiten, Saunen, Fitnessstudios etc. sind hier nicht vorgesehen. Wegen der organisatorischen Zugehörigkeit und der aufeinander bezogenen Nutzung wird dieser Bereich ebenfalls als Sondergebiet (SO 2) festgesetzt. Hier sind jedoch nur Beherbergungsbetriebe zulässig, nicht jedoch gastronomische Einrichtungen, die sich über die Hotelgäste hinaus an einen breiten Kundenkreis wenden wie Restaurants oder Schankwirtschaften. Einzelne Wohnungen, für das Personal ebenso wie für externe Bewohner, sind im SO2 ebenfalls zulässig. Damit die Zweckbestimmung des Sondergebietes eingehalten wird, ist eine Beschränkung hinsichtlich der Grundfläche festgesetzt worden.

Auf Grund der dichten Bebauung und der ohnehin durch die hohe Verkehrsbelegung der Hecklinger Straße gegebenen Lärm- und Abgasbelastung können Tankstellen mit weiterem Zu- und Abfahrtsverkehr hier keinen städtebaulich sinnvollen Standort finden und werden daher ausgeschlossen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA - mit Ausnahme des WA 2.2. - entsprechend der für die gründerzeitliche Bebauung typischen hohen Versiegelung mit einem relativ hohen Wert in Form einer GRZ festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird zwar überschritten, doch ermöglicht die Vorschrift des § 17 Abs. 3 i.V.m. § 26a BauNVO eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) in solchen Gebieten, die am 1.7.1990 überwiegend bebaut waren, was hier der Fall ist. Weitere Voraussetzungen sind

- *Erforderlichkeit aus städtebaulicher Sicht:*  
Die bestehende Gründerzeitbebauung soll - nicht zuletzt auch aus Gründen des Denkmalschutzes, aber auch aus stadtgestalterischen Erwägungen - erhalten werden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 oder niedriger würde die Eigentümer zwingen, im Falle eines Abrisses von bestehenden Gebäuden als Ersatzbau kleine Gebäude mit sehr geringer Grundfläche zu errichten. Dies würde sich jedoch in die bestehende städtebauliche Struktur nicht einfügen und die wirtschaftliche Nutzbarkeit erheblich einschränken. Ansprüche auf Grund des Planungsschadensrechts wären dann nicht ausgeschlossen.
- *Keine entgegenstehenden sonstigen öffentlichen Belange:*  
Solche Belange sind nicht erkennbar
- *Ausgleichende Maßnahmen zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse etc.:*  
Durch den unmittelbar angrenzenden Stadtpark ist die Versorgung mit Erholungsflächen gesichert. Hinzu kommt, dass auf den meisten Grundstücken trotz der hohen Versiegelung noch Gartenflächen zur Verfügung stehen.

In Teilbereichen liegt die GRZ leicht unter dem Bestand; die bestehende Bebauung genießt hierbei grundsätzlich Bestandsschutz. Wird hingegen der Baubestand abgerissen und neu gebaut, so muss die festgesetzte GRZ eingehalten werden. Eine nennenswerte wirtschaftliche Einschränkung für den

betreffenden Eigentümer ist damit nicht verbunden, da ähnlich dimensionierte Hauptgebäude auch künftig errichtet werden können. Lediglich bei den Nebenanlagen und Garagen sind leichte Einschränkungen zu erwarten, die jedoch im Rahmen des Zumutbaren liegen.

Die GRZ im SO 2 wird auf Grund der gleichen Baustruktur analog zum WA 3 festgesetzt.

Im WA 2.2 wird eine verdichtete, dem Standort am Rande der Innenstadt angepasste Wohnbebauung angestrebt und somit eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 wird geprägt durch weitläufige Gebäude sowie einen für die Nutzung erforderlichen ausgedehnten Parkplatz. Diese Baustruktur macht eine hohe GRZ von 0,8 erforderlich, wenn Erweiterungen der Gebäude zugelassen werden sollen, was für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage notwendig sinnvoll ist. Städtebauliche Spannungen entstehen durch diese Festsetzung nicht.

Die *Höhe baulicher Anlagen* im SO wird differenziert festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich wird eine größere Höhe (entspricht etwa sechs Vollgeschossen) zugelassen, währenddessen die zulässige Bauhöhe im übrigen Bereich des SO niedriger liegt. Der Grund liegt darin, einen harmonischen Übergang zwischen der recht hohen bestehenden Bebauung des Blumenhofs/Gebäude Lehrter Str. 15/Bebauung Hecklinger Str. 82-88 und der jenseits des Neundorfer Hauptgrabens anschließenden freiraumbezogenen Nutzung (Sportplätze, Kleingärten) herzustellen. Im SO werden absolute Höhen (NN-Höhen) festgesetzt. Der untere Bezugspunkt liegt im Bereich des Fahrbahnteilers (Fuß-/Radwegüberfahrt) Zufahrt Salzlandcenter vom Kreisverkehr L71/73 aus.

Der Bebauungsplan lässt somit für den nordöstlichen Bereich des SO1 eine relativ große Bauhöhe (absolut: 17,8 m) zu. Dies ist jedoch an dieser Stelle ohne Weiteres städtebaulich vertretbar, denn der Bereich um den Kreisverkehr Lehrter Str. - Hecklinger Str. ist, wie oben erwähnt, bereits heute von für eine Stadt von der Größe Staßfurt vergleichsweise hohen Gebäuden geprägt (insbesondere Verwaltungsgebäude Lehrter Str. 15 „Schiff“ und Blumenhof, aber auch die gründerzeitliche Bebauung an der Hecklinger Str. östlich der Parkstraße). Die geplante Erweiterung des „Salzlandcenters“ wird nur geringfügig höher sein als der Baubestand.

Zudem handelt es sich beim Bereich Lehrter Str./Hecklinger Str. um ein exponiertes Gebiet am Übergangsbereich zwischen der Peripherie und dem Stadtzentrum von Staßfurt, gelegen am Altstadtring. Die bestehenden und geplanten hohen Gebäude setzen hier einen gewollten städtebaulichen Akzent. Städtebauliche Spannungen hingegen sind nicht zu erwarten.

#### **4.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich wird überwiegend der besonderen Charakteristik der bestehenden Gründerzeitbebauung Rechnung getragen, indem eine abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wird. Hierbei ist insbesondere berücksichtigt, dass vielfach je zwei Gebäude direkt aneinander gebaut wurden, währenddessen zum jeweiligen Nachbargebäude ein Abstand eingehalten wurde, der jedoch nicht immer dem Maß des heutigen seitlichen Grenzabstands (Abstandsfläche) gemäß Bauordnung entspricht.

Im SO 1 wird abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass zwar mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss, jedoch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig sind. Dies soll der besonderen Baustruktur des Sport- und Freizeitzentrums mit ausgedehnten Baukörpern Rechnung tragen.

#### **4.4 Sonstige Festsetzungen**

##### **Hochwasserschutz**

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 96 Abs. 5 Wassergesetz Sachsen-Anhalt. Es gelten hier die Beschränkungen des § 97 WG LSA.

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) plant den Bau je eines Absperrbauwerks für den Neundorfer Hauptgraben und den Ablaufgraben Schwanenteich-Mühlgraben. Nach Realisierung der Baumaßnahme wird ein Zurückdrücken eines Bodehochwassers und somit ein

Rückstau im Neundorfer Hauptgraben verhindert. Das geplante Absperrbauwerk Neundorfer Hauptgraben liegt teilweise im Geltungsbereich; der Standort ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschwemmung durch Hochwasser der ca. 8 km weiter südlich verlaufenden Wipper ist bereits heute nicht mehr zu befürchten, da der dortige Deich in letzter Zeit umfassend ertüchtigt wurde. Durch diese Maßnahmen wird das Hochwasserrisiko für den Planungsbereich erheblich reduziert.

Dem Belang des Hochwasserschutzes wird in Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises insoweit Rechnung getragen, als dass eine nennenswerte Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig ist. Die heute errichteten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz, auch ist die Wiedererrichtung von Gebäuden nach einem allenfalls langfristig denkbaren Abbruch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5. Grünordnung

Im Bestand findet man im Bereich des SO 1 eine der Nutzung entsprechende, naturferne Gestaltung durch die ausgedehnten Gebäude des Sport- und Freizeitcenters einschließlich des großen Parkplatzes. Der überwiegend gründerzeitlich geprägte Bereich westlich der Parkstraße zeichnet sich durch eine hohe Bodenversiegelung aus, da zum einen die Grundfläche der Häuser recht hoch ist und zum anderen die Grundstücke relativ klein sind. In vielen Fällen sind die Hofräume zumindest teilweise versiegelt.

Die Planung sieht zusätzliche Bodenversiegelungen geringen Umfangs im Sondergebiet durch die geplanten Erweiterungen des Sport- und Freizeitcenters vor. Die geplante Wohnbebauung im WA 2.2 führt zu keiner neuen Bodenversiegelung, da die Fläche auf Grund der jahrzehntelangen Nutzung für gewerbliche Zwecke (Baubetrieb) und als Polizeirevier bereits heute hochgradig befestigt und überbaut ist.

Im Plangebiet befinden sich mehrere wertvolle, in der Planzeichnung zumeist vermerkte, Großbaumbestände, die auf Grund ihres Alters und des naturschutzfachlichen Wertes unbedingt erhalten werden müssen:

- Großbaumbestand im Zentrum des SO 1 Bereich der heutigen Freischankfläche - Parkplatzbereich, bestehend aus ca. 15 teils 100-jährigen<sup>2</sup> (Stiel-)Eichen mit einem Stammdurchmesser bis 80cm, Ahorn, Eschen und Spitzahorn.
- Eiche vor dem alten Jugendklub im SO 1 auf dem Flurstück 102
- neu gepflanzte Ahornbäume am Rand des vorhandenen Parkplatzes des SO 1
- Großbäume im WA 3.3, WA 2.2 (ca. 60 Jahre alte Platane) und SO 2

Die Planung führt nicht zu einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts, da die Bauvorhaben auch ohne Bebauungsplan zulässig wären. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sind gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG nicht als Eingriff zu werten, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

An Schutzgebieten ist im Plangebiet nur der Stadtpark als geschützter Landschaftsbestandteil (geschützter Park im Sinne des übergeleiteten DDR-Naturschutzrechts) vorhanden. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern durch die rechtsverbindliche Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ in seinem Bestand gesichert.

Weitergehende Ausführungen siehe Pkt. 10 Umweltbericht.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

<sup>2</sup> Wertermittlung des Gehölzbestandes, Guntram Gehler, Brandenburg/Havel, 1999

In einigen Fällen verlaufen Leitungen der öffentlichen Versorgung über private Grundstücke; hierfür sind entsprechende Leitungsrechte gemäß Festsetzung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erforderlich.

### **6.1 Fahrerschließung**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Hecklinger Straße (Landesstraße 71 bzw. 73, Erschließungsbereich) und Lehrter Straße (Landesstraße 71, Erschließungsbereich). Die Nebenstraßen Parkstraße und Emil-Grube-Straße bestehen aus älterem Kopfsteinpflaster, genügen jedoch den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung, auch hinsichtlich des SO 2. Ein übermäßig hoher Fahrverkehr ist von der im SO 2 geplanten Hotelnutzung nicht zu erwarten, da dort nur Zimmer und Appartements entstehen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird daher zu keinen städtebaulichen Spannungen führen.

Das SO 1 wird über den vorhandenen Kreisverkehr Hecklinger Str. / Lehrter Str. erschlossen. Neue Zufahrten auf die Hecklinger Str. werden nicht zugelassen.

Die Zuwegung zu den künftigen Baugrundstücken im WA 2.2 erfolgt in jedem Fall über eine private Verkehrsfläche, nicht über eine öffentlich gewidmete Straße. Um die wegemäßige Erschließung auf Dauer zu regeln, ist die Eintragung von „wechselseitigen“ Geh- und Fahrrechten erforderlich, d.h. auf der Fläche werden entsprechende Rechte zu Gunsten jedes einzelnen Eigentümers eingetragen.

### **6.2 Schmutzwasser**

In der Hecklinger Straße südöstlich der Parkstraße befindet sich eine Kanalisation im Trennsystem. Die schmutzwasserseitige Erschließung im Bereich der Parkstraße und der Emil-Grube-Straße erfolgt über ältere Kleinkläranlagen, deren Überlauf an einen Mischwasserkanal angeschlossen ist. Dieser 1915 erbaute Kanal mündet im Bereich der Brücke Hecklinger Straße in den Neundorfer Hauptgraben. Seitens des zuständigen WAZV „Bode-Wipper“ wird ein Vollanschluss des Planungsraums an die zentrale Kanalisation angestrebt, wobei ein Zeitpunkt noch nicht feststeht. Erweiterungen der Leitungsbestände sind ebenfalls für eine Nachfolgenutzung des ehemaligen Polizeigeländes erforderlich, wobei hier alternativ aber auch eine Erschließung über private Leitungen erfolgen kann. Entsprechend wurde die Festsetzung über die erforderlichen Leitungsrechte formuliert.

### **6.3 Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken unterliegt den Regelungen der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Staßfurt. Demnach ist entlang den Grundstücken der Hecklinger Str. (südöstlich der Parkstraße) auf Grund des Einwirkungsbereiches der dezentralen Wasserhaltung Stadtmitte die Versickerung generell untersagt. Der restliche Planungsraum unterliegt auf Grund der geologischen Verhältnisse im Untergrund grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzungszwang der öffentlichen Kanalisation; es kann jedoch im Einzelfall durch Vorlage eines entsprechenden Gutachtens durch die zuständige Stadt Staßfurt die Versickerung genehmigt werden.

### **6.4 Trinkwasser**

Das Plangebiet ist durch Leitungen des WAZV „Bode-Wipper“ voll erschlossen.

Es verlaufen durch den Planungsraum insgesamt zwei Trinkwasser-Hauptleitungen: DN 300 AZ östlich parallel des Neundorfer Hauptgrabens im SO 1, DN 400 AZ an der südlichen Grenze der Hecklinger Straße und weiter durch den Stadtpark Richtung Tiergarten. Die Lage der letztgenannten Leitung liegt nicht exakt fest; sie quert möglicherweise die geplante Hotelenerweiterung im SO 1 im Bereich Kreisverkehr Hecklinger Str. / Lehrter Str. Sollte dies im Rahmen einer Suchschachtung bestätigt werden, so erfolgt gemäß Beratungsergebnis vom 06.03.2008 zwischen WAZV „Bode-Wipper“ und dem Eigentümer des Grundstücks SO 1 eine Verlegung der Leitung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des SO 1.

## 6.5. Fernmeldewesen

Das Plangebiet ist durch die Deutsche Telekom AG voll erschlossen.

## 6.6 Erdgas

Die Versorgung ist für alle Bereiche mit Ausnahme des Jugendklubs durch entsprechende Leitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH, Schönebeck gegeben.

## 6.7 Kabelfernsehen

Im Plangebiet befinden sich in der Hecklinger Str., Parkstr. und Emil-Grupe-Str. Leitungen der PrimaCom Leipzig GmbH & Co. KG.

## 7. Archäologie/Altlasten

### 7.1 Archäologie

Aus dem nordöstlich angrenzenden Stadtkernbereich Staßfurts sind archäologische Denkmale (mittelalterliche Siedlungsfunde) bekannt, die sich möglicherweise bis ins Plangebiet erstrecken. Bei Eingriffen in den Boden (Neubau, Wiederbebauung, Erweiterung bestehender Baulichkeiten) im angrenzenden Bereich bedarf es der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Salzlandkreis)

### 7.2 Altlasten

Im südlichen Bereich des ehemaligen Polizeireviers (WA 2.2) befand sich nach den Darstellungen von Unterlagen des Bauarchivs vor 1945 eine Betriebstankstelle des ehemaligen Baubetriebs Emil Grupe. Die Tankstelle wurde im Auftrag des Polizeireviers Anfang der 1990er Jahre beräumt und die Anlagen einschließlich des Tanks entsorgt. Von einer Altlastenverdachtsfläche ist somit nicht mehr auszugehen. Sollten jedoch im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten zutage treten wie z.B. Bodenverfärbungen oder Gerüche, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist die untere Bodenschutzbehörde (Salzlandkreis) zu benachrichtigen.

## 8. Kosten

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Staßfurt keine Kosten. Eine Neuerschließung des ehemaligen Polizeireviers ist angesichts der angespannten Haushaltslage der Stadt Staßfurt nur über private Verkehrsflächen in Verbindung mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten realisierbar.

## 9. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Absolut (ha)	Relativ (%)
Sondergebiet (SESV)	2,82	55,5
Allgemeines Wohngebiet	1,31	25,8
Öffentliche Grünfläche	0,60	11,8
Gemeinbedarfsfläche	0,17	3,4
Verkehrsfläche	0,18	3,5
<b>Summe</b>	<b>5,08</b>	<b>100 %</b>

## 10. Umweltbericht mit allgemein verständlicher Zusammenfassung

### 10.1 Einleitung

#### 10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung des Bereiches südlich der Hecklinger Straße. Der rd. 5 ha große Planungsraum liegt am Rande der Innenstadt Staßfurts und setzt sich aus zwei Teilgebieten zusammen, die von einem Ausläufer des Stadtparks getrennt werden.

Planungsziel für den östlichen Teilbereich ist die Revitalisierung des ehemaligen Polizeireviers zwischen Hecklinger Straße und Emil-Grube-Straße für Wohnungsbauzwecke, während im westlichen Planungsraum das bestehende Sport- und Freizeitzentrum städtebaulich neu geordnet wird. Zudem soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Unterbringung zusätzlicher Hotelkapazitäten (Zimmer, Appartements) in den Villen an der Parkstraße 6, 7, 8 / Emil-Grube-Str. 6a geschaffen werden (SO 2).

#### 10.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

Fachgesetze:

Zu nennen sind neben einer Reihe von allgemeinen Rechtsvorschriften wie das BauGB, das NatSchG LSA oder das BImSchG hier insbesondere die Vorschriften des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt (WG LSA), insbesondere die §§ 96, 97 WG LSA (Regelungen für Überschwemmungsgebiete).

Fachplanung:

Als einzige vorliegende Fachplanung existiert der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt von 2002. Dieser enthält für den Planungsraum folgende Darstellungen:

a) Schutzgebiete:

- Der *Stadtpark* ist geschützter Park im Sinne des in heutiges Recht übergeleiteten DDR-Naturschutzrechts
- *Überschwemmungsgebiet* im Sinne § 96 WG LSA im südwestlichen Planungsraum

b) Biotoptypenbewertung:

- Der *Stadtpark* ist hochwertiges, erhaltenswürdiges und nur bedingt ersetzbares Biotop.

c) Klimafunktion:

- Der *Stadtpark* ist eine Grünfläche mit klimaausgleichender Funktion
- *Neundorfer Hauptgraben - Stadtpark - Innenstadt*: Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung (Versorgung der Innenstadt mit Frischluft)

d) Arten und Lebensgemeinschaften:

- Fließ- und Stillgewässer: *Neundorfer Hauptgraben* als gerader Graben (CIR-Code GBg) fällt in die unterste Wertstufe

Berücksichtigung in der Planung:

zu a)

Der Schutzstatus „geschützter Landschaftsbestandteil“ des Stadtparks wird in der Planzeichnung vermerkt.

Das festgelegte Überschwemmungsgebiet resultiert aus dem zurückdrückenden Bodewasser im Hochwasserfall. Durch den geplanten Bau der Absperrbauwerke Neundorfer Hauptgraben und Ablaufgraben Schwanenteich - Mühlgraben sowie die bereits durchgeführten Deichertüchtigungsmaßnahmen am Wipperdeich Warmsdorf wird die Hochwassergefahr künftig erheblich reduziert. Das Überschwemmungsgebiet wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

zu b) und c)

Durch die Festsetzung des Stadtparks als Grünfläche und Darstellung als „geschützter Landschaftsbestandteil“ erfolgt eine ausreichende Berücksichtigung der hohen naturschutzfachlichen und stadtökologischen Bedeutung des Stadtparks im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

zu d)

Es sind im Plangebiet keine Maßnahmen vorgesehen. Eine Verschlechterung der Situation durch die Planung ist nicht zu erwarten. Südliche des Plangebietes wurden die Ufer des Neundorfer Hauptgrabens mit gewässerökologisch und stadtgestalterisch negativ zu bewertenden Betonteilen befestigt („KU-Teile“). Seitens der Stadt Staßfurt wird dort eine Teil-Renaturierung unter Ausbau der Betonteile geplant.

## **10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

### ***Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)***

#### ***Bestand:***

Insbesondere der Stadtpark hat eine hohe Bedeutung für die Erholung der Bewohner der umliegenden Stadtteile wie der gesamten Stadt. In einer sehr waldarmen Umgebung wie der Magdeburger Börde, an deren Rand Staßfurt liegt, besitzen die wenigen Waldflächen im besonderen Maße Bedeutung für die Erholungsfunktion. Der im Plangebiet liegende, weit nach Norden ausgreifende Arm des Stadtparks ermöglicht auch den Bewohnern der Staßfurter Innenstadt eine Erholungsnutzung in fußläufiger Entfernung.

Die nicht unerheblichen Lärmimmissionen auf die Wohnnutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung rühren in erster Linie vom Straßenverkehr auf den Hauptverkehrsstraßen und dem ausgedehnten Parkplatz des „Salzlandcenters“ her.

#### ***Auswirkungen, Ergebnis:***

Die Planung führt nicht zu einer Einschränkung der Erholungsfunktion des Stadtparks, sondern setzt ihn auf Grund seiner hervorgehobenen Bedeutung eigens als Grünfläche im Bebauungsplan fest und sichert somit auf Dauer dessen Bestand.

Die Lärmimmissionen an den Wohnhäusern der Parkstraße werden durch die geplante Anordnung von zusätzlichen Hotelbereichen und den damit einhergehenden Zu- und Abfahrtsverkehr zunehmen. Allerdings liegen die zusätzlichen Immissionen im Rahmen des in einem innenstadtnahen Quartier Zumutbaren.

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes führt nur zu einer geringen Verschlechterung der Situation.

### ***Schutzgut Tiere und Pflanzen***

#### ***Bestand:***

Die dicht besiedelte gründerzeitliche Bebauung im östlichen Plangebiet bietet Tieren und Pflanzen nur wenig Lebensraum; der von einigen Kulturfolgern wie Amseln oder von typischen Garten- und Zierpflanzen besiedelte Lebensraum beschränkt sich im Wesentlichen auf die Gärten der Villen der Parkstraße und die unversiegelten Hofflächen. Vereinzelt stehen dort allerdings auch erhaltenswürdige wertvolle Großbäume wie die Platane im WA 2.2 (ehem. Polizeirevier).

Der Bereich des Salzlandcenters ist ebenfalls durch die dortige großflächige bauliche Nutzung (Gebäude, Parkplatz, Zufahrten) geprägt, welche wenig Raum lässt für Tiere und Pflanzen. Lediglich eine größere zu erhaltende Baumgruppe mit wertvollen alten Baumbestand (ca. 15 Bäume, Eichen-Ahorn-Gruppe) im zentralen Bereich des SO ist hier relevant und wird im Plan entsprechend vermerkt.

Der Stadtpark stellt einen für Flora und Fauna bedeutenden Lebensraum dar, wobei der Wert des nach Norden ausgreifenden Arms durch die geringe Breite und damit hohe Störintensität durch die umliegenden Nutzungen vermindert wird.

#### ***Auswirkungen, Ergebnis:***

Da der Bebauungsplan in erster Linie das Ziel verfolgt, den Bestand städtebaulich neu zu ordnen, gehen von der vorliegenden Planung nur geringe Einschränkungen für die Tier- und Pflanzenwelt aus. Vielmehr

werden ökologisch schützens- und erhaltenwerte Bereiche (Stadtpark, Baumgruppe innerhalb des Baugebietes SO 1, wichtige Einzelbäume) durch die verbindliche Festsetzung als Grünfläche bzw. zu erhaltende Bäume/Baumgruppe künftig besser geschützt. Geringe Einschränkungen ergeben sich durch die geplante Erweiterung des Hotels im Nordosten des SO. Hier ist eine Grünfläche (FI-St. 15/1 und 8/9) betroffen, auf der sich auch einige allerdings weniger wertvolle Gehölze (meist Ziergehölze aus der Außenanlagengestaltung des ehem. Kreiskulturhauses) befinden. Diese Freifläche ist jedoch nicht kein Teil des Stadtparks. Relativ nahe zur geplanten Hotelenerweiterung befinden sich bereits im Stadtpark zwei Großbäume; ein Erhalt ist unbedingt zu prüfen.

Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten, die jedoch ausgleichbar sind.

### **Schutzgut Boden**

#### **Bestand:**

Die Böden im Plangebiet sind mit Ausnahme des Stadtparks stark anthropogen überprägt. Der Versiegelungsgrad ist im Bereich der gründzeitlichen Mietshausbebauung und der Bebauung entlang der Emil-Gruppe-Straße als sehr hoch einzustufen, im durch Villen geprägten Bereich der Parkstraße und im Sondergebiet ist die Versiegelung weniger ausgeprägt.

Das Sondergebiet weist heute eine Versiegelung in Höhe einer GRZ von 0,49 auf.

#### **Auswirkungen, Ergebnis**

Durch die geplanten Erweiterungen des Salzlandcenters wird hier eine begrenzte weitere Bodenversiegelung erfolgen, wobei z.T. die bisher bereits befestigte und bebaute (Ruine) Fläche des ehemaligen Jugendklubs auf dem FI-St. 102 betroffen ist. Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzlichen Versiegelungen sind wegen der bisherigen Lage im Innenbereich nicht erforderlich (§ 21 Abs. 2 BNatSchG). Zu beachten ist, dass die zusätzliche Versiegelung auch ohne Bebauungsplan im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig wäre. Das ehemalige Polizeirevier in der Wohnbaufläche wird künftig im Rahmen der Revitalisierung eine Teilentsiegelung erfahren.

Die Auswirkungen sind als mittelschwer einzuschätzen.

### **Schutzgut Wasser**

#### **Bestand:**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Am westlichen Rand, jedoch außerhalb des Planungsraums verläuft der Neundorfer Hauptgraben als Gewässer 2. Ordnung. Dieser Graben entwässert mit seinen Nebengräben den westlichen Teil der Ortslage und der ortsnahen Feldflur von Neundorf (Anhalt), das südwestliche Stadtgebiet Staßfurts sowie Teile der Gemarkung Hecklingen und mündet nördlich des Plangebietes in den Mühlgraben, welcher seinerseits in die Bode fließt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Landschaftsplan der VG Staßfurt 2,00 - 5,00 m im Bereich östlich und 5,00 - 10,00 m westlich der Parkstraße. Die Mächtigkeit beträgt 5,00 - 10,00 m. Es handelt sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

#### **Auswirkungen, Ergebnis:**

Die Planung hat kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Lediglich die Grundwasserneubildungsrate wird durch eine mögliche zusätzliche Versiegelung (SO 1) in geringfügigem Umfang vermindert.

Die Auswirkungen sind als gering einzuschätzen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestand:**

Das Plangebiet ist stadtklimatisch als gering bis gemäßigt überwärmter Bereich einzustufen. Der Stadtpark besitzt klimaausgleichende Funktion. Aus Richtung des Neundorfer Hauptgrabens - Stadtpark verläuft eine Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung, welche Frischluft der Innenstadt zuführt. Die Wirkung wird jedoch durch die als Absperrriegel wirkende Wohnanlage „Blumenhof“ an der Hecklinger Straße/Lehrter Straße vermindert.

**Auswirkungen, Ergebnis:**

Durch die Einrichtung zusätzlicher Hotelkapazitäten in der Parkstraße entstehen geringe zusätzliche Emissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr.

Eine mögliche Neuversiegelung im SO 1 führt zu einer Verschlechterung des Lokalklimas.

Die Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

**Schutzgut Landschaft**

**Bestand:**

Die bebauten Flächen des Sondergebietes sowie der Wohnbauflächen sind im Hinblick auf das Landschaftsbild bedeutungslos. Auch der Stadtpark ist hier von untergeordneter Bedeutung, da dessen schmaler, nach Norden ausgreifender Arm bezogen auf das Landschaftsbild kaum ins Gewicht fällt.

**Auswirkungen, Ergebnis:**

Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft.

**Schutzgut Kulturgüter/sonstige Sachgüter**

Im westlichen Teil des Plangebietes stellen mit Ausnahme der Bebauung entlang der Emil-Grube-Straße fast alle Gebäude Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes dar. Durch die Planung wird jedoch in diesen Bestand nicht eingegriffen. Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie können eventuell Bodendenkmale in das Plangebiet (Umfeld Stadtpark) hineinreichen; hier sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt (Probeschnitt, eventuell auch weitergehende wissenschaftliche Untersuchungen) vorzusehen.

**Auswirkungen, Ergebnis:**

Da das Verbleiben archäologischer Bodendenkmale im Erdreich stets die günstigste Lösung gegenüber Grabungen/Bergungen etc. darstellt, kann es bei Bestätigung von Bodendenkmalen trotz Durchführung der erforderlichen Untersuchungen zu leichten Beeinträchtigungen kommen.

**Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen in folgender Hinsicht:

Die Bodenversiegelung führt neben einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auch zu einer Einschränkung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen, zu einer Reduzierung der Neubildungsrate des Grundwassers und zu einer Verschlechterung des Lokalklimas (Wechselwirkung Schutzgüter Boden-Tiere/Pflanzen-Wasser-Klima). Da eine zusätzliche Versiegelung mit zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden ist, entsteht auch eine weitere Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Luft/Klima.

**10.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Das Planungsziel ist im Wesentlichen nicht die Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke, sondern die städtebauliche Neuordnung des vorhandenen Baubestandes. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt-Schutzgüter sind sehr gering. Eine Nichtdurchführung der Planung brächte daher kaum Vorteil für Natur und Landschaft, da eventuelle zusätzliche Bodenversiegelungen durch Anbauten oder Lückenbebauungen auch ohne Bauleitplanung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zulässig wären.

**10.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen**

Bei ergänzenden Bebauungen sollte auf eine bodenschonende Ausführung orientiert werden (Verwendung von Rasenfugenpflaster o.ä.).

Den Belangen der Archäologie ist durch entsprechende Maßnahmen Rechnung zu tragen (s. oben).

**10.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Nicht relevant.

## **10.6 Zusätzliche Angaben**

### **10.6.1 Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgte auf der Grundlage des Landschaftsplanes der VG Staßfurt sowie von Ortsbesichtigungen.

Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

### **10.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Stadt Staßfurt wird den Anforderungen des § 4c BauGB entsprechen und ein Monitoring der wesentlichen Umweltauswirkungen durchführen. Hierbei wird vor allem auf den Erhalt und die Weiterentwicklung des Stadtparks als hochwertige Fläche im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes abgestellt werden.

### **10.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der städtebaulichen Neuordnung von bereits bebauten Flächen (Areal „Salzlandcenter“ und Wohngebiet Hecklinger Str./Emil-Grupe-Str.) am südwestlichen Rand der Innenstadt von Staßfurt. Eine Neuversiegelung größeren Umfangs geht mit der Planung hingegen nicht einher auch führt die Planung zu nur geringen Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter. Die Baugebiete „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sondergebiet“ sind auf Grund ihrer städtischen Prägung naturschutzfachlich von geringem Wert. Hervorzuheben ist jedoch der beachtliche Bestand an Großbäumen, der auch künftig zu erhalten ist.

Der im Plangebiet liegende nördliche Arm des Stadtparks hat eine hohe Bedeutung für Umwelt und Naturschutz. Er unterliegt dem Naturschutzrecht als geschützter Landschaftsbestandteil und wird zudem künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eigens im Bebauungsplan festgesetzt.

---

Verfasser: Stadtverwaltung Staßfurt

Fachdienst 61 - Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Marco Grein, Dipl.-Ing. (FH) Henry Vorkauf

Stand: 12. Dezember 2008