

# STADT STAßFURT

---

## **Teilbebauungsplan der Straße 'Salzrinne'**

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift  
gemäß § 90 Abs. 3, Satz 1, § 90 Abs. 4  
BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan  
Nr. 25/93 'Leopoldshall-Mitte'

## **Begründung**

Ingenieurbüro Rücken GmbH  
Von-der-Heydt-Straße 16 - 39418 Staßfurt  
Tel.: (0 39 25) 96 71 20  
Fax: (0 39 25) 96 71 29

im Auftrag der Stadt Staßfurt

## Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Rechtsgrundlage   | 1  |
| 2.    | Veranlassung  | 1  |
| 2.1.  | Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes                               | 1  |
| 2.2.  | Abgrenzung und Lage des räumlichen Geltungsbereiches  | 2  |
| 2.3.  | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 2  |
| 3.    | Darstellung der derzeitigen und der geplanten Nutzung   | 3  |
| 3.1.  | Derzeitige Nutzung  | 3  |
| 3.2.  | Geplante Nutzung / Flächenbilanz  | 3  |
| 4.    | Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes                                     | 4  |
| 4.1.  | Art der baulichen Nutzung   | 4  |
| 4.1.1 | Eingeschränktes Gewerbegebiet   | 4  |
| 4.1.2 | Einzelhandelsbetriebe   | 5  |
| 4.1.3 | Vergnügungsstätten  | 5  |
| 4.2.  | Maß der baulichen Nutzung   | 6  |
| 4.3.  | Überbaubare Flächen, Bauweise   | 6  |
| 4.4.  | Flächen für den Gemeinbedarf  | 7  |
| 4.5.  | Öffentliche Verkehrsanlagen   | 7  |
| 4.6.  | Grünflächen   | 8  |
| 4.7.  | Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen                           | 9  |
| 4.8.  | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen                           | 9  |
| 5.    | Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung  | 9  |
| 5.1.  | Rechtsgrundlage   | 9  |
| 5.2.  | Erforderlichkeit und Geltungsbereich  | 10 |
| 6.    | Durchführung des Bebauungsplanes  | 10 |
| 7.    | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange  | 10 |
| 7.1.  | Erschließung  | 10 |
| 7.2.  | Wirtschaftliche Belange   | 12 |
| 7.3.  | Belange der Landwirtschaft  | 12 |
| 7.4.  | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung   | 12 |
| 8.    | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange  | 12 |
| 8.1.  | Belange des Umweltschutzes  | 12 |
| 8.1.1 | Reinhaltung der Gewässer  | 12 |
| 8.1.2 | Abfallbeseitigung   | 12 |
| 8.1.3 | Altlasten   | 13 |
| 8.1.4 | Lärmschutz  | 14 |
| 8.2.  | Naturschutz und Landschaftspflege   | 16 |
| 9.    | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange  | 16 |
| 10.   | Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange  | 17 |

### Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Anlage 1)  
Schalltechnisches Gutachten (Anlage 2)

## 1. Rechtsgrundlage

Der Teilbebauungsplan wird auf der Basis der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I. S. 3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- 1.4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994

## 2. Veranlassung

### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Staßfurt sieht zur Entlastung der Innenstadt den Bau einer innerörtlichen Entlastungsstraße östlich und nördlich der Innenstadt vor. In den Jahren 1996 bis 1998 wurde das Teilstück von der Schlachthofstraße bis zur Hohenerxebener Straße (L 73) einschließlich des Knotenpunktes in der Hohenerxebener Straße in drei Bauabschnitten sowie die Brücke über die Bode fertiggestellt.

Um den östlichen Ast der Entlastungsstraße zu komplettieren und damit die verkehrliche Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr aus dem östlichen und südlichen Umfeld von Staßfurt zu forcieren, soll nunmehr der Abschnitt 'Bernburger Straße – Hohenerxebener Straße' ausgebaut werden. Dafür schafft der vorliegende Teilbebauungsplan die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

In der Zukunft ist die Weiterführung der nördlichen Tangente der Entlastungsstraße zwischen Athenslebener Weg und Förderstedter Straße in westliche Richtung vorgesehen. Die in diesem Teilbebauungsplan abgebildete Teilstrecke steht somit in einem übergeordneten Zusammenhang.

Neben dem oben genannten eigentlichen Zweck des Teilbebauungsplanes werden die unmittelbar angrenzenden Bereiche mit in die Planung einbezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sicher zu stellen.

## 2.2. Abgrenzung und Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Außerdem gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien, die im vorliegenden Fall hauptsächlich durch die Belange des Verkehrs und des Immissionsschutzes bestimmt wurden, wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Das Plangebiet mit einer Größe von 5,79 ha liegt östlich des Zentrums von Staßfurt im Stadtteil Leopoldshall. Es grenzt im Norden an die Hohenerxlebener Straße (L 73) und im Süden an die Bernburger Straße (L 71). Im Nordwesten grenzt es an die Depotstraße und umfasst im weiteren westlichen Verlauf ein Schulgelände sowie einen Bereich gewerblicher Nutzung. Die östliche Grenze verläuft im Wesentlichen entlang des westlichen Böschungsfußes der Deponie 'Concordia-Halde'.

## 2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Landesentwicklungsplan (1992) weist der Stadt Staßfurt die Funktion eines Mittelzentrums zu. Im regionalen Entwicklungsprogramm (1993) des Regierungsbezirkes Magdeburg wird das Gewerbe- und Industriegebiet Staßfurt als ein regional bedeutsames Gebiet beschrieben.

Der Landkreis Aschersleben-Staßfurt wird von den landschafts- und ortsbildbestimmenden Schäden des ehemaligen Industrie- und Bergbaus geprägt. Auch der Planungsraum gibt Zeugnis von den noch anhaltenden Auswirkungen des Bergbaus, da sich entlang der östlichen Grenze –außerhalb des Plangebietes– die Deponie 'Concordia-Halde' befindet.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche (M) dar. Dass im Planbereich mehrere kleinere Baugebiete festgesetzt werden, hängt mit der spezifischen Struktur der überplanten Fläche zusammen. So entspricht der Bereich der Hohenerxlebener Straße einem MI. Die dahinterliegenden Parzellen jedoch dienen dem Wohnen. Entlang der Bernburger Straße wiederum finden sich gewerbliche Nutzungen. Jeder einzelne Bereich hat seinen eigenen Charakter, der auch erhalten bleiben soll. Die Nutzungsmischung insgesamt entspricht wieder dem Charakter eines Mischgebietes. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Darstellung der derzeitigen und der geplanten Nutzung

#### 3.1. Derzeitige Nutzung

Der geplante Bauabschnitt der Entlastungsstraße liegt in der sogenannten 'Salzrinne' (vergleiche Kapitel 8.1.3). Die 'Salzrinne' ist südlich der Hohenerxlebener Straße etwa bis zu einem Garagenkomplex mit Großpflaster und Schotter befestigt. Beidseitig grenzen Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftshäuser an. Im Anschluss nach Süden verläuft die 'Salzrinne' durch ein Gartengelände, dem sogenannten 'Schulgarten' bis zum Werkplatz (befestigt mit Stahlbetonplatten) eines ehemaligen Fernheizwerkes. Westlich der Trasse befindet sich ein großflächiges Schulgelände (Uhland-Schule) sowie die Feuerwache, deren Standort mittelfristig wegfällt. Östlich außerhalb des Plangebietes liegt die Deponie 'Concordia-Halde' (vergleiche Kapitel 8.1.3). Vom Betriebsgelände ab südwärts verläuft die Trasse über einen mit Betonsteinpflaster befestigten Parkplatz, der zum westlich angrenzenden 'Repo-Markt' gehört.

#### 3.2. Geplante Nutzung / Flächenbilanz

Die geplante Nutzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz des Plangebietes:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Gesamtfläche:   | 57.850,00 m <sup>2</sup> |
| Davon   |                          |
| Allgemeines Wohngebiet:                               | 6.740,00 m <sup>2</sup>  |
| Mischgebiet:  | 3.340,00 m <sup>2</sup>  |
| Gewerbegebiet (eingeschränkt):                        | 16.240,00 m <sup>2</sup> |
| <br>  |                          |
| Fläche für den Gemeinbedarf:                          | 16.090,00 m <sup>2</sup> |
| <br>  |                          |
| Straßenverkehrsfläche:                                | 11.550,00 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: | 140,00 m <sup>2</sup>    |
| Lärmschutzwand  | 410,00 m <sup>2</sup>    |
| <br>  |                          |
| Öffentliche Grünfläche (gesamt):                      | 3.340,00 m <sup>2</sup>  |
| - Parkanlage  | 770,00 m <sup>2</sup>    |
| - Brache  | 2.570,00 m <sup>2</sup>  |

#### 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung dieses räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die in Kapitel 2 erläutert wurden. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt, da sich dort der gesamte Bereich östlich und westlich der Planstraße aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur als Gebiet darstellt, das überwiegend dem Wohnen im Sinne des § 4 BauNVO dient.

Entlang der Hohenerxebener Straße (L 73) wird für eine Grundstückstiefe ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt, weil sich hier bereits Wohn- und Geschäftshäuser (Arztpraxen, Apotheke) in exponierter Verkehrslage etabliert haben. Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausgeschlossene Nutzung (vergleiche Kapitel 4.1.3) entspricht nicht dem Nutzungsgefüge des Bestandes und des Umfeldes.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden entsprechend des Gebietscharakters (eingeschränkte) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgesetzt (GEe1 – GEe4). In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (vergleiche Kapitel 4.1.3), da sie nicht dem Charakter des Bestandes und der Umgebung entsprechen und mögliche Belästigungen ausgeschlossen werden sollen. Weiter werden Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO (vergleiche Kapitel 4.1.2) und nach § 1 Abs. 4 BauNVO getroffen (vergleiche Kapitel 4.1.1).

##### 4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) werden nur solche Betriebe bzw. Betriebsarten zugelassen, deren Emissionen das Wohnen nicht erheblich stören. Mit dieser Festsetzung wird der Gebietscharakter gewahrt und es werden die Bedürfnisse der vorhandenen Nutzer sowie der Nachbarschaft (Schule) berücksichtigt.

#### 4.1.2 Einzelhandelsbetriebe

Laut dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Staßfurt (erstellt durch das Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, 1998) besteht in Staßfurt das Problem, dass der Einzelhandel der Innenstadt mit dem räumlich vorgelagerten großflächigen Einzelhandel konkurriert. Es gilt daher, auch vor dem Hintergrund der Initiativen der Bundesregierung zur Revitalisierung der Innenstädte in den neuen Bundesländern, eine weitere Schwächung der Innenstadt Staßfurts zu verhindern. Aus diesem Grund werden in den Gewerbegebieten bei Einzelhandelsbetrieben zentrumstypische Sortimente ausgeschlossen. Die Sortimentsliste basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens.

Zur Stärkung des Handwerks und des produzierenden Gewerbes können die o. g. Sortimente ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Standortes einnimmt, höchstens jedoch bis zu einer Obergrenze von 200,00 m<sup>2</sup>.

Als räumlich begrenzte Nebensortimente (nicht mehr als 10 % der jeweiligen Gesamtverkehrsfläche) werden bestimmte Sortimente gemäß dem Einzelhandelsgutachten zugelassen.

#### 4.1.3 Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind Betriebe, die in Mischgebieten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen bestimmt sind, zulässig wären bzw. in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig wären.

Vergnügungsstätten (Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) prägen in verstärktem Maß ihre Umgebung und können zum Entstehen spezieller Vergnügungsviertel führen.

Derartige Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung der geplanten Gebiete und stehen auch nicht im Einklang mit der etablierten Nutzung. Sie würden das Plangebiet als Standort für 'normale' Betriebe entwerten. Vergnügungsstätten werden daher im Plangebiet nicht zugelassen.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Anzahl der Geschosse, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 und im Mischgebiet mit maximal 0,6 festgesetzt. Sie entspricht damit den in § 17 BauNVO angegebenen Werten sowie dem baulichen Bestand. Die Grundflächenzahl beträgt im eingeschränkten Gewerbegebiet wegen des vorhandenen Versiegelungsgrades 0,8. Da in diesem Bereich bereits mehrere massive Baukörper vorkommen, wird eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse gliedert sich entsprechend dem baulichen Bestand. Eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung im Mischgebiet entlang der Hohenerxlebener Straße (L 73) ist aus städtebaulichen Gründen (bauliche Fassung des Straßenraumes) erforderlich und entspricht der Straßencharakteristik. Aus gleichem Grund wird entlang der Bernburger Straße eine drei- zum Teil auch viergeschossige Bebauung festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend des Gebietscharakters eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung (WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub>) bzw. eine reine zweigeschossige Bebauung (WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>) ausgewiesen.

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß der Dachtraufe sowie die Festlegung für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens dienen der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines einheitlichen Charakters der jeweiligen Baugebiete. Sie werden ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Hauptfirstrichtung und Dachneigung in der gleichzeitig beschlossenen Satzung nach § 90 BauOLSA.

#### 4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Baulinien erfolgt im Bereich der Hohenerxlebener Straße, Depotstraße, Bernburger Straße und im nordöstlichen Bereich der Planstraße. Damit wird bezweckt, dass in Kombination mit der Hauptfirstrichtung ein einheitliches und harmonisches Straßenbild entlang der wichtigen Verkehrsachse entsteht.

Im GEe1 östlich der Planstraße wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da hier lediglich Parkplätze zugelassen werden sollen (siehe § 23, Abs. 5 BauNVO).

Im Plangebiet wird bis auf wenige Ausnahmen, die sich aus der Bestandssituation ergeben, die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird die vorhandene Schule (Uhland-Schule) festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche dient der Versorgung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete. Auf Grund des vorhandenen Versiegelungsgrades wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

#### 4.5. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der Baugrundstücke sichern.

Bei der im Teilbaugebiet festgesetzten Straßenverkehrsfläche handelt es sich um Teilbereiche vorhandener Straßen (Bernburger Straße, Hohenerxlebener Straße, Concordiastraße) sowie die Planstraße, die sich von der Hohenerxlebener Straße im Norden des Geltungsbereiches bis zur Bernburger Straße im Süden erstreckt. Die Planstraße stellt die Fortführung der Straße 'An der Salzrinne' dar. Dabei handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße mit der Funktion einer innerörtlichen Entlastungsstraße (vergleiche Kapitel 2.1). Die Planstraße hat daher keine unmittelbare Erschließungsfunktion für diejenigen Anlieger, deren Grundstücke wie bisher über angrenzende vorhandene Straßen erschlossen bleiben. Allerdings werden drei Zufahrtbereiche zur Planstraße festgesetzt, die Grundstücke betreffen, die sonst keine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße aufweisen bzw. deren bisherige Zufahrten bei Realisierung der Planung entfallen (vergleiche Kapitel 7.1). Weitere Zufahrten auf die Planstraße werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die Breite der Planstraße ergibt sich aus dem Regelquerschnitt von 16,50 m für den Bereich zwischen Bernburger Straße und Concordiastraße bzw. 14,00 m bis 16,00 m für die Strecke zwischen der Concordiastraße und der Hohenerxlebener Straße.

Die vorgesehenen Breiten der einzelnen Nutzungen werden gemäß der fachtechnischen Planung voraussichtlich betragen:

- Fahrbahnbreite 6,50 m
- Grünstreifen 5,00 m (je Fahrbahnseite 2,50 m)
- Geh- und Radweg 5,00 m (beidseitig je Fahrbahnseite 2,50 m)  
2,50 m (zwischen der Concordiastraße bis zur  
bis 4,00 m Hohenerxlebener Straße beidseitig  $\geq 2,50$  m)

Der Grünstreifen beidseitig der Planstraße wird alleearartig mit Solitäräumen bepflanzt (vergleiche Kapitel 4.7).

Die Concordiastraße, die eine Verbindung zur Depotstraße hat, wird zukünftig als Sackgasse ausgebildet und östlich der Planstraße mit einem Wendehammer versehen. Über die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Geh- und Radweg' in westlicher Verlängerung der Concordiastraße bleibt weiterhin eine Verbindung bestehen. Auf diese Weise kann ein kurzer Weg zu der Gemeinbedarfsfläche (Schule) sichergestellt werden.

#### 4.6. Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes werden zwei öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO festgesetzt. Bei der Fläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' handelt es sich um einen bisher als Rasenfläche (Scherrasen) genutzten Bereich am Feuerwehrhaus. Die zukünftige Gestaltung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (siehe Anlage 1). Die Grünfläche trägt zur Auflockerung des Stadtbildes bei und liegt günstig zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen.

Auf der Ostseite der Planstraße wird ein Bereich, der teilweise als Kleingartenanlage genutzt wird, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Brache' festgesetzt. Da auf diesen Flächen Altablagerungen vorkommen (vergleiche Kapitel 8.1.3), kann ohne Sanierungsmaßnahmen –welche zwar grundsätzlich vorgesehen, jedoch noch nicht terminlich fixiert sind- keiner anderen Nutzung als der festgesetzten zugestimmt werden.

#### 4.7. Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Gehölze haben im innerstädtischen Bereich eine bedeutsame Funktion für die Luftreinhaltung und als Gestaltungselement. Unter diesem Aspekt werden im Geltungsbereich zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Gehölzbestand, der im Zuge der Realisierung der (Straßen-)Planung beseitigt wird, wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Weiterhin wird die Planstraße ('Salzrinne') beidseitig alleearmig mit Bäumen gestaltet. So sind je angefangene 100,00 m neu versiegelter Verkehrsfläche zwei heimische Laubbäume und zehn heimische Laubsträucher zu pflanzen (vergleiche Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, Anlage 1).

#### 4.8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Wohngebiet WA<sub>4</sub> wird eine Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Gemeinschaftsgaragen' festgesetzt.

Die Gemeinschaftsgaragen stellen den Ersatz dar für den unmittelbar südlich gelegenen Garagenkomplex, der im Zuge der Straßenbaumaßnahme entfernt werden muss. Die straßenseitige Wand der Garagen ist gleichzeitig Bestandteil der geplanten Lärmschutzwand.

### 5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

#### 5.1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA). Danach können örtliche Bauvorschriften auch mit einem Bebauungsplan erlassen werden. Zweck einer örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen.

## 5.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich

Neue Gebäude sollen sich gestalterisch in das Ortsbild von Staßfurt und die bereits vorhandene Bebauung einfügen. Insbesondere gilt dies für besonders exponierte Stellen wie die Straßenkreuzung Hohenerxebener Straße / An der Salzrinne (Planstraße). Um dieses Ziel zu erreichen, werden die zulässigen Dachformen und -neigungen baulicher Anlagen durch Gestaltungsfestsetzungen bestimmt. Durch die Festsetzung der Dachform und -neigung, verbunden mit der vorgegebenen First- richtung der Hauptdächer, wird eine homogene Raumwirkung erzielt, die den Straßen- verlauf betont. Der Geltungsbereich der Gestaltungsfestsetzungen umfasst alle Mischgebiete (MI<sub>1</sub> bis MI<sub>3</sub>) entlang der Hohenerxebener Straße.

## 6. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert den Bau bzw. den Ausbau der Erschließungsstraßen nebst der notwendigen Entwässerungsanlagen, den Abriss von Gebäuden im Trassenbereich der Planstraße (Garagen, Fernheizwerk, Gewerbe- betrieb), die Entsorgung von Boden nach abfallrechtlichen Bestimmungen, den Bau einer Schallschutzwand entlang der Planstraße im Bereich der Gemeinschaftsflächen sowie die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden –soweit notwendig– und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Erschließungskosten werden in der Erschließungsplanung gesondert beziffert.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, die Ver- und Entsorgung ist daher sichergestellt. Entlang der Planstraße sind Grenzregelungen sowie Änderungen in der Parzellierung entsprechend des Bebauungsplanes erforderlich.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 7.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine den Anforderungen genügende Erschließung. Auf Grund der vorhandenen Bebauung ist das Plangebiet an

die zentralen Versorgungsanlagen der entsprechenden Versorgungsträger angeschlossen.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 vom Januar 1962, DVGW Regelwerk 'Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen' zu achten und es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasserleitungen zuzulassen.

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits in Kapitel 4.5 erläutert. So dient die Planstraße übergeordnet als Entlastungsstraße für die Innenstadt. Aus diesem Grund werden auch nur drei Einfahrten von der Planstraße her zugelassen. Diese Einfahrten betreffen den Parkplatz des 'Repo-Marktes' im GEE<sub>1</sub> sowie eine Einfahrt zum Gewerbegebiet GEE<sub>1</sub> (vorgesehener Parkplatz) östlich der Planstraße und zu einem Privatgrundstück im Wohngebiet WA<sub>3</sub>. Alle anderen Grundstücke können entweder von der Bernburger Straße, Hohenerxebener Straße, Depotstraße oder Concordiastraße erschlossen werden.

Da eine Zufahrt zum Parkplatz des 'Repo-Marktes' durch die geplante Anbindung an die Bernburger Straße entfällt, wird ersatzweise die neue Zufahrtsmöglichkeit von der Planstraße zur Verfügung gestellt. Die durch die Baumaßnahme entfallenden Parkplätze werden östlich der Planstraße (siehe oben) und durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GEE<sub>1</sub>) zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Planstraße, in nördlicher Verlängerung der vorhandenen Parkplätze, kompensiert. Das Privatgrundstück im WA<sub>3</sub> wird bisher direkt über die 'Salzrinne' (Schotterweg) erschlossen und hat daher keine andere Anbindung, so dass die vorhandene Zufahrt bestehen bleiben muss.

Damit die Planstraße ihrer Funktion als innerörtlicher Entlastungsstraße gerecht werden kann, sind möglichst wenige Knotenpunkte vorzusehen. Daher wird die Concordiastraße, die derzeit noch eine Verbindung zur Depotstraße aufweist, als Sackgasse ausgebildet. Die Erschließung der Anlieger wird dadurch nicht beeinträchtigt, da eine Anbindung unter anderem auch über die Charlottenstraße gegeben ist. Die Verbindungsfunktion zur Depotstraße wird durch die Festsetzung eines Geh- und Radweges teilweise aufrecht erhalten.

## 7.2. Wirtschaftliche Belange

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes betrifft auch wirtschaftliche Belange. Die weitere Entwicklung des Gebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Interessen der im Planbereich ansässigen Betriebe. Die Durchführung des Bebauungsplanes wird insbesondere durch die Straßenbaumaßnahmen für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze sichern.

## 7.3. Belange der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht betroffen. Die Belange der Landwirtschaft werden daher nicht berührt.

## 7.4. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die oben genannten Belange zu erwarten.

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

### 8.1. Belange des Umweltschutzes

#### 8.1.1 Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.

#### 8.1.2 Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Aschersleben-Staßfurt sichergestellt.

### 8.1.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sowie angrenzend sind großflächige Vornutzungen durch chemische und andere Fabriken zu verzeichnen.

So verlief früher im Plangebiet die sogenannte 'Salzrinne', eine oberirdische Ablaufrinne aus Holz, die vor allem die solehaltigen Abwässer aus der Salzgewinnung und -verarbeitung zur Bode ableitete. Des Weiteren befindet sich östlich außerhalb des Geltungsbereiches die Altablagerung Concordia-Halde (Deponie 30), bei der es sich um einen mit Produktionsrückständen aus der Kalichemie, mit Schlacken, Aschen sowie Erdaushub verfüllten und aufgehaldeten ehemaligen Kiesabbau handelt. Das Gelände der heutigen Ludwig-Uhland-Schule war Bestandteil des ehemaligen Industriegeländes Leopoldshall (Glaubersalzgewinnung durch die Vereinigten Chemischen Fabriken zu Leopoldshall). Im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik hat die Stadt Staßfurt mehrere Gutachten eingeholt, die bei der Stadt Staßfurt zur Einsicht bereit liegen:

- Altlastenuntersuchung der Entlastungsstraße 5. BA (Verbindung Hohenerxlebener Straße/Bernburger Straße, 'Salzrinne') in Staßfurt vom 28.01.1999, erstellt durch das Büro Dr. Schleicher & Partner, 39418 Staßfurt:
- Erstbewertung der Deponie 30 im Stadtgebiet Staßfurt vom Mai 1991, erstellt durch das Büro Dr. Schleicher & Partner, 39418 Staßfurt:
- Nutzungs- und schutzgutbezogene Gefährdungsabschätzung Uhland-Schule in Staßfurt vom 30.08.1995, erstellt durch die Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH, 06217 Merseburg

In den vorliegenden Untersuchungen von Teilflächen wurden Bodenbelastungen festgestellt. Der Baugrund besteht großflächig aus Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten.

Bei einigen Grundstücken handelt es sich um Altlastverdachtsflächen i.S. § 2, Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom März 1998 (BGBl. I S. 502).

Insbesondere ist davon auszugehen, dass an bestimmten Standorten über einen längeren Zeitraum mit Schadstoffen (wie z. B. Öle, Lösungsmittel, Kraftstoffe, Salze, chemische Grundstoffe, ...) umgegangen wurde und die jeweiligen Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweisen oder Störungen des bestimmungsgemäßen

Betriebes Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen. Weitere mögliche Belastungen können Ablagerungen von z. B. verunreinigten Industrieabfällen, Abfällen der Kalichemie, Verbrennungsrückstände (Aschen, Schlacken, Flugaschen) sowie den Immissionen durch über Jahrzehnte währenden Betriebes von Industriekraftwerken und anderen Anlagen zugeordnet werden.

Es ist damit zu rechnen, dass bei Tiefbaumaßnahmen auf den Grundstücken insbesondere ab dem Gebiet MI 4 bis zur Bernburger Straße Altablagerungen aufgeschlossen werden. Bei konkreten Baumaßnahmen wird deshalb eine vorgeschaltete Bewertung des Bodens (i. S. von Baugrunduntersuchungen mit abfall- und umwelttechnischer Bewertung) erforderlich. Bei Anfall von Bauabfällen ist deren Untersuchung für die weitere Entsorgung maßgebend.

In Abhängigkeit von konkreten Bauvorhaben ist über das Erfordernis fachgutachterlich / analytischer Baubegleitungen durch die zuständigen Behörden zu entscheiden.

#### 8.1.4 Lärmschutz

Im Interesse des Umweltschutzes, der Umweltvorsorge und der gesunden Wohnverhältnisse müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Der durch die Entlastungsstraße (Planstraße) verursachte Straßenverkehrslärm kann zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen führen. Insbesondere Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche.

Gemäß § 41 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 BGBl I/880 ist beim Bau öffentlicher Straßen unbeschadet des § 50 sicher zu stellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Für das geplante Verkehrsbauvorhaben ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Verbindung mit der 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG vom 04.02.1997 anzuwenden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind nicht zu überschreiten. Daher wurde der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. mit der Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens beauftragt (vergleiche Anlage 2).

Gemäß den Aussagen dieses Gutachtens werden an bestimmten Immissionsorten (vergleiche Schalltechnisches Gutachten, Anlage 2) im WA<sub>1</sub>-, WA<sub>2</sub>-, WA<sub>3</sub>-, WA<sub>4</sub>-

Gebiet, MI<sub>3</sub>-Gebiet und im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf die zulässigen Grenzwerte überschritten, so dass in den entsprechenden Bereichen Schallschutz-Maßnahmen erforderlich sind.

In dem Gutachten wird die Wirksamkeit von aktiven Schallschutz-Maßnahmen untersucht. Dabei stellt sich heraus, dass selbst bei der Errichtung von Lärmschutz-Wänden an den Immissionsorten 4 und 5 (siehe Anlage 2) im WA<sub>1</sub> in den oberen Geschossen noch eine Überschreitung der Grenzwerte zu verzeichnen ist. In Bereichen, die mit aktiven Schallschutz-Maßnahmen (z. B. Schallschutz-Wand) nicht oder nicht ausreichend geschützt werden können, besteht Anspruch auf passive Schallschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Fenster).

Unter Abwägung der Belange des Immissionsschutzes, des Verkehrs und des Städtebaus entscheidet sich die Stadt Staßfurt zur Errichtung von drei Lärmschutz-Wänden. An den vorgesehenen Stellen ist unter Berücksichtigung straßenverkehrlicher Belange ausreichend Platz vorhanden und eine Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht zu befürchten.

Im Bebauungsplan werden daher Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung 'Lärmschutz-Wand' festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Über eine zusätzliche textliche Festsetzung wird die jeweilige Höhe und die Ausführung (reflektierend oder absorbierend) der Lärmschutzwände bestimmt.

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt jedoch, für alle drei Lärmschutzwände ein System einzusetzen, das als 'hochabsorbierend' (Reflexionsverlust > 8 dB) einzustufen ist. Weiter lässt es dieses System zu, dass die Lärmschutzwand dauerhaft begrünt werden kann.

Für die übrigen Bereiche, an denen eine Grenzwertüberschreitung zu verzeichnen ist (WA<sub>3</sub> mit den Immissionsorten I 11 bis I 14 und MI<sub>3</sub> mit dem Immissionsort I 9), werden passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt. Die Abwägung der Belange des Immissionsschutzes, des Verkehrs und des Städtebaus durch die Stadt Staßfurt zugunsten passiver Schallschutz-Maßnahmen ist erfolgt, da durch den engen Straßenquerschnitt aufgrund der vorhandenen Bebauung die Errichtung von Lärmschutz-Wänden weder aus Platzgründen (erforderlicher Regelquerschnitt für die Straße) noch aus städtebaulich gestalterischen Gründen befürwortet wird.

Im Bebauungsplan wird über eine textliche Festsetzung bestimmt, welche passiven Schallschutz-Maßnahmen an den baulichen Anlagen, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, vorzunehmen sind. Dabei werden für Wohnräume mit üblichen Abmessungen Anforderungen festgelegt, die -definiert als bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_w$  für die Außenbauteile bzw. Schallschutz-Klassen für Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719- eingehalten werden müssen. Dazu ist anzumerken, dass der vorgegebene Wert für die Außenwand in der Regel bereits bei einer massiven zweischaligen Außenwand-Konstruktion erreicht wird. Heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung eingebaute Fenster mit Isolierverglasung und umlaufender Dichtung erfüllen in der Regel die Anforderungen der Schallschutz-Klasse 2.

Schallschutz-Fenster sind nur in geschlossenem Zustand wirksam. Zur ausreichenden Belüftung von Wohnräumen –insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer- ist ab Schallschutz-Klasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Diese sind bei kontrollierter Be- und Entlüftung von Niedrigenergiehäusern gängige Praxis und verursachen im Übrigen nur geringe Mehrkosten.

Soweit es sich bei den betroffenen Anlagen um Wohnräume handelt und die oben genannten Voraussetzungen nicht vorliegen, besteht Anspruch auf die Durchführung passiver Schallschutz-Maßnahmen. Dies gilt auch für die südlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung an der Bernburger Straße (Immissionsort 20 gemäß dem schalltechnischen Gutachten). Es ist die 16. BImSchV in Verbindung mit der 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG anzuwenden.

## 8.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden in einem gesonderten Fachbeitrag abgehandelt (vergleiche Anlage 1).

## 9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten sowie die Ansprüche auf gesunde Wohnverhältnisse.

Sie umfassen:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und
- das Interesse, dass die Wohnlage und die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht beeinträchtigt wird.

Den negativen Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf die gesunden Wohnverhältnisse wird durch Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes entgegen gewirkt (vergleiche Kapitel 8.1.4).

#### 10. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem vorliegenden Teilbebauungsplan steht die Lösung der verkehrlichen Belange im Vordergrund. Die Entlastung der Innenstadt durch den Straßenverkehr fördert den Verkehrsfluss und dient somit auch den Belangen der Umwelt und der Wirtschaft.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind überwiegend industriell vorgeprägt bzw. liegen im bebauten Bereich. Ihr Wert für den Naturhaushalt und das Stadt- und Landschaftsbild ist daher gering.

Die außerordentlich gewichtigen Belange des Verkehrs führen andererseits zu einer Zunahme der Lärmimmissionen mit den entsprechenden Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung. Daher werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, damit die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Staßfurt, 9.10.2001

  
Der Bürgermeister



