

URSCHRIFT

Stadt Staßfurt
Landkreis Aschersleben-Staßfurt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße – West“

Begründung zum Bebauungsplan

vom 16. Dezember 2005

Inhaltsverzeichnis

TEIL I - Begründung	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass / Ziele der Planung	4
3. Übergeordnete Vorgaben	5
3.1. Landesplanerische Feststellung	5
3.2. Regionales Entwicklungsprogramm	5
3.3. Flächennutzungsplanung	5
4. Bisheriges Planverfahren	6
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	6
5.1. Städtebauliche Strukturen	6
5.2. Verkehrliche Situation	7
5.3. Ver- und Entsorgungsleitungen	7
5.4. Altlasten	7
5.5. Denkmalschutz	7
6. Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1. Städtebauliche Zielsetzungen	8
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	8
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung	10
6.3. Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4. Erschließung / ruhender Verkehr	11
6.4.1. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
6.4.2. Flächen für den ruhenden Verkehr	11
6.5. Grünordnung	11
7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
7.1. Versorgung des Plangebietes	13
7.2. Entwässerung des Plangebietes	13
8. Immissionsschutz	14
9. Hinweise	14
10. Kennzeichnung	15
11. Erschließungsvertrag	15
12. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte	15
12.1. Flächenbilanz	15
12.2. Bodenordnende Maßnahmen	15
12.3. Kosten	16

TEIL II - Umweltbericht	17
1. Einleitung.....	17
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	17
1.1.1. Angaben zum Standort.....	17
1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens.....	17
1.1.3. Bedarf an Grund und Boden.....	17
1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	17
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit).....	18
2.1.1. Schutzgut Mensch.....	18
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
2.1.3. Schutzgut Boden.....	18
2.1.4. Schutzgut Wasser.....	19
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft.....	19
2.1.6. Schutzgut Landschaft.....	19
2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
2.1.8. Wechselwirkungen.....	20
2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	20
2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	20
2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	20
2.3.1. Schutzgut Mensch.....	20
2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20
2.3.3. Schutzgut Boden.....	21
2.3.4. Schutzgut Wasser.....	21
2.3.5. Schutzgut Klima / Luft.....	21
2.3.6. Schutzgut Landschaft.....	21
2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
3. Zusätzliche Angaben.....	21
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	21
3.1.1. Analysemethoden und –modelle.....	21
3.1.2. Fachgutachten.....	21
3.1.3. Schwierigkeiten bei der Erhebung.....	22
3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	22
3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22

TEIL I - Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße - West“ liegt im nord-östlichen Teil des Stadtgebietes von Staßfurt am Stadtrand Richtung Förderstedt. Er umfasst einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße - West“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Ackerland (Flurstück 121/18)
- im Osten durch die Förderstedter Straße (Landstraße L 72)
- im Süden durch ein im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35/97 festgesetztes Gewerbegebiet
- im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig dargestellt.

Der Stadtrat von Staßfurt hat die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 am 24.02.2005 beschlossen.

2. Anlass / Ziele der Planung

Für den Geltungsbereich der Planung besteht seit 13.11.1999 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße - West“. Dieser regelte die Nachfolgenutzung für den Bereich des ehemaligen Brauereistandortes zwischen der Förderstedter Straße im Osten und der Eisenbahnlinie Magdeburg-Erfurt im Westen.

Der Geltungsbereich des 1. Änderung dieses Bebauungsplanes umfasst einen ca. 2,5 ha großen Teilbereich zwischen der Förderstedter Straße und der Bahnlinie, der nach Beseitigung der ursprünglichen, industriell genutzten Bebauung durch den auch heute noch ansässigen Hellweg-Baumarkt umgenutzt wurde.

Mittlerweile entspricht der bestehende Betrieb aber aufgrund seiner relativ geringen Größe nicht mehr den Anforderungen der Kundschaft an einen zeitgemäßen Baumarkt. Insbesondere macht sich das Fehlen des heutzutage zu einem Baumarkt standardmäßig zugehörigen Gartencenters negativ bemerkbar.

Der Anlass der Planung ist daher die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Baumarkterweiterung, insbesondere zur Errichtung eines Gartencenters. Dabei sollen die ursprünglich getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weitgehend beibehalten werden. Aufgrund der Erweiterung des Baumarktes bei gleichzeitiger Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl ist die ursprünglich in Teilen vorgesehene gewerbliche Nutzung nicht mehr möglich und kann daher bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 entfallen.

Somit stehen neben dem grundsätzlichen Planungsziel folgende Einzelziele im Vordergrund:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Baumarkt
- Sicherung der Grünentwicklung in einer Größenordnung, die mindestens der des ursprünglichen Bebauungsplanes entspricht
- Entfall der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Nutzung im Planbereich
- Klarstellung der textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Grünordnung.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Landesplanerische Feststellung

Die vorgesehene raumbedeutsame Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Dies hat das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung in seiner Stellungnahme vom 23.05.2005 bestätigt. Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz hat als Zweckverband der Träger der Regionalplanung mit Schreiben vom 13.05.2005 bestätigt, dass das Vorhaben der Regionalplanung entspricht.

3.2. Regionales Entwicklungsprogramm

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 a Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA) vom 28. April 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 16. Juli 2003 (GVBL. LSA, S 158, 163) werden Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe ausschließlich im LEP-LSA festgelegt, so die Stadt Staßfurt als Ziel Z in Nummer 3.2.11.

In Bezug auf die verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes ist vor allem von Bedeutung, dass in zentralen Orten - wie dem Mittelzentrum Staßfurt - die Leistungsfähigkeit entsprechend der Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu sichern und zu verbessern ist, u. a. durch den Ausbau der Versorgungs- und Siedlungsstruktur und der Erhöhung der örtlichen Attraktivität, insbesondere durch die Bereitstellung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen.

Dieser Zielsetzung der Sicherung der Leistungsfähigkeit entspricht der Bebauungsplan durch die Bestätigung einer etablierten, gewerblichen Nutzung.

3.3. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Oktober 1994 ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bisheriges Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße – West“ hat in der Zeit vom 01.08. – 02.09.2005 öffentlich ausgelegt. Dabei haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zu Änderungen des Bebauungsplanes und der Begründung zum Bebauungsplan geführt. Der Bebauungsplan ist daher erneut öffentlich auszulegen.

Die Änderungen betreffen ausschließlich die ausgeschlossenen sowie die als Nebensortimente zulässigen Sortimente. So wurden auch Zooartikel, Computer/-peripherie und –zubehör, Telekommunikationsanlagen/-geräte nebst Zubehör in die Liste der nicht zulässigen Sortimente aufgenommen. Die für Nebensortimente zulässige Gesamtverkaufsfläche wurde darüber hinaus auf maximal 450 qm begrenzt, um im Vergleich zur heutigen Situation keine Erhöhung der Verkaufsflächen für Nebensortimente zu ermöglichen.

Zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Freilagerflächen sind diese in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung Freilager festgesetzt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1. Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Flächen einer ehemaligen Brauerei nordöstlich des Zentrums von Staßfurt, die nach Beseitigung der Betriebsgebäude Anfang des vorigen Jahrzehntes mit einem Hellweg-Baumarkt überbaut worden ist. Das bestehende Baumarktgebäude selbst befindet sich von der Förderstedter Straße abgerückt entlang der Bahnlinie Erfurt-Magdeburg und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 90 Metern bei einer maximalen Breite von ca. 57,50 Metern.

Zwischen dem Gebäude und der Förderstedter Straße entwickelt sich die ausgebaute und begrünte Stellplatzanlage. Nördlich des Gebäudes befinden sich auf dem Grundstück neben der Umfahrt und der Anlieferung weitere Freiflächen, die mit Gräsern und Sträuchern bewachsen sind, augenscheinlich aber keine besondere ökologische Qualität aufweisen. Unmittelbar an die Parkplatzfläche grenzt das Grundstück der ehemaligen Direktorenvilla der Brauerei an.

Südlich des Baumarktes befinden sich im Übergang zu einem Tapetenfachmarkt weitere Freiflächen, die durch spärlichen Gras- und Strauchbewuchs gekennzeichnet sind. Auf den seit langer Zeit industriell genutzten Flächen hat sich bisher kein nennenswerter ökologischer Bestand entwickelt. Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich ein eingezäunter Feuerlöschteich. Dieser ist als ausschließlich technisches Bauwerk mit Folien gegenüber dem Untergrund sowie dem angrenzenden Ufer abgedichtet, um Verschmutzungen des Löschwassers zu verhindern.

Die Flächen im Umfeld des Baumarktes, insbesondere jenseits der Bahnlinie, sind auch heute noch industriell genutzt. Weiter südlich entlang der Förderstedter Straße beginnt eine Wohnbebauung, die sich bis in das Zentrum von Staßfurt hineinzieht.

5.2. Verkehrliche Situation

Der Anschluss des Planbereiches für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Förderstedter Straße – L 72. Diese weist ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des aus dem Planvorhaben resultierenden Verkehrsaufkommens auf.

Allerdings soll die Anzahl der Zufahrten von der Förderstedter Straße auf das Plangebietsgrundstück auf eine beschränkt werden, da es sich bei der Förderstedter Straße um eine stark befahrene Landesstraße handelt und somit das Unfallrisiko mit jeder weiteren Zufahrt unnötig erhöht wird.

5.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Mit Ausnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen für den bestehenden Baumarkt verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches keine zu berücksichtigenden Leitungstrassen. Die im Verlauf der Förderstedter Straße verlaufenden Leitungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5.4. Altlasten

Der ehemalige Brauereistandort, auf dem zwischenzeitlich der Hellweg-Baumarkt angesiedelt wurde, ist im Umweltamt des Landkreises als Altlastenverdachtsfläche registriert. Bodenbelastungen sind in diesem Bereich nicht auszuschließen. Allerdings wurden selbst bei der Errichtung des bestehenden Baumarktes keine Auffälligkeiten angetroffen.

Da für die betroffene Fläche keine besonders schützenswerte Nutzung (Wohnen, Gemeinbedarf etc.) geplant war, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 35/97 auf Altlastenuntersuchungen verzichtet. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 ebenfalls keine sensiblen Nutzungen untergebracht werden sollen und Auffälligkeiten bei der Errichtung des Hellweg-Baumarktes nicht bekannt wurden, kann auch zum heutigen Zeitpunkt auf die Durchführung von Altlastenuntersuchungen verzichtet werden.

Sollten jedoch bei den Erweiterungsmaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, ist eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliche Zielsetzungen

Das städtebauliche Konzept beinhaltet den eigentlichen Baukörper des vorgesehenen Bau- und Gartenmarktes mit den jeweils zugehörigen erforderlichen Stellplatzflächen.

Entsprechend der verfügbaren Grundstücksflächen soll der Bau- und Gartenmarkt als länglicher Baukörper entlang des Verlaufs der Förderstedter Straße ausgerichtet werden. Der Eingangsbereich ist an der Südostseite vorgesehen, so dass er in Orientierung zur Förderstedter Straße liegt. An der nordwestlichen Seite des Grundstückes sollen die teilweise überdachten Freiverkaufs- und Freilagerflächen untergebracht werden. Die Anlieferung ist am nördlichen Ende des Baukörpers vorgesehen.

Die südliche Seite des Gebäudes wird durch die Gartenabteilung bestimmt. Diese wird eine großflächige Glasfassade bekommen, so dass an der Förderstedter Straße aus dem Zentrumsbereich von Staßfurt kommend eine attraktive Fassadensituation geschaffen wird.

Das Baufeld selbst hat eine maximale Ausdehnung von ca. 145 Meter in der Länge sowie ca. 69 Meter in der Breite.

Östlich des Eingangsbereiches zwischen dem Gebäude und der Straße werden die Flächen für die Stellplatzanlagen angeordnet. Insgesamt können hier ca. 230 Stellplätze errichtet werden. Sie werden unmittelbar über eine Zufahrt zur Förderstedter Straße erschlossen. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss wird lediglich an einer Stelle des Plangebietes eine Ein- und Ausfahrt als zulässig festgesetzt.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Sondergebiet

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Grundstücksfläche des bestehenden und lediglich zu erweiternden Baumarktes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit erfolgt gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 35/97, der für diese Fläche ein „Sondergebiet/Holz- und Baubedarfshandel“ festsetzt, eine Konkretisierung der Nutzung auf der Grundlage des mittlerweile ansässigen Betriebes.

Die derzeitige überdachte Verkaufsfläche des bestehenden Baumarktes beträgt ca. 4.500 m². Hinzu kommt ein Freilager von derzeit ca. 1.250 m². Nach Umsetzung der Planung wird die maximale Bruttogeschossfläche für den Baumarkt einschließlich Gartenabteilung ca. 7.400 m² betragen. Davon entfallen ca. 5.700 m² auf die Verkaufsflächen für den Bau- und Heimwerkermarkt, ca. 1.500 m² auf die Verkaufsflächen für das Gartencenter sowie ca. 200 m² auf den Anlieferbereich. Um geringfügigen Spielraum bei der Lage und Ausdehnung des Gebäudes zu erhalten, umfasst die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ca. 7.950 m². Darüber hinaus soll ein Freilagerbereich entstehen, der insgesamt eine Größe von ca. 1.600 m² auf-

weist (1.250 m² vorhandenes Freilager und 350 m² überdachtes Freilager im Bereich des Gartenmarktes). Zur eindeutigen Bestimmung sind die betroffenen Freilagerflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung Freilager festgesetzt.

Als Ausgleich für die Baumarkterweiterung soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch festgesetzte Gewerbefläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallen, da aufgrund der festgesetzten GRZ bei der in der vorgesehenen Größenordnung geplanten Baumarkterweiterung eine weitere gewerbliche Entwicklung nicht möglich ist.

Sortiments- / Verkaufsflächenbeschränkung

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf den zentralen Einkaufsbereich von Staßfurt gem. § 1 (5) Nr. 8 BauGB wird für das Sondergebiet eine Sortimentsbindung auf der Basis des wirtschaftlichen Gutachtens des ISH / Dr. Danneberg aufgenommen, wie sie bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35/97 festgesetzt wurde:

Demnach werden über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende zentrentypische Sortimente ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel (incl. Obst)
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Papier, Bücher, Schreibwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und „weiße Ware“)
- Radios, Hifi-Geräte, Videogeräte, Fernseher und Car-Hifi
- Einrichtungsgegenstände, Teppiche
- Zooartikel
- Computer/-peripherie und -zubehör
- Telekommunikationsanlagen/-geräte nebst Zubehör

Folgende Sortimente werden in ihrer Verkaufsfläche als Nebensortiment auf maximal 450 qm Gesamtverkaufsfläche begrenzt:

- Trockenblumen
- Tiernahrung, lebende Tiere
- Glaswaren, Keramik für Zierpflanzen
- Verpackungsmaterial, Fachbücher.

Die vorgenannten Beschränkungen dienen insbesondere auch der Sicherung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt von Staßfurt.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und durch die maximale Traufhöhe bestimmt (§ 16 (3) BauNVO). Dabei werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die für das festgesetzte Sondergebiet getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Dieser setzte für das Teilgebiet SO „Holz- und Baubedarfshandel“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fest und wich von der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 (1) BauNVO ab. Diese GRZ bezieht sich auf die vorhandene Versiegelung durch den Hellwegbaumarkt und berücksichtigt ein Überschreiten der Grundflächenzahl um max. 40% durch Nebenanlagen und Stellplätze in Form von großflächig angelegten Parkstellplätzen, wodurch insgesamt eine Versiegelung von 70% erreicht werden kann (entspricht einer GRZ von 0,7).

Diese Festsetzung der GRZ auf 0,5 und deren Überschreitung um maximal 40% anstatt der gem. § 19 Abs. 3 BauNVO möglichen 50 % soll beibehalten werden, da sich die Bebauung im Umfeld auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mittlerweile entwickelt und verfestigt hat und mit den Festsetzungen der 1. Änderung eine angepasste und verträgliche Bebauung gesichert werden soll.

Die maximale Gebäudehöhe für das festgesetzte Sondergebiet wird auf 84,0 m über NN festgesetzt; damit wird eine Gebäudehöhe von ca. 9,0 m bis zur Attika ermöglicht. Allerdings wird diese Gebäudehöhe durch die Spitzen der Dachaufbauten (Lichtbänder) überschritten. Um diese aber grundsätzlich zu ermöglichen, wird über eine textliche Festsetzung gesichert, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch Dachaufbauten um maximal 1,2 m überschritten werden darf. Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich am derzeit vorhandenen Gebäudebestand und entspricht auch dem Baukonzept für die Erweiterung des Baumarktes.

Mit den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf dem Baugrundstück umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von 30 %, so dass eine Mindesteingrünung des Gewerbebereiches an der Förderstedter Straße gewährleistet wird.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baumarktes werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung des Gebäudes erfolgt parallel zur Förderstedter Straße. Die Anlieferungszone für den Baumarkt liegt auf der nördlichen Seite des Gebäudes.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes befindet sich im von der Straße zurückgesetzten Bereich des Plangebietes; dieses Zurückspringen der Bebauung von der Straße ist sowohl durch die Nutzungsaufteilung innerhalb des Teilgebietes als auch durch städtebauliche Aspekte begründet. Zum Einen ist die Stellplatzfläche zwischen Straße und Gebäude vom Handlungsablauf sinnvoll, zum Anderen soll das im wesentlichen unter Zweckaspekten gestaltete, großvolumige Gebäude nicht den Straßenraum dominieren und den Blick auf die alte Fabrikanten-Villa verstellen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage sind auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Planungsbüro Kemper, April 2005), u.a. Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.

6.4. Erschließung / ruhender Verkehr

6.4.1. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die bestehende Förderstedter Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich.

Die Anzahl der Zufahrten von der Förderstedter Straße auf das Grundstück soll auf eine Zufahrt beschränkt werden, da es sich bei der Förderstedter Straße um eine stark befahrene Landesstraße handelt und somit das Unfallrisiko mit jeder weiteren Zufahrt unnötig erhöht wird. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden daher mit Ausnahme der vorgesehenen Zufahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Förderstedter Straße festgesetzt.

6.4.2. Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich des Sondergebietes werden die Flächen für die Stellplatzanlage des Baumarktes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die Größe der Festsetzung berücksichtigt einerseits die bereits bestehenden Stellplätze, andererseits werden im nordöstlichen und südöstlichen Bereich Erweiterungsflächen angeboten, auf denen gegebenenfalls die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorgesehene Zahl von ca. 230 Stellplätzen erweitert werden kann. Sollten die Flächen für Stellplätze vollständig bebaut werden, ergibt sich zusammen mit der überbaubaren Fläche, der Anlieferung und der Umfahrt eine maximal versiegelte Grundstücksfläche von 70 %.

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen so zu gestalten sind, dass anfallendes Niederschlagswasser auf ihnen versickern kann. Die heute vorhandene Stellplatzanlage ist mit Rasengittersteinen ausgeführt worden, so dass der Festsetzung entsprochen wird.

6.5. Grünordnung

Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes liegt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vor, da die Versiegelungs- und Überbaumungsmöglichkeiten im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht werden. Die mit der Erweiterung des Baumarktes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wären bereits heute auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig.

Mit der nun vorgesehenen Planung wird neben einer Verringerung der Bauflächen auch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 zu begründende Fläche vergrößert, so dass insgesamt mit der 1. Änderung eine Verbesserung der Situation aus ökologischer Sicht zu erwarten ist.

Gegebenenfalls wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine entsprechende Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit im Rahmen einer Gegenüberstellung des alten und des neuen Planungsrechtes erfolgen.

Grünordnerische Festsetzungen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage sind auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind allerdings im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht deutlicher formuliert worden.

So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass die Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen sind. Für jeweils 6 Stellplätze ist im Durchschnitt auf dem Gelände ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Um für die Bäume geeignete Lebensbedingungen zu schaffen, wird zusätzlich festgesetzt, dass pro Baum im Traufbereich eine offene Bodenfläche (hierzu gehören auch die vorhandenen Rasengittersteine) von mindestens 10 m² erforderlich ist. Da gegebenenfalls nicht alle nach vorgenannter Festsetzung zu pflanzenden Bäume auf den Stellplatzflächen untergebracht werden können, wird festgesetzt, dass nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden können.

Entlang der südlichen Grenze des Planbereiches ist im Übergang zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Pflanzfläche festgesetzt, die ein Zusammenwachsen des Sondergebiets und der Gewerbebereiche verhindern soll. Aus dem gleichen Grund wird an der nördlichen Plangebietsgrenze ebenfalls eine Fläche in einer Breite von 22,0 Metern festgesetzt.

Weitere zu bepflanzende Flächen sind in einer Breite von 1,0 Metern entlang der Förderstedter Straße -mit Ausnahme des Bereiches der Grundstückszufahrt- festgesetzt worden. Durch diese Festsetzung soll eine Mindesteingrünung des Baumarktgrundstückes zur Förderstedter Straße gesichert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für diesen Grünstreifen eine Breite von 3,0 Metern festgesetzt worden. Diese Festsetzung hat aber keinerlei Aussicht auf Umsetzung, da die Parkplatzanlage in der heute bestehenden Dimension zu Beginn der 90er Jahre errichtet worden ist und auf absehbare Zeit keine Änderungen erfahren wird. Insofern bleibt das Ziel der Entwicklung eines Grünstreifens zwar bestehen, die Breite wird aber den vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

Für die oben genannten Pflanzflächen wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen einheimische Laubbäume und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Demnach ist je angefangene 350 m² Pflanzfläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzraster von 1,00m x 1,50 m auf den Pflanzflächen anzuordnen.

Darüber hinaus sind unabhängig von den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen mindestens 30 % der übrigen nicht befestigten Flächen in der vorstehend genannten Art und Weise zu begrünen.

Auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, nach der die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Garagen und Nebenanlagen auf privaten Grundstücken zu mind. 50% mit Pflanzen zu begrünen sind, wird ebenfalls verzichtet. Im Plangebiet selbst werden keine Garagen entstehen und die Wandflächen der Nebenanlagen auf dem

Baumarktgrundstück sind bereits heute mit transparenten Wandflächen ausgeführt. Somit hat diese Festsetzung für den Bebauungsplanbereich keine Relevanz.

Sämtliche im Bebauungsplanbereich vorzunehmenden Pflanzungen sollen gemäß der Artenauswahl der im Grünordnungsplan aufgeführten Arten erfolgen.

Parallel zur Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat auch der von der Sachsen-Anhaltinischen Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG) zum Bebauungsplan Nr. 35/97 erarbeitete Grünordnungsplan von Mai 1999 Änderungen erfahren. Die 1. Änderung des Grünordnungsplanes ist durch das Planungsbüro Kemper, Dorsten, vorgenommen und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

7.1. Versorgung des Plangebietes

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des erweiterten Baumarktes wie bisher auch über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden kann.

Allerdings kann aufgrund des geringen Druckes im Leitungsnetz die Löschwasserversorgung nicht vollständig aus dem Ortsnetz erfolgen. Aus diesem Grund muss der vorhandene Löschwasserteich südlich des Baumarktgebäudes auch in Zukunft für eine ausreichende Löschwasserversorgung vorgehalten werden. In dem zwischen der Stadt Staßfurt und Firma Hellweg abzuschließenden Erschließungsvertrag werden entsprechende Regelungen zum Beibehalt des Teiches und gegebenenfalls zur erforderliche Ertüchtigung aufgenommen.

7.2. Entwässerung des Plangebietes

Träger der Schmutzwasserableitung im Bereich des Plangebietes ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ . Trägerin der Regenwasserableitung ist die Stadt Staßfurt in Verbindung mit dem WAZV „Bode-Wipper“ als Betriebsführer.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der vorhandene Kanal (DN 350) in der Förderstedter Straße kann kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen. Dieses soll daher auf den Grundstücken dezentral versickert werden. Die entsprechende Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, nach der die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erfolgen hat, soll daher für die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen werden.

Zur Erhöhung der Versickerungsleistung auf der Stellplatzanlage wird überdies festgesetzt, dass die Stellplätze unter Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster herzustellen sind. Hierzu gehört auch die auf der heutigen Stellplatzanlage vorhandene Kombination von Rasengittersteinen und normalem Pflaster, die insgesamt eine hohe Versickerungsleistung ermöglicht.

Schmutzwasserbeseitigung

Das für den vorhandenen Baumarkt anfallende Schmutzwasser wird über den im Verlauf der Förderstedter Straße verlaufenden Kanal beseitigt. Es wird davon ausgegangen, dass auch nach

der Baumarkterweiterung das Schmutzwasser dorthin beseitigt werden kann, da nur mit einer geringfügig höheren Abwassermenge gegenüber der heutigen Situation zu rechnen ist. Die zu erwartenden Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet sind insgesamt so gering, dass keine Bedenken gegen die Einleitung erwartet werden.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehr von der westlich an das Gebiet grenzenden Bahnlinie und verschiedenen gewerblichen Betrieben außerhalb des Plangebietes vorbelastet. Allerdings ist, da es sich um eine rein gewerbliche Nutzung handelt, eine besondere Schutzbedürftigkeit nicht gegeben.

Für das Umfeld werden durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine neuen Konfliktsituationen mit dem Umfeld geschaffen, da lediglich die Erweiterung einer vorhandenen, genehmigten Nutzung angestrebt wird.

Negative Auswirkungen vom Vorhaben auf das Umfeld bzw. vom Umfeld auf das Vorhaben in einer Größenordnung, die die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht, sind somit insgesamt nicht zu erwarten.

Darüber hinaus gilt allgemein im Plangebiet für die Grundstücksnutzung die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Damit besteht auch eine respektierende Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe legaler Belästigungsquellen angesiedelt haben.

9. Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Baumschutzsatzung

Für den Planbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung) vom 15.10.1992 in der jeweils gültigen Fassung.

Angrenzende Bahnstrecke

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn AG. Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Grenzbereich zur Bahnanlage sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

Löschwasserbecken

In dem Sondergebiet befindet sich ein Wasserbecken, welches zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge erforderlich ist. Eine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz ist nicht möglich.

10. Kennzeichnung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende textliche Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Sämtliche Flächen des Plangebietes liegen im Einwirkungsbereich ehemaliger Bergwerksanlagen.

Altlasten

Die mit X X X X gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen des Landkreises Aschersleben-Staßfurt als Altlastverdachtsflächen registriert. Die Realisierung des Bebauungsplanes mit den geplanten Nutzungsänderungen wird nach den bisherigen Erkenntnissen davon jedoch nicht berührt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, sind weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen mit der zuständigen unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt abzustimmen.

11. Erschließungsvertrag

Die Sicherung der erforderlichen Planungsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen, der zwischen dem Investor und der Stadt Staßfurt geschlossen wird.

12. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

12.1. Flächenbilanz

	1. Änderung des Bebauungsplanes	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
Geltungsbereich gesamt	ca. 24.900 m²	ca. 24.900 m²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 7.950 m ²	ca. 9.100 m ²
- davon Pflanzflächen gem. § 9 (1) 25 BauGB	ca. 4.070 m ²	ca. 3.800 m ²

12.2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes in der Hand eines Einzeleigentümers befinden.

12.3. Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Staßfurt keine Kosten verbunden.
Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

atelier stadt & haus, Essen
Bearbeitung: Mario del Vecchio

Staßfurt, _____

Kriesel
Bürgermeister

(Dienstsiegel)

TEIL II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1. Angaben zum Standort

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich der Innenstadt von Staßfurt im Bereich des Gewerbebandes entlang der Förderstedter Straße. Das Plangebiet wurde früher von einer Brauerei genutzt; nach Aufgabe des Betriebes sind die vorhandenen Brauereigebäude bis auf die ehemalige Direktorenvilla abgebrochen worden. Anfang der 90er Jahre hat die Firma Hellweg auf dem Grundstück einen Baumarkt errichtet; größere Teilflächen des Grundstückes sind aber bis heute nicht in Anspruch genommen worden.

1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Baumarktnutzung auf den Flächen der ehemaligen Brauerei nordöstlich der Innenstadt von Staßfurt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35/97 wurde eine geordnete gewerbliche Nachfolgeentwicklung im Bereich der ehemals industriell genutzten Flächen angestrebt. Mit der nun angestrebten 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des ortsansässigen Baumarktes gelegt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trifft für den Verfahrensbereich ausschließlich die Festsetzungen „Sondergebiet“. Darüber hinaus werden die Stellplatzfläche sowie Pflanzflächen festgesetzt.

1.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 24.900 qm. Davon entfallen ca. 7.950 qm auf die überbaubare Grundstücksfläche des Baumarktgebäudes. Im Gegensatz zur heutigen planungsrechtlichen Situation ergibt sich eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 1.200 qm. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu bepflanzenden Flächen sind im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan um ca. 270 qm auf ca. 4.070 qm vergrößert worden.

Insgesamt ist mit der nun verfolgten Planung im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht kein erhöhter Bedarf an Grund und Boden verbunden.

1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Für den Planbereich bestehen aufgrund der innerstädtischen Lage, der jahrzehntelangen Nutzung als Industriefläche sowie des hohen Versiegelungsgrades keine Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachsetzungen und Fachplanungen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Das Untersuchungsgebiet ist durch das Baumarktgebäude und Stellplatzflächen sowie einige unversiegelte Bereiche gekennzeichnet. Das Gebäude sowie die ausgebaute, gepflasterte Stellplatzanlage des Baumarktes bestimmen im Wesentlichen den mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes. Die Stellplatzanlage ist durch Baum- und Strauchpflanzungen begrünt.

Im nördlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich im Übergang zu den angrenzenden Flächen nach Abbruch der Brauereigebäude entstandene Brachflächen, die zum Teil durch Gräser und Stauden sowie Sträucher und Strauchgruppen geprägt sind. Aufgrund der fehlenden Gestaltung tragen die Vegetationsbereiche derzeit nicht zu einem positiven Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes bei.

Des Weiteren befindet sich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ein eingezäunter Feuerlöschteich, der als technisches Bauwerk ausgebaut ist.

Das Untersuchungsgebiet wird z.Zt. von einer Stelle über die Förderstedter Straße erschlossen. Die Fläche ist komplett überformt und nahezu eben.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch können zwar im Gegensatz zur heutigen Situation mit der Planung aufgrund eines geringfügig zunehmenden Verkehrsaufkommens Beeinträchtigungen entstehen. Allerdings weist die Förderstedter Straße als Landesstraße bereits heute ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf, so dass das durch die Erweiterung des Baumarktes ansteigende Verkehrsaufkommen aufgrund seiner geringen Größe voraussichtlich keine hörbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben wird.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Kartierung der Fauna/ Flora wurde nicht vorgenommen. Die derzeit nicht von Parkplätzen und dem Baumarkt selbst genutzten, unversiegelten Flächen sind stark mit Bauschutt und Resten der ehemaligen Bebauung durchsetzt. Vegetationsbestand hat sich dort nur in Form einer grasartigen Ruderalvegetation angesiedelt. Lediglich im Bereich zur Bahnlinie sind einige Gehölze vorzufinden.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen ist davon auszugehen, dass Insekten und Vögel den größten Teil der vorkommenden Artengruppen ausmachen. Die bestehenden Nutzungen und die isolierte Lage des Untersuchungsraumes innerhalb eines gewerblich genutzten Bereiches stellen Einschränkungen dar, die das Lebensraumareal anspruchsvoller Arten zu stark einschränken.

2.1.3. Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind zwar im Gegensatz zur heutigen Situation mit der Planung aufgrund der zunehmenden Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Allerdings besteht der anstehende Boden zu großen Teilen aus Auffüllungen. Der Verlust der Leistungsfähigkeit der natür-

lichen Funktionen des Bodens und somit die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ ist daher insgesamt als unerheblich zu bewerten.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Zwar gehen mit der Planung Flächen mit geringen Abflussbeiwerten verloren, allerdings sind für das Schutzgut Wasser mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, da nur eine gering zunehmende Versiegelung der Grundstücksflächen zu verzeichnen ist. Darüber hinaus sind Maßnahmen festgesetzt worden (Schaffung von Pflanzflächen; Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser), die den Eingriff in den Wasserhaushalt minimieren.

Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) sind als unerheblich zu bewerten.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Zwar wird durch die zunehmende Bebauung eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine nennenswerten Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben wird.

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Die Auswirkungen durch die Bebauung auf das Umfeld sind aufgrund der Vorbelastungen als unwesentlich einzustufen, zumal innerhalb des Planbereiches keine Schadstoff emittierenden Betriebe angesiedelt werden.

Zudem werden positive Auswirkungen durch die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Gehölzpflanzungen erwartet.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Planung nicht einher, da die betroffenen Flächen vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches von Staßfurt und dort innerhalb eines größeren, gewerblich genutzten Bereiches liegen.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Denkmäler vorhanden, allerdings grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet die denkmalgeschützte Direktorenvilla der ehemaligen Brauerei an. Unter anderem aufgrund dieser städtebaulichen Situation ist das Baumarktgebäude von der Förderstedter Straße abgerückt worden, so dass die Blickbeziehung auf die Direktorenvilla nicht beeinträchtigt wird.

Weitere Kultur- oder sonstigen Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.8. Wechselwirkungen

Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der zunehmenden Versiegelung zunächst mit einem geringen Verlust an ökologischer Leistungsfähigkeit des Verfahrensbereiches auszugehen. Allerdings verfügt der Bereich aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrades über keine besonders erhaltenswerten ökologischen Funktionen.

Mit der Planung werden die Grundstücksflächen dahingehend geordnet, dass die nicht überbauten und versiegelten Freibereiche in große, zusammenhängenden Flächen zusammengefasst werden. Auf diesen Flächen kann sich, zumal dort Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen sind, eine im Gegensatz zur heutigen Situation höhere ökologische Qualität entwickeln.

Mit Umsetzung der Planung ist die Beseitigung von 2 Weißpappeln im nördlichen Planbereich verbunden. Die zu fällenden Bäume werden durch die Pflanzung von insgesamt 6 Feldahornbäumen auf dem Vorhabengrundstück ersetzt.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein Fortbestand der heutigen Baumarktnutzung zu erwarten. Zudem kann auf der Grundlage der Festsetzungen eine zusätzliche gewerbliche Einrichtung untergebracht werden. Besondere ökologische Qualitäten kann das Verfahrensgebiet auch bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund des bestehenden Baurechtes sowie des bereits heute vorhandenen Versiegelungsgrades nicht erreichen.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1. Schutzgut Mensch

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet verfügt bedingt durch die vorherige bzw. andauernde gewerbliche Nutzung nur über untergeordnete Grünstrukturen mit einer geringen ökologischen Qualität. Da somit keine oder nur unerhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten sind, sind keine besonderen Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen vorgesehen.

Der ursprünglich geplante und zulässige Eingriff in Natur und Landschaft wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vergrößert, da die Versiegelungs- und Überbaumungsmöglichkeiten im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht werden. Mit der nun vor-

gesehenen Planung wird auch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 zu begrünende Fläche vergrößert, so dass insgesamt aus ökologischer Sicht mit der 1. Änderung eine Verbesserung zu erwarten ist.

Als Ersatz für die beiden zu beseitigenden Weißpappeln im nördlichen Planbereich werden insgesamt 6 Feldahornbäume auf dem Vorhabengrundstück gepflanzt.

2.3.3. Schutzgut Boden

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

2.3.5. Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die wesentliche Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterung eines vorhandenen Baumarktes ist, wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

3.1.1. Analysemethoden und –modelle

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden zunächst keine Analysemethoden und –modelle benötigt.

3.1.2. Fachgutachten

Parallel zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine 1. Änderung des bestehenden Grünordnungsplanes von Mai 1999 durch das Planungsbüro Kemper vorgenommen und mit den Fachbehörden abgestimmt worden. Im Rahmen der 1. Änderung des Grünord-

nungsplanes ist die Zahl der neu zu pflanzenden Gehölze und Sträucher ermittelt und festgelegt worden. Darüber hinaus sind konkretisierte Pflanzlisten für die vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen aufgestellt worden, so dass eine standortgerechte und attraktive Bepflanzung der Freiflächen sichergestellt ist.

3.1.3. Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erhebung.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße – West“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher werden keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich des heutigen Hellweg-Baumarktes nordöstlich der Innenstadt von Staßfurt ist die Erweiterung des vorhandenen Baumarktes vorgesehen. Bereits heute wäre auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße – West“ eine weitere bauliche Inanspruchnahme der Fläche möglich, allerdings entsprechenden die dort getroffenen Festsetzungen nicht dem geplanten Bauvorhaben, so dass eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um eine bereits weitgehend versiegelte, ehemalige Industriefläche ohne besondere ökologische Qualitäten. Nach Umsetzung der Planung wird sich im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht keine erhebliche Verschlechterung im Sinne der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ergeben.

Durch die Schaffung von zusammenhängenden Pflanzflächen und verschiedenen Pflanzmaßnahmen wird eine ökologische Aufwertung des Planbereiches erreicht.

atelier stadt & haus, Essen
Bearbeitung: Mario del Vecchio

Staßfurt, _____

Kriesel
Bürgermeister

(Dienstsiegel)