

## Erläuterungsbericht

### **zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21/92 Wohngebiet „Neundorfer Straße“**

Im Änderungsgebiet befindet sich das Gelände der Eigenheimsiedlung „Wohngebiet Neundorfer Straße“, welches über einen Vorhaben- und Erschließungsplan -V+E-Plan (Nr. 21/92, gültig seit 12.12.1993) zum Großteil bereits bebaut ist. Im südlichen Bereich der Eigenheimsiedlung war nach den Festsetzungen des V+E-Planes ein Mischgebiet ausgewiesen. Vorgesehen war Geschosswohnungsbau sowie nicht störendes Gewerbe -insbesondere Büros. Diese Bebauung sollte auch als Abschirmung zur weiter südlich angrenzenden Fläche des ehemaligen Apparatebaus fungieren, der zum Zeitpunkt der Planerstellung noch größtenteils in Betrieb war.

Die Darstellungen des bislang gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) in der Fassung vom 24.10.1994 weisen im Norden eine Wohnbaufläche (W) aus sowie im Süden eine Mischbaufläche (M), sodass der V+E-Plan aus dem FNP entwickelt war. Am östlichen Rand befindet sich die Verkehrsfläche Neundorfer Straße (Landesstraße 72 Staßfurt - Neundorf - Schackenthal).

Der Apparatebau wurde schrittweise zwischen 1992 und 1998 an einen anderen Betriebsstandort verlagert bzw. stillgelegt. Heute stellt die Fläche eine städtebauliche Brache dar; der Gebäudebestand ist zwar im Wesentlichen noch vorhanden, doch findet mit Ausnahme eines Autohandels keine Nutzung auf dem Gelände mehr statt. Die Notwendigkeit der Abschirmung von Emissionen ist seitdem nicht mehr gegeben, da der Bestandsschutz mittlerweile erloschen ist. Bei einer Wiederaufnahme von gewerblichen Nutzungen ist vielmehr durch den Betreiber Rücksicht auf dann unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zu nehmen. Es sind Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen, deren Art im Rahmen einer ggf. erfolgenden Bebauungsplanung festgelegt wird. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird über das entsprechende Planzeichen die Notwendigkeit der Abschirmung von Emissionen gewerblicher Nutzungen auf die nördliche angrenzende Wohnnutzung vorgesehen.

Die ursprünglich vorgesehenen Geschosswohnungsbauten sollen auf Grund der veränderten Nachfragesituation nicht mehr errichtet werden. Für die dort gleichzeitig geplante gewerbliche Nutzung ist ebenfalls mittlerweile kein Bedarf mehr anzunehmen. Die Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ ist damit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf absehbare Zeit nicht mehr umzusetzen, sodass im Zuge dieser Änderung künftig anstelle einer gemischten Baufläche (M) eine Wohnbaufläche (W) dargestellt wird. Die Fläche des ehemaligen Apparatebaus bleibt weiterhin als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen, da aus städtebaulicher Sicht auch künftig eine gewerbliche Nutzung, die allerdings in ihrem Emissionsverhalten Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung nehmen muss, sinnvoll ist. Eine Ausweitung der Wohnbaufläche auch auf die Fläche des ehemaligen Apparatebaus

ist nicht sinnvoll, da zum einen hier Altlastenverdacht als Industriealtstandort besteht, zum anderen bestehen Schallschutzbedenken wegen der stark befahrenen Landesstraße und der unmittelbar vorbeiführenden Bahnlinie. Zurzeit besteht in der Stadt Staßfurt auch kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen.

Der bisherige V+E-Plan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und gleichzeitig in einen Bebauungsplan mit ergänzenden städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag umgewandelt. Der Bebauungsplan greift die o.g. Planungsleitlinien auf und schreibt sie für jedermann gültig fest.

Staßfurt, 25. September 2001

Planverfasser: Stadt Staßfurt, Planungsamt, SG Bauleitplanung  
Bearbeitung: Grein