

5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gewerbegebiete Silberfeld / Nord-Ost

Erläuterungsbericht

1. Veranlassung der Planung

Der bislang gültige FNP (in Kraft seit 24.10.1994) weist im Bereich Silberfeld / Nord – Ost eine gewerbliche Baufläche sowie Grünflächen, die gleichzeitig als Flächen für die Auffüllung ausgewiesen sind, aus. Bei letzteren handelt es sich um ehemalige Deponien. Nachdem zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Flächennutzungsplanes 1994 auf Grund fehlender fachlicher Untersuchungen noch keine Aussagen zur baulichen Nutzung der ehemaligen Deponieflächen getroffen werden konnten, sind damals alle derartigen Flächen als Grünflächen / Flächen für Auffüllung dargestellt worden.

In der Stadt Staßfurt herrscht ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbevlächen, da die noch zur Verfügung stehenden Flächen zum überwiegenden Teil bereits belegt sind. Die Stadt Staßfurt ist im gültigen Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum und Vorrangstandort für Industrie eingestuft und hat somit über den Eigenbedarf hinaus eine Versorgungsfunktion für die weitere Umgebung mit Arbeitsplätzen. Dies geht konform mit der seit dem 19. Jahrhundert bestehenden Rolle Staßfurts als Industriestadt.

Die vorbereitende Bauleitplanung schafft hierfür die Voraussetzungen, indem gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Die weitere Konkretisierung und rechtsverbindliche Umsetzung obliegt der Bebauungsplanung (u.a. B-Plan Nr. 04/90 Gewerbegebiet „Am Silberfeld“).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/90 wurden entsprechende Altlastenuntersuchungen erstellt, deren Ergebnisse eine grundsätzliche Nutzbarkeit der Deponieflächen für die gewerbliche Nutzung zulassen. Um dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem F-Plan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) zu entsprechen, ist eine Änderung des F-Planes erforderlich. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des B-Planes.

2. Bestand

Im Plangebiet befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Reihe von Gewerbebetrieben, welche sich nach 1990 angesiedelt haben, insbesondere Autohäuser und eine Tankstelle; eingestreut liegt die Brachfläche der im Nord-Westen liegenden Deponie 34. Der südliche Teil des Plangebietes besteht aus einer Gewerbebrache der Kohle-Brennstoff-Handel Magdeburg GmbH (KBH) i.L.. Dieser Bereich soll sobald wie möglich neuen Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen. Ebenfalls im südlichen Bereich des Plangebietes ist die in Betrieb befindliche Betriebsdeponie der CAS AG (Gießereiabfälle) angesiedelt.

Im östlichen Planungsgebiet schließt sich bislang östlich der Autohäuser und der CAS-Deponie landwirtschaftliche Nutzfläche an, die durch die Straße Am Steinbruch durchquert wird. Dort befindet sich auch die Deponie 11.

Überörtliche Leitungen außerhalb der heute bebauten Ortslage sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden; mehrere Leitungen befinden sich jedoch in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Eine umfassende Neuaufnahme und Darstellung der Leitungen erfolgt im Rahmen der für 2004/5 geplanten grundlegenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes.

3. Erläuterung der Plandarstellung

Die heutigen Altlasten Deponie 11 und Deponie 34 gehen aus früheren Kiesgruben hervor. Nach Ende dieser Nutzung erfolgte zwischen 1970 und 1990 eine schrittweise Verfüllung teils mit umgelagertem Material (Kalksteinschotter, Kiese, Sande etc.), teilweise jedoch auch mit belasteten Stoffen (Asche, Schlacke, Gummi- und Plastikabfälle, Hausmüll, Fäkalien, Gülle, Gießereisande, Sokalitabfälle, zerstörte Bildröhren aus der Fernsehgeräte-Produktion).

Die grundsätzliche Nutzbarkeit der Deponien 11 und 34 als Gewerbefläche ergibt sich aus dem Gutachten „Altlastenabgrenzung auf den Altablagerungen (Deponien 11 und 34) im Gewerbegebiet Nord-Ost in Staßfurt“ des Büros Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien (G.U.T.), Merseburg vom 10.10.1995. Auf S. 10 wird hierzu Folgendes ausgesagt:

„Entsprechend der Aufgabenstellung wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die Ablagerungsbereiche der sogenannten Deponie 11 sowie der Deponie 34 abgegrenzt. Somit ist es möglich, im erschlossenen Gewerbegebiet die außerhalb der Altablagerungen gelegenen Flächen vorrangig einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Unter Abwägung der in den Vorgutachten ermittelten Sachverhalte und der im vorliegenden Bericht dokumentierten Tatsachen zum Deponieinventar ergeben sich für diese Flächen keine Nutzungseinschränkungen. Angesichts der Tatsache, dass Teilflächen der Altablagerungen überplant und bereits Bestandteil des erschlossenen Gewerbegebietes Nord-Ost der Stadt Staßfurt sind und unter Würdigung der in den Vorgutachten sowie in den vorliegenden Ergebnissen dokumentierten überwiegend mineralischen Zusammensetzung der (locker gelagerten) Auffüllung und des geringen Gefährdungspotenzials der Altablagerungen insbesondere hinsichtlich der untersuchten Expositionspfade (Deponiegas, Grundwasser) ist einzuschätzen, dass eine Ertüchtigung der Flächen zur Integration in das zu entwickelnde Gewerbegebiet möglich ist. Die Bebauung der Altablagerungen muss unter Beachtung der speziellen Anforderungen an eine Gründung in als Baugrund wenig geeigneter, locker gelagerter Auffüllung sowie unter Beachtung der Gebote des § 1 V BauGB sowie des § 3 I BauO LSA erfolgen. Das wäre bei Flachgründungen durch baugrundverbessernde Maßnahmen und konstruktive Vorkehrungen zur Vermeidung von unzulässigen Differenzsenkungen/Durchbiegungen oder Absetzen von Spezialgründungen in den liegenden Kiessand sowie ggf. Verzicht auf Unterkellerung oder desgleichen beherrschbar.“

Die Nutzung der Flächen außerhalb der Ablagerungen ist demnach uneingeschränkt möglich, innerhalb der Altablagerungen grundsätzlich ebenfalls durchführbar, allerdings sind dann besondere Vorkehrungen zu treffen. Infolgedessen ist eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Für die Deponie der Chemieanlagenbau Staßfurt AG (CAS) im Süden des Plangebietes besteht eine gültige Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg zum Betrieb einer Deponie für Gießereiabfälle. Da die Nutzung zumindest mittelfristig weiter Bestand hat, wird der Bereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend dargestellt. Die Deponie wird nach Erreichen der jeweiligen End-Auffüllhöhe abschnittsweise begrünt, wobei ein Rekultivierungskonzept, das von der CAS AG ausgearbeitet wurde, Grundlage ist. Daher erfolgte als Überlagerung der Darstellung als Abfallbeseitigungsanlage eine Darstellung der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Am östlichen Rand des Plangebietes erfolgt eine Ausweisung der gewerblichen Baufläche an Stelle der bislang dargestellten Fläche für Landwirtschaft. Damit wird eine Erweiterung des Gewerbegebietes Am Silberfeld / Nord-Ost vorbereitet. Zusammen mit der baulichen Nutzung der ehemaligen Deponieflächen wird somit eine weitere Entwicklung von Industrie und Gewerbe in Staßfurt ermöglicht und eine mittelfristig ausreichende Baulandreserve für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen.

4. Auswirkungen der Planung / Planungsstatistik

Die Änderung des FNP als vorbereitende Bauleitplanung wirkt sich dahingehend aus, dass die bauliche Nutzung bislang landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet wird. Die Folge ist zum einen eine zusätzlich Versiegelung von Flächen und zum anderen ein Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den dann gemäß § 8 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt vorliegenden Eingriff in Natur und Landschaft festzusetzen. Hierbei kommen Bepflanzungsverpflichtungen auf den Eingriffsgrundstücken selbst und auf Ausgleichsflächen innerhalb der Gewerbegebietserweiterung (z.B. auf den Altlasten-Flächen) in Betracht. Dies dürfte jedoch möglicherweise nicht ausreichen, sodass außerhalb der privaten Bauflächen Pflanzmaßnahmen auf anderen Grundstücken in kommunalem Eigentum in Betracht (z.B. die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Hecklinger Straße-Südseite östlich des Schwanenteiches) gezogen werden müssen. Nennenswerter Pflegeaufwand für die Stadt entsteht hierbei jedoch durch die Wahl entsprechender Bepflanzungsarten nicht. Ein zu späteren B-Plänen jeweils aufgestellter Grünordnungsplan wird entsprechende Aussagen zu notwendigen Ausgleichsmaßnahmen treffen, die dann im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt bzw. benannt werden. Zur Umsetzung der Pflanzverpflichtungen wird auch die in Aufstellung befindliche Satzung nach § 135 a-c BauGB dienen.

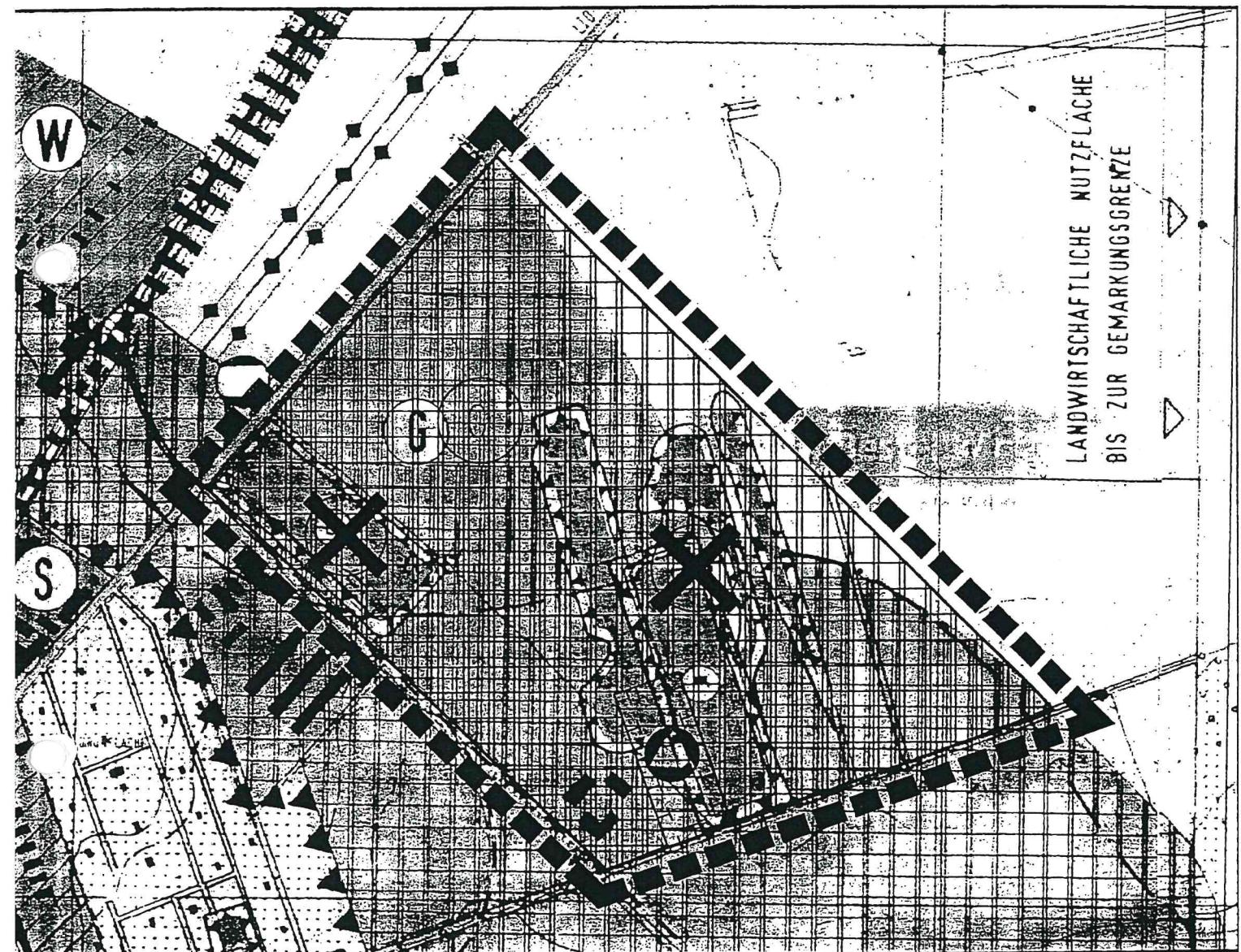
Die Stadt Staßfurt verfolgt im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung das Ziel, zunächst Flächen im Innenbereich (z.B. Industriebrachen) einer erneuten Nutzung für bauliche Zwecke zu unterziehen, bevor weitere Flächen im Außenbereich versiegelt werden. Hierbei ist auch die hohe Bodenfruchtbarkeit der Ackerflächen um Staßfurt ein wichtiger Gesichtspunkt. Allerdings lassen sich längst nicht alle

Flächenansprüche im Innenbereich verwirklichen; insbesondere für Nutzungen, die mit Emissionen verbunden sind, finden sich im Stadtgebiet an nur wenigen Stellen geeignete Bauplätze. Zumeist, wie im Bereich Atzendorfer Straße –West (ehem. CAS-Gelände) handelt es sich um Gemengelagen, die nur die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbezweigen ermöglichen. Hinzu kommen Schwierigkeiten bei der Mobilisierung von Privatflächen, da in einigen Fällen die Grundstückseigentümer nicht oder nur zu nicht akzeptablen Bedingungen zur Veräußerung bereit sind. Die begrenzte Inanspruchnahme des Außenbereiches ist daher im Zuge einer zukunftsweisenden Gewerbeansiedlungsentwicklung nicht zu umgehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich zum einen um eine Inanspruchnahme von zwischen einzelnen gewerblichen Nutzungen liegenden landwirtschaftlichen Splitterflächen und zum anderen um die baulich geschlossene Abrundung der Ortslage unter Ausnutzung meist vorhandener Erschließung. Die konkrete Realisierung ist erst mittel- bis langfristig angedacht, wenn die heute zur Verfügung stehenden Ressourcen an verfügbaren Gewerbeflächen verbraucht sind.

Planungsstatistik:

	Bisheriger FNP	5. Änderung
Gewerbliche Baufläche (G)	24,4 ha (61%)	38,2 ha (96%)
Fläche für Landwirtschaft	3,6 ha (10%)	0,0
Grünfläche / Fläche für Aufschüttungen	11,7 ha (29%)	0,0
Fläche für die Abfallentsorgung	0,0	1,5 ha (4%)
Summe	39,7 ha (100%)	39,7 ha (100%)

aufgestellt: 21.01.03, Planungsamt – Bearbeitung: Grein



Überlagerung bisheriger FNP - 5. Änderung