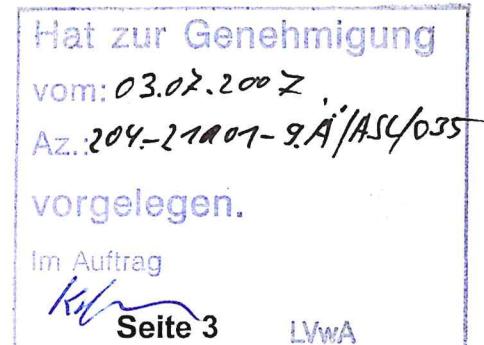


Stadt Staßfurt

# 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44/05 „Sport- und Freizeitcenter“

## Begründung



### Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Veranlassung der Planung/Planungsziele                                                                 |    |
| 2. Bestandssituation                                                                                      | 3  |
| 3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen                                                                 | 4  |
| 3.1 Raumordnung                                                                                           | 4  |
| 3.2 Landschaftsplan                                                                                       | 5  |
| 4. Begründung der einzelnen Darstellungen                                                                 | 5  |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung                                                                             | 5  |
| 4.2 Sonstige Darstellungen                                                                                | 6  |
| 4.3 Grünordnung                                                                                           | 6  |
| 5. Erschließung                                                                                           | 6  |
| 6. Altlasten                                                                                              | 7  |
| 7. Kosten                                                                                                 | 7  |
| 8. Flächenbilanz                                                                                          | 7  |
| 9. Umweltbericht                                                                                          | 8  |
| 9.1 Einleitung                                                                                            | 8  |
| 9.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung                                                   | 8  |
| 9.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen                                     | 9  |
| 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung | 9  |
| 9.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)                               | 12 |
| 9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen                  | 12 |
| 9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten                                                                     | 12 |
| 9.6 Zusätzliche Angaben                                                                                   | 12 |

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 9.6.1 Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten..... | 12 |
| 9.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen .....               | 13 |
| 9.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....          | 13 |

## 1. Veranlassung der Planung/Planungsziele

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

Im **westlichen Teil** des Plangebietes soll das bestehende Sport- und Freizeitcenter/Multifunktionskomplex „Salzlandcenter“ als sonstiges Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 1, 2 BauNVO für Sport, Erholung, Schwimmbad und Veranstaltungsgewerbe im öffentlichen Interesse und zum Allgemeinwohl in seinem Bestand gesichert werden. Zur gegenüber dem Einzelnen rechtsverbindlichen Regelung im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 44/05 „Sport- und Freizeitcenter“ aufgestellt.

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

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

Da für den bebauten Teil des Sport-, Bad-, Veranstaltungskomplexes jederzeit ein Eigentumswechsel bevorstehen kann, besteht die Gefahr, dass eine wichtige, für die Mittelzentrumsfunktion notwendige Daseinsvorsorge (Grund- und Sekundarschulen) mit der Nutzungsart Schwimmbad (für den obligatorischen Schwimmunterricht) im gesamten Einzugsgebiet des Mittelzentrums Staßfurt nicht mehr zur Verfügung steht.

Im Rahmen der parallel erfolgenden *Bebauungsplanung* soll mit verbindlichen Festsetzungen dem jeweiligen Eigentümer und den Nutzern eine Planungs- und Investitionssicherheit gegeben werden. Diese Änderung des Flächennutzungsplans bereitet auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung diese verbindlichen Regelungen entsprechend vor. Die Stadt Staßfurt verfolgt in diesem Plangebiet

deshalb städtebauliche Ziele, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (BVerwG, Urt. vom 18.12.1990, 4 NB 8.90).

Der **östliche Bereich** des Bebauungsplans ist geprägt durch typisch gründerzeitliche Bebauungsstruktur, teils als mehrgeschoßige Mietshäuser (Hecklinger Straße), teils als aufwändig gestaltete Villen (Parkstraße) oder als kleine, zumeist vom Eigentümer bewohnte Häuser (Emil-Grupe-Straße). Inmitten dieser Bebauung befinden sich mehrere Flurstücke einer ehemals zusammenhängend genutzten und bebauten Fläche. Bis 1997 wurde das kasernenartige Gelände von der Polizei genutzt, seitdem steht es leer. Da auf dem Grundstück ein hoher Versiegelungsgrad und eine seit mehreren Jahren ungenutzte Bebauung vorherrschen, die sich nach den heutigen Maßstäben nicht in die nähere Umgebung einfügt, besteht hier ein erheblicher Planungsbedarf zur Beseitigung städtebaulicher Missstände. Ziel ist die Entwicklung der Fläche als Wohnungsbaustandort. Auch dies wird im Rahmen dieser FNP-Änderung vorbereitet und im Bebauungsplan Nr. 44/05 durch verbindliche Festsetzungen unterstellt werden.

## 2. Bestandssituation

Im Westen des Plangebietes befindet sich das zwischen 1998 und 2001 errichtete Sport- und Freizeitzentrum „Salzlandcenter“, welches die Nutzungen Hotel, Tennishalle, Bowlingbahn, Gaststätte, Fitnesscenter, Freizeitbad mit Sauna/Wellness umfasst. Das „Salzlandcenter“ entstand durch Umbau und Erweiterung des 1991 geschlossenen Kreiskulturhauses.

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

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.10.1994 sah folgende Darstellungen vor:

Der Bereich des damals noch bestehenden, wenngleich ungenutzten Kreiskulturhauses wurde als Teil der gemischten Baufläche (M), welche den gesamten Innenstadtbereich umfasst, dargestellt. Zudem erfolgte die Darstellung als Gemeinbedarf-kulturelle Einrichtung.

Der östliche Teil des Planungsraums ist auch in der ursprünglichen Planfassung bereits als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Weitere Darstellungen betreffen dort das ehem. Polizeirevier (Gemeinbedarfseinrichtung-öffentliche Verwaltung) und ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet.

Der in das Plangebiet hineinragende Teil des Stadtparks ist in der bislang gültigen Planfassung Teil der gemischten Baufläche (M) und nicht flächenmäßig dargestellt.

## 3. Übergeordnete Planungen, Fachplanungen

### 3.1 Raumordnung

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

*wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen“.*

Ziel 3.2.3 des LEP führt ergänzend hierzu aus:

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

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 ROG den Erfordernissen der Raumordnung angepasst.

## 3.2 Landschaftsplan

siehe Pkt. 9.1.2

## 4. Begründung der einzelnen Darstellungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Sport- und Freizeitzentrums „Salzlandcenters“ wird als Sondergebiet „Sport, Erholung, Schwimmbad und Veranstaltungsgewerbe“ dargestellt. Die Darstellung im FNP 1994 Gemeinbedarf-kulturelle Einrichtung bezog sich auf das Kreiskulturhaus und entfällt. Damit wird der FNP auch dem tatsächlichen Bestand angepasst, da sich das „Salzlandcenter“ teilweise in einem Bereich befindet, der im jetzigen FNP noch als Grünfläche dargestellt ist.

Sonstige Sondergebiete sind als zwingende Vorschrift stets dann im FNP darzustellen (...), wenn sich ein solches Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet (FICKERT-FIESELER, Komm. zur BauNVO, 9. Aufl., Stuttgart 1998, § 11 Rd-Nr. 1). Die im SO planerisch zu sichernden Anlagen (Schwimmbad, Hotel, Tennishalle, Restaurant, Bowlingbahn, Sauna/Wellness) wären jeweils für sich betrachtet, auch in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO zulässig, allerdings handelt es sich hier um einen aufeinander bezogenen, voneinander abhängigen Anlagenkomplex, der auf einen gemeinsamen Zweck (Freizeit und Erholung) ausgerichtet ist. Dies bedingt eine organisatorische Zusammenfassung in Form eines entsprechend gestalteten Sondergebiets (vgl. FICKERT-FIESELER, aaO.).

Die Jugendfreizeiteinrichtung wird als Gemeinbedarf-soziale Zwecke dargestellt. Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung im östlichen Teil des Planungsraums (östlich der Parkstraße) als Wohnbaufläche (W) wird beibehalten, es entfällt lediglich die 1994 für das Polizeirevier erfolgte Darstellung „Gemeinbedarf-öffentliche Verwaltung“.

### 4.2 Sonstige Darstellungen

Der nördliche Ausläufer des Stadtparks zwischen „Salzlandcenter“ und Parkstr. wird wegen seiner erheblichen Bedeutung für Umwelt und Natur sowie das Stadtbild als

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesondert dargestellt. Der Stadtpark besitzt den Schutzstatus eines geschützten Parks im Sinne des übergeleiteten und daher weiterhin gültigen DDR-Naturschutzrechts.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes gemäß § 96 Wassergesetz Sachsen-Anhalt. Hierbei handelt es allerdings sich um ein auf Grund der Darstellung in der Arbeitskarte des § 96 Abs. 5 WG LSA vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es gelten hier die Beschränkungen des §97 WG LSA.

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) plant für 2007 den Bau je eines Absperrbauwerks für den Neundorfer Hauptgraben und den Ablaufgraben Schwanenteich-Mühlgraben. Nach Realisierung der Baumaßnahme wird ein Zurückdrücken eines Bodehochwassers und somit ein Rückstau im Neundorfer Hauptgraben verhindert. Eine Hochwassergefahr besteht danach für den Bereich südlich der Hecklinger Straße nicht mehr. Eine Überschwemmung durch Hochwasser der ca. 8 km weiter südlich verlaufenden Wipper ist bereits heute nicht mehr zu befürchten, da der dortige Deich in letzter Zeit umfassend ertüchtigt wurde.

Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet im Sinne § 136ff. BauGB „Alt-Staßfurt“ wurde 1999 auch auf die Altstadt südlich der Bode ausgedehnt. Dabei wurde jedoch entgegen ursprünglicher Planung die Grenze des Sanierungsgebietes entlang der ehemaligen Stadtmauer, d.h. nördlich der Hecklinger Straße gezogen. Da sich somit das Sanierungsgebiet nicht in das Plangebiet hinein erstreckt, kann die entsprechende Darstellung des FNP 1994 entfallen.

#### 4.3 Grünordnung

Da Planungsziel nicht die Neuinanspruchnahme von Flächen ist, sondern die städtebauliche Neuordnung bereits bebauter Flächen, wird mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Planungsüberlegungen oder Darstellungen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

Dennoch ist nach der Vorschrift des § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erforderlich. Dieser unterzieht die einzelnen Schutzgüter von Natur und Umwelt einer eingehenden Betrachtung hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung durch die Planung (s. Pkt. 9 der Begründung).

#### 5. Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Hecklinger Straße und Lehrter Straße. Alle Medien (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Gas) sind im Planungsraum vorhanden. Erweiterungen der Leitungsbestände sind allenfalls für eine Nachfolgenutzung des ehemaligen Polizeigeländes erforderlich, wobei hier alternativ aber auch eine Erschließung über private Leitungen erfolgen kann. Nähere Aussagen hierzu trifft der Bebauungsplan Nr. 44/05.

## 6. Altlasten

Im südlichen Bereich des ehemaligen Polizeireviers befand sich nach den Darstellungen von Unterlagen des Bauarchivs vor 1945 eine Betriebstankstelle des ehemaligen Baubetriebs Emil Grupe. Gemäß Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Aschersleben-Staßfurt) ist nur dann eine nähere Untersuchung erforderlich, wenn die betreffende Fläche bei der Nachfolgenutzung des ehemaligen Polizei-Areals Teil der Wohngrundstücke wird. Wird die Fläche hingegen nur für Erschließungsanlagen oder als Parkplatz genutzt, so kann von einer genaueren Untersuchung abgesehen werden.

Da die Erschließungskonzeption für das frühere Polizeigelände erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt wird, ist auch erst auf B-Plan-Ebene eine Entscheidung zu treffen, ob weitere gutachterliche Untersuchungen erfolgen müssen.

Auf eine Kennzeichnung im Sinne § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird verzichtet.

## 7. Kosten

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

## 8. Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung | FNP 1994<br>abs. (ha) | FNP 1994<br>rel. (%) | 9. Änderung<br>abs. (ha) | 9. Änderung<br>rel. (%) |
|--------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| SO (SESV)          | ---                   | ---                  | 3,00                     | 50,6                    |
| W                  | 1,60                  | 27,0                 | 1,60                     | 27,0                    |
| M                  | 3,00                  | 50,6                 | ---                      | ---                     |
| Grünfläche         | 1,33                  | 22,4                 | 1,33                     | 22,4                    |
| Summe              |                       |                      | 5,93 ha (100 %)          |                         |

## **9. Umweltbericht mit allgemein verständlicher Zusammenfassung**

### **9.1 Einleitung**

#### **9.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung des Bereiches südlich der Hecklinger Straße. Der knapp 6 ha große Planungsraum liegt am Rande der Innenstadt Staßfurts und setzt sich aus zwei Teilgebieten zusammen, die von einem Ausläufer des Stadtparks getrennt werden.

Planungsziel für den östlichen Teilbereich ist die Revitalisierung des ehemaligen Polizeireviers zwischen Hecklinger Straße und Emil-Grupe-Straße für Wohnungsbauzwecke, während im westlichen Planungsraum das bestehende Sport- und Freizeitzentrum städtebaulich neu geordnet wird. Die Neuordnung erfolgt in erster Linie durch den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 44/05, jedoch wird dies durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend planerisch vorbereitet.

#### **9.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen**

Fachgesetze:

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

Fachplanung:

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

- a) Schutzgebiete: Der *Stadtpark* ist geschützter Park im Sinne des übergeleiteten DDR-Naturschutzrechts  
*Überschwemmungsgebiet* im Sinne § 96 WG LSA im südwestlichen Planungsraum
- b) Biotoptypenbewertung: Der *Stadtpark* ist hochwertiges, erhaltenswürdiges und nur bedingt ersetzbares Biotop,
- c) Klimafunktion: Der *Stadtpark* ist eine Grünfläche mit klimaausgleichender Funktion  
*Neundorfer Hauptgraben-Stadtpark-Innenstadt*: Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung (Versorgung der Innenstadt mit Frischluft)
- d) Arten und Lebensgemeinschaften: Fließ- und Stillgewässer: *Neundorfer Hauptgraben* als gerader Graben (CIR-Code GBg) fällt in die unterste Wertstufe

Berücksichtigung in der Planung:

zu a)

Der Schutzstatus des Stadtparks als geschützter Park gilt unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung als Grünfläche dargestellt, womit dem Schutzcharakter Rechnung getragen wird.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet resultiert aus dem zurückdrückenden Bodewasser im Hochwasserfall. Durch den geplanten Bau der Absperrbauwerke Neundorfer Hauptgraben und Ablauftgraben Schwanenteich-Mühlgraben sowie die bereits durchgeführten Deichertüchtigungsmaßnahmen am Wipperdeich Warmsdorf wird die Hochwassergefahr künftig nicht mehr bestehen.

zu b) und c)

Durch die Darstellung des Stadtparks als Grünfläche erfolgt eine ausreichende Berücksichtigung der hohen naturschutzfachlichen und stadtökologischen Bedeutung des Stadtparks im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

zu d)

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

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

### ***Schutgzut Mensch (Erholung, Lärm) Bestand:***

Insbesondere der Stadtpark hat eine hohe Bedeutung für die Erholung der Bewohner der umliegenden Stadtteile wie der gesamten Stadt. In einer sehr waldarmen Umgebung wie der Magdeburger Börde, an deren Rand Staßfurt liegt, besitzen die wenigen Waldflächen im besonderem Maße Bedeutung für die Erholungsfunktion.

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

### ***Auswirkungen:***

Die Planung führt nicht zu einer Einschränkung der Erholungsfunktion des Stadtparks, sondern stellt ihn auf Grund seiner hervorgehobenen Bedeutung eigens als Grünfläche im FNP dar.

Die Lärmimmissionen haben ihre Ursache im Straßenverkehr, der nicht durch die Nutzungen im Plangebiet verursacht wird (Hauptverkehrsstraßen) oder durch bereits bestehende Nutzungen (Parkplatz Salzlandcenter).

### **Ergebnis:**

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

### **Schutzwert Tiere und Pflanzen**

#### **Bestand:**

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

Der Bereich des Salzlandcenters ist ebenfalls durch die dortige großflächige bauliche Nutzung (Gebäude, Parkplatz, Zufahrten) geprägt, welche wenig Raum lässt für Tiere und Pflanzen.

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

### **Auswirkungen, Ergebnis:**

Da der Flächennutzungsplan in Bezug auf die Erweiterung der Baufläche im Bereich „Salzlandcenter“ (bisher als gemischte Baufläche dargestellt, künftig Sondergebiet) lediglich der bereits realisierten Nutzung angepasst wird, erfolgt durch die Planung keine Einschränkung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Der nördliche Teil des Stadtparks wird durch die Darstellung als Grünfläche künftig auch im FNP planerisch verankert.

### **Schutzwert Boden**

#### **Bestand:**

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

Im Umfeld des Salzlandcenters findet keine Neuversiegelung statt, da die Ausdehnung der dortigen Baufläche an Stelle der bisher dargestellten Grünfläche nur eine Anpassung an den bereits realisierten Bestand darstellt. Im Rahmen der Baugenehmigung für den Komplex „Salzlandcenter“ wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und realisiert.

***Auswirkungen:***

Neuversiegelungen sind nur im geringen Umfang zu erwarten (Anbauten, Lückenbauten). Das ehemalige Polizeirevier in der Wohnbaufläche wird künftig im Rahmen der Revitalisierung eine Teil-Entsiegelung erfahren.

***Ergebnis:***

Es sind kaum Beeinträchtigungen zu erwarten.

***Schutzgut Wasser******Bestand:***

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

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

***Auswirkungen, Ergebnis:***

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

***Schutzgut Klima/Luft******Bestand:***

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

***Auswirkungen, Ergebnis:***

Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft.

***Schutzgut Landschaft******Bestand:***

Die bebauten Flächen des Sondergebiets sowie der Wohnbaufläche sind im Hinblick auf das Landschaftsbild bedeutungslos. Auch der Stadtpark ist hier von

untergeordneter Bedeutung, da dessen schmaler nach Norden ausgreifender Arm bezogen auf das Landschaftsbild kaum ins Gewicht fällt.

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

Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft.

#### ***Schutzgut Kulturgüter/sonstige Sachgüter***

Im westlichen Teil des Plangebietes stellen mit Ausnahme der Bebauung entlang der Emil-Grupe-Straße fast alle Gebäude Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes dar. Durch die Planung wird jedoch in diesen Bestand nicht eingegriffen.

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

Keine Beeinträchtigungen.

#### ***Wechselwirkungen***

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **9.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

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

### **9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen**

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

### **9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Nicht relevant.

### **9.6 Zusätzliche Angaben**

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

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

Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

## 9.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

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

## 9.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Bereiches zwischen Neundorfer Hauptgraben, Hecklinger Straße, Luisenplatz und Emil-Grupe-Straße. Hierbei werden die Darstellungen des FNP teilweise an den bereits realisierten Bestand angepasst (Salzlandcenter).

Eine Neuversiegelung größeren Umfangs geht mit der Planung nicht einher. Die Planung führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter. Die Baugebiete „Wohnbaufläche“ und „Sondergebiet“ sind auf Grund ihrer städtischen Prägung naturschutzfachlich von geringem Wert. Der im Plangebiet liegende nördliche Arm des Stadtparks hingegen hat eine hohe Bedeutung für Umwelt und Naturschutz. Er unterliegt dem Naturschutzrecht als geschützter Park und wird zudem künftig als Grünfläche-Zweckbestimmung Parkanlage eigens im FNP dargestellt.

---

Verfasser: Stadtverwaltung Staßfurt, Planungsamt  
SG Bauleitplanung, Umwelt und Verkehr - Dipl.-Ing. Marco Grein  
Stand: 08. Februar 2007