

3

Gemeinde Atzendorf  
Kriterien  
zur  
Beschreibung  
des  
Teil-Flächennutzungsplan

Planaufstellungsbeschuß vom 7.04.1992

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t  
zum Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Atzendorf,  
Landkreis Staßfurt

---

### 1. Funktion und Lage der Gemeinde

---

Die Gemeinde Atzendorf liegt an der B 71/E 49, Magdeburg - Halle, im nordöstlichen Teil des Landkreises Staßfurt.

Atzendorf wurde erstmals 973 urkundlich erwähnt. In der Atzendorfer Chronik aus dem Jahre 1928, nach Unterlagen des im 18. Jahrhundert dort lebenden Pfarrers, Samuel Benedikt Carstedt, wird die geschichtliche Entwicklung des Ortes und die Lebensart seiner Einwohner beschrieben.

Der Ackerbau in der fruchtbaren Börde und zum Teil der nahegelegene Salzbergbau haben die wirtschaftliche und soziale Entwicklung entscheidend geprägt.

So sind heute wie in vergangenen Jahrhunderten die Produktionsbedingungen der Landwirtschaft Spiegelbild der Gemeindeentwicklung.

Die strategische Lage und die wichtigen Straßenverbindungen haben in kriegerischen Zeiten mehrfach zu Schäden für den Ort geführt.

So wurde Atzendorf im Dreißigjährigen Krieg völlig zerstört. Der Aufbau danach im 17. Jahrhundert ist für die noch heute bestehende Struktur des alten Ortskernes bestimmend.

Heute hat Atzendorf ca. 2.100 Einwohner.

Bisher waren die Berufstätigen überwiegend in den im Ort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben sowie Betrieben für die Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Produkte tätig.

Durch die Strukturprobleme in der Landwirtschaft sind zur Zeit die sozialen Auswirkungen (Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit) für die Bewohner der Gemeinde nicht zu übersehen.

Mit der Entwicklung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auf Neubauplätzen, aber auch auf bisher bereits wirtschaftlich genutzten Flächen in der geschlossenen Ortslage sind neue Perspektiven für Beruf und Wohnen im Ort mittel- und langfristig stabil zu erschließen.

## 2. Grundsätze der baulichen Entwicklung des Ortes

---

Ausgehend von der Analyse der Bausubstanz und der gegenwärtigen Flächennutzung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Ortskern ist in seiner jetzt vorhandenen Bau- und Straßenstruktur zu erhalten.
- Die Renovierung der erhaltenswürdigen Bausubstanz, insbesondere durch die eigenen Leistungen der Bürger des Ortes, ist vorrangig und mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu fördern.
- Mit der Festsetzung räumlich begrenzter Sanierungsgebiete bzw. der Durchführung vorbereiteter Untersuchungen nach Paragr. 140 ff Bau GB ist der Prozeß der Substanzerhaltung wirksam zu unterstützen und zu fördern.
- Für den erforderlichen Neubau von Wohnungen in offener, den Charakter der Dorfbebauung entsprechender Bauweise sind Gebiete in Anspruch zu nehmen,, die die Ortsbebauung abrunden.
- Bei der Planung von Gewerbegebieten ist die günstige Lage zur B 71/E 49 als Standortvorteil zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen.
- Der Pflege der vorhandenen Grünflächen und Baumbestände sowie deren behutsamer Erneuerung und Erweiterung ist eine der vordringlichen Aufgaben für Atzendorf. Um das Wohnumfeld für die Bürger attraktiv zu gestalten ist es zwingend geboten diesem Anspruch besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Unter Beachtung der sich aus der zentralen Abwasserbe seitigung ergebenden Anforderungen ist das Ortserschließungssystem im Trennsystem nach dem neu aufzustellenden General entwässerungsplan zu konzipieren und fächendeckend umzusetzen.

## 3. Flächennutzung

---

Der Flächennutzungsplan für den bebauten Teil der Gemeinde bildet die wichtige Grundlage für ihre langfristige bauliche Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan ist nach Beschuß der Gemeindevertretung und der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde verbindlich für die weiteren Standortfestlegungen bei beabsichtigten Bauvorhaben.

Die Gemeindevertretung legt durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach Paragr. 34, Absatz 4, Bau GB, fest.

Die Grenzen verlaufen wie folgt:

vom Abzweig LIO nach Egeln westlich entlang der B 71 nach Norden bis 30 m zur Grenze der Einzelhausbebauung, weiter südlich der Kleingartenanlage 1, nach Norden in Verlängerung der Hermann-Kasten-Straße, weiter in westlicher Richtung die August-Bebel-Straße und die private Gartenanlage umfassend, über die Rudolf-Breitscheid-Straße hinweg Richtung Westen eine Fläche umfassend, die für Wohnungsbau vorgesehen ist, hinter dem Friedhof, dem Schafstall und die Bebauung an der Juri-Gagarin-Straße in südlicher Richtung, über die Athenslebener Chaussee, südwestlich der Molkerei und des Sportplatzgeländes, südlich der Bebauung Am Teich und am Glötheschen Weg, südlich, westlich und nördlich der Kleingartenanlage 3, die Bebauung am Graseweg einschließend, südlich vom Park und der Bebauung an der Raststätte "Goldener Stern", die Wohnbebauung östlich der B 71 einschließend, bis an den Abzweig der LIO nach Egeln.

### 3.1. Dorfgebiet nach Paragr. 5 Bau NVO

Der größte Teil des zu bebauenden Ortes, ca. 110 ha, den alten Ortskern einschließend, ist als Dorfgebiet mit gemischten Bauflächen einzuordnen.

Dieses Gebiet dient der Unterbringung landwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen, dem Wohnen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Dieses Dorfgebiet mit gemischter Bebauung wird im wesentlichen durch folgende Straßen umschlossen:

im Norden durch die Friedrich-Engels-Straße und die August-Bebel-Straße

im Osten durch die B 71, Hermann-Kasten-Straße und die Walter-Lenz-Straße

im Süden durch den Glötheschen Weg

im Westen durch die Bergmannstraße und 30 m hinter dem Bornschen Weg.

Das Gebiet schließt den alten Dorfkern ein.

Der geammte Teil dieses Gebietes ist sanierungsbedürftig.

Besonders landwirtschaftliche Hofstellen bedürfen mit ihrer stark verschlissenen Bausubstanz einer grundsätzlichen Erneuerung. Bauliche Sanierungsmaßnahmen im Ortskern sind durch Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach Paragr. 136 ff Bau GB zu unterstützen.

Dabei ist der Grundsatz durchzusetzen, die vorhandene, für ein Bördedorf typische Straßen- und Baustruktur wieder herzustellen und die Versorgungsträger in den Straßenkörper einzubinden.

### 3.2. Allgemeine Wohngebiete nach Paragr. 4 Bau NVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zu ihnen sind auch Anlagen für gesellschaftliche Zwecke (z.B. Schule am Unseburger Weg) und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

Ein Wohngebiet erstreckt sich parallel zur Magdeburg-Leipziger-Chaussee und ist durch eine offene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung gekennzeichnet.

Ein weiteres Wohngebiet im Westen des Ortes wird begrenzt durch die Ernst-Thälmann-Straße (LIO nach Egeln), die Bergmannstraße einschl. deren Verlängerung bis zur LIO, die Athenslebener Chaussee und die westliche Bebauung an der Juri-Gagarin-Straße einschl. deren Verlängerung bis zur LIO.

Dieses Gebiet ist durch die Bebauung vorhandener Lücken und durch eine Erweiterung zwischen dem Unseburger Weg und der Ernst-Thälmann-Straße und die Ausweisung zwischen dem Park und dem Glötheschen Weg zu erweitern.

Im Rahmen dieser Neubebauung ist die noch vorhandene landwirtschaftliche Anlage an der Hauptstraße (Schafstall) zu beseitigen.

Ein drittes Wohngebiet schließt relativ geschlossene Bebauung im nordwestlichen Teil des Bornschen Weges, die nördliche Bebauung des westlichen Teiles der Friedrich-Engels-Straße, die Bebauung im nordwestlichen Teil der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie die nördliche Bebauung der August-Bebel-Straße ein.

Auch dieses Teilgebiet ist nach Westen und Norden hin erweiterungsfähig und für eine offene Wohnbebauung vorgesehen.

Diese allgemeinen Wohngebiete sollten nicht mit Gewerbebetrieben mit Lärmmissionen bebaut werden, um Belästigungen für die dort wohnenden Bürger zu vermeiden.

Die notwendige Gewerbeansiedlung für die Belebung des in sich geschlossenen Dorfgebietes einschließlich des Ortskernes ist zu fördern und der vorhandenen Struktur anzupassen.

### 3.3. Gewerbegebiete nach Paragr. 8 und 9 der Bau NVO

Die für die landwirtschaftliche Produktion und das Gewerbe zu nutzenden Teilgebiete liegen überwiegend im Ostteil des Ortes.

Hinsichtlich ihrer bisherigen Nutzung und der weiteren Entwicklung wird eine Unterscheidung in drei Kategorien vorgenommen:

- a) bisher für die industrielle Produktion und für die Nahrungsgüterwirtschaft genutzten Einrichtungen an der Athenslebener Chaussee (Molkerei) und an der Ernst-Thälmann-Str. (Eisproduktion).
- b) von landwirtschaftlichen Betrieben genutzte Gebiete in der geschlossenen Ortslage, insbesondere beiderseits der Hauptstraße (LIO nach Egeln).  
Diese Gebiete umfassen eine Fläche von ca. 12 ha.  
In Abhängigkeit von der Entwicklung der landwirtschaftlichen Produktion sind diese Gebiete teilweise für die Unterbringung von Gewerbebetrieben zu nutzen.  
Teilflächen können hier bereits in absehbarer Zeit bei intensiverer Flächen- und Gebäudenutzung für eine veränderte Nutzung bereitgestellt werden. Mit der Klärung noch offener Eigentumsfragen werden sich auch daraus neue Gesichtspunkte in der genannten Richtung ergeben.
- c) für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben werden Teilflächen am Rande des Ortes ausgewiesen:
  - Gebiet südlich der Kleingartenanlage 1 mit einer Fläche von ca. ca 4 ha
  - Gebiet östlich der B 71 "Am Calbeschen Weg" mit einer Fläche von ca. 50 ha für die Industrielle Nutzung.
  - Gebiet, das im Osten von der B 71, im Süden von dem Glötheschen Weg, und im Westen von dem Lärmschutzwall seine natürliche Begrenzung erhält.

Besonders die ausgewiesenen Gebiete an der B 71/E 49 sind durch ihre Lage und verkehrstechnische Anbindungsmöglichkeit für Investoren durchaus interessant.

Eine weitere Ortsausdehnung mit Gewerbe und Industrie in östlicher Richtung ist denkenswert, jedoch erst bei Auslastung der bereits ausgewiesenen Flächen durch eine Ergänzung zum Flächennutzungsplan zu entscheiden.

### 3.4. Grünflächen

Im Dorfkern ist eine größere geschlossene Begrünung nicht vorhanden.

Die zur Zeit bereits vorhandenen Grünanlagen am Rande des Ortes sind jedoch von ihrer Größe her relativ unbedeutend und können nur bei intensiver Pflege besser als bisher für Freizeit, Naherholung und sportliche Betätigung genutzt werden.

Kleingartenanlage 1	ca. 5,9 ha
Kleingartenanlage 2	ca. 3,6 ha
Kleingartenanlage 3	ca. 2,7 ha
Gartenanlage an der R.-Breitscheid-Str.	ca. 0,9 ha
Park an der E.-Thälmann-Str.	ca. 1,7 ha
Sportplatzgelände	ca. 4,4 ha
Friedhof	ca. 1,8 ha
Festplatz (Anger)	ca. 1,3 ha
	ca. 22,3 ha

Die neu zu schaffenden Grünflächen und Naherholungsstätten sind um die Regenrückhaltebecken und am Lärmschutzwall eine zusätzlich dringend notwendige Begrünung der Gemeinde Atzendorf:

Grünanlage, Lärmschutzwall	ca. 2,3 ha
Regenrückhaltebecken I	ca. 6,4 ha
Regenrückhaltebecken II	ca. 4,0 ha
	ca. 12,7 ha

Durch diese Maßnahmen wird eine Zunahme der Grünflächen um 50 % erreicht.

Im Westteil des Ortes wurde auf der Fläche von ca. 4,0 ha zwischen Athenslebener Chaussee und der LIO nach Egeln begonnen, durch Aufforstung einen Grüngürtel als Schutzstreifen zu schaffen.

Dieser Grüngürtel ist über die LIO hinaus nach Norden und dann nach Osten fortzuführen bis zur Kleingartenanlage an der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Damit würde ein weiterer Schutzstreifen auf einer Fläche von ca. 4,6 ha entstehen und eine durchgängige Randbegrünung des Ortes im Westen und Norden erreicht werden.

#### 4. Infrastruktur

---

Atzendorf ist an eine Eisenbahnlinie direkt nicht angebunden.

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr wird über mehrere Autobuslinien, insbesondere in Richtung Magdeburg, Staßfurt und Egeln gewährleistet.

Für den individuellen Verkehr und den Güterkraftverkehr ist die Lage an der Europastraße 49/Bundesstraße 71, Magdeburg - Halle, und an der LIO Atzendorf - Egeln sehr günstig bis Optimal.

Daher ist die Perspektive des Standortes für das Produzierenden Gewerbe und der Dienstleistung im erweiterten Sinn für die Anbindung an die B71 / Autobahn A14 von großer Bedeutung.

Zur Ansiedlung dafür notwendiger Einrichtungen sind in ausreichendem Maße Fläche zur Verfügung zu halten um für die Schaffung von Arbeitsplätzen in dieser Region das Wirtschaftswachstum für die Sicherung von Dauerarbeitsplätzen zu nutzen.

Schwerpunkt der Erschließung ist die komplette Kanalisierung des Ortes.

Die vorhandenen Entsorgungsanlagen sind so desolat, daß eine Sanierung nicht möglich ist. Die Gemeinde plant den Anschluß an ein überörtliches zentrales Entsorgungssystem. Bis zur Inbetriebnahme der Entsorgungsanlage wird eine Übergangslösung in Form einer Teichkläranlage errichtet und betrieben. Der notwendige Gewässerschutz ist die dringlichste Aufgabe an diesem Projekt.

In diesem Zusammenhang ist das gesamte Erschließungssystem einschl. der Straßenoberflächen zu erneuern. In jedem Fall sollte eine komplexe Rekonstruktion abschnittsweise auf der Grundlage einer Gesamtplanung für die Erneuerung des Ortserschließungssystems erfolgen (Gewerbepark "Am Calbeschen Weg").

## 5. Sanierungsmaßnahmen

---

Wie bereits unter Pkt. 3.1. ausgeführt, ist im Ortskern die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts nach Paragr. 136 ff, Bau GB, erforderlich.

Mit dem Flächennutzungsplan wird für den 1. Abschnitt der Sanierung des Ortes ein Gebiet im Ortskern festgelegt, das durch folgende Straßen begrenzt wird:

- Schulstraße
- Wilhelmstraße
- Karl-Liebknecht-Straße
- Karl-Marx-Straße
- Ernst Thälmannstr

Für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in diesem Gebiet sind gesonderte Beschlüsse der Gemeindevertretung zu fassen.

## 6. Ortsgestaltung

---

Die Möglichkeiten der örtlichen Gestaltung sind auch unter den gegebenen baulichen Bedingungen voll auszuschöpfen.

Der Gemeindevertretung stehen dafür insbesondere folgende Handlungsgrundlagen zur Verfügung:

- 6.1. Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach Paragr. 136 ff Bau GB, im Pkt. 5 bereits ausgeführt.
- 6.2. örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungs-Satzung) zur Durchführung baugestalterischer Absichten im bebauten Teil des Gemeindegebietes nach Paragr. 83 Bau GB.
- 6.3. Entscheidung der Gemeinde zu ortsgestalterischen Anforderungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Paragr. 34 Bau GB im Zusammenwirken mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Der Bürgermeister



Atzendorf, den 28.04.1992