

Stadt Staßfurt

## Erläuterungsbericht

### **zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Laake-Ost“, Ortsteil Löderburg**

Urschrift

#### **1. Bestand**

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Rand der zum 1.3.03 in die Stadt Staßfurt eingemeindeten früheren Gemeinde Löderburg, zwischen dem eigentlichen Hauptort Löderburg und der Siedlung am Kohlenschacht. Durch das Planungsgebiet verläuft die Neustaßfurter Straße, die die beiden Stadtteile Löderburg und Neu-Staßfurt verbindet und gleichzeitig die Siedlung am Kohlenschacht an den Hauptort Löderburg anbindet. Nördlich grenzt an den Änderungsbereich die „Laake“ an, südlich der Teich „Seemann“. Beide stellen Gewässer 2. Ordnung gemäß Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) dar. Am Rand des Änderungsbereichs an der Grenze zur bestehenden Eigenheim-Bebauung befindet sich eine frühere Deponie, für welche ein Fachgutachten vorliegt. Der restliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens ist landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt, mit Ausnahme eines kleinen Anteils einer Kleingartenanlage am Rand der Siedlung am Kohlenschacht.

#### **2. Erforderlichkeit der Planänderung**

Die ehemals selbstständige Gemeinde Löderburg besaß keinen Zentrenstatus gemäß der zentralörtlichen Gliederung im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) bzw. Landesentwicklungsplan (LEP). Eine Ortserweiterung war daher auch vor dem Hintergrund der Nähe zum Mittelzentrum Staßfurt nur für die Eigenentwicklung der Gemeinde möglich. Auch nach der Eingemeindung empfiehlt sich eine weitgehend separate Betrachtung des nunmehrigen Ortsteils Löderburg der Stadt Staßfurt, da ein bloßes Abstellen auf die Einstufung Staßfurts als Mittelzentrum nicht sachgerecht für die Ortsentwicklung Löderburgs als eigener Siedlungskörper wäre. Die Ortsentwicklung sollte sich auch in Zukunft weitgehend an der LEP/REP-Einstufung Löderburgs als „Nicht-Zentrum“ orientieren, um das ländliche Gepräge des Ortes zu erhalten. Allerdings ist in Löderburg der Bedarf an weiteren Eigenheimen noch nicht gedeckt, insbesondere junge Familien suchen eine Möglichkeit, im Ort ein eigenes Haus bauen zu können. Eine begrenzte Erweiterung ausschließlich im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes ist daher sinnvoll.

Insgesamt ergab eine entsprechende Erhebung der Stadtverwaltung Staßfurt, Planungsamt, folgendes Bild:

Einwohnerzahl 30.06.2001:	3.412
Wohnungsanzahl 31.12.2001:	1.631
davon leer stehend:	64
daraus resultierend: Einw./WE	2,18
Einwohner pro Wohnung Sachs.-Anh. April 2001 <sup>1</sup>	2,13

Man erkennt, dass in Löderburg im Vergleich zum Landesdurchschnitt eine nach wie vor bestehende höhere Wohnungsbelegung zu verzeichnen ist. Ein Nachholbedarf ist daher zu verzeichnen, der durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand befriedigt werden soll. Hinzu kommt, dass die Wohnfläche pro Einwohner (Wohnflächenkonsum) in den neuen Ländern nach wie vor relativ niedrig liegt, wobei seit 1990 eine stetige Zunahme zu verzeichnen war, die auch in Zukunft anhalten wird. Auch aus dieser Tendenz ergibt sich für die Eigenentwicklung von Löderburg ein Mehrbedarf an Wohnraum. Die Leerstandsquote ist mit rd. 4% sehr niedrig; die leer stehenden Gebäude sind zumeist in einem schlechten Zustand, oder es handelt sich nur um kurzzeitigen Leerstand. Der Neubau von Wohnungen zur Abdeckung des steigenden Wohnflächenkonsums und zum Ausgleich der Überbelegung bestehenden Wohnraums ist daher notwendig. Hierzu soll die Änderung des FNP dienen.

Auch wenn man Löderburg als Teil des Mittelzentrums Staßfurt betrachtet, ist die Ausweisung der Wohnbaufläche unproblematisch: im gültigen F-Plan der Stadt Staßfurt sind rd. 340 ha Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Ausweisung von netto 7.600 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche in diesem Änderungsverfahren erhöht sich daher der Gesamtbestand an Wohnbaufläche um 0,2%.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens erfolgt nicht nur eine Neuausweisung von Wohnbauflächen, es wird vielmehr gleichzeitig die im bisherigen FNP enthaltene Wohnbaufläche an der Laakestraße im Norden des Planbereichs zurückentwickelt. Der Standort eignet sich wegen der dort vorliegenden Altlastenbehaftung (Linienbauwerk Neu-Staßfurt – Bode) nach heutigen Erkenntnissen kaum zur Nutzung als Wohnbaufläche. Auch die verkehrliche Erschließung ist dort nur bedingt gegeben. Somit wird die Neuausweisung von zusätzlichem Wohnbauland zum Teil durch diese Rückentwicklung wieder kompensiert. Es verbleibt eine Neuausweisung von „netto“ 0,76 ha, was ca. 18 Eigenheimen entspricht.

Mit diesem Baugebiet sind die im wirksamen FNP dargestellten Baulandreserven Löderburgs „verbraucht“, weitere Wohngebäude können im Wesentlichen nur noch als Lückenschlüsse innerhalb der bestehenden Ortslage errichtet werden. Die im FNP 1993 ausgewiesenen größeren Wohnbauflächen „Am Wasserturm“ und „Friedrich-Wolf-Siedlung“ sind fast vollständig bebaut, andere ursprünglich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Flächen können nicht entsprechend genutzt werden (südlich Sportplatz: Überschwemmungsgebiet, nördlich Thie: Bodendenkmale).

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

### **3.Begründung der einzelnen Darstellungen**

Entlang der Neustäßfurter Straße erfolgt die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W); gemäß Auskunft des damaligen Bergamtes Staßfurt (heute Landesamt für Geologie und Bergwesen - LAGB) kann eine Bebauung dabei nur im verwahrten Bereich der ehemaligen Braunkohlengrube „Löderburg“ (25m , beiderseits der Neustäßfurter Straße) erfolgen. Außerhalb dieses Bereiches ist eine Bebauung kaum möglich, da dann eine nachträgliche Verwahrung vorhandener offener bergmännischer Auffahrungen erfolgen müsste. Daher wird die restliche Fläche mit Ausnahme der Neustäßfurter Straße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche auch tatsächlich so genutzt werden kann. Da die Landwirtschaft durch kleine Betriebe durchgeführt wird (kleinräumige Bewirtschaftung), werden auch Flächen geringer Ausdehnung als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Kennzeichnung des gesamten Bereiches wie bisher als Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist, wird gemäß den vom LAGB übergebene Unterlagen beibehalten. Im nördlichen Bereich, der bereits der bestehenden Siedlung am Kohlenschacht zugehörig ist, wird ein kleiner Bereich, der im bisherigen FNP als Grünfläche – Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen ist, nunmehr als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit erfolgt eine Anpassung an die bestehende Darstellung der gesamten Siedlung Am Kohlenschacht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Die künftig als gemischte Baufläche darzustellende Fläche ist bebaut und kein Bestandteil der südlich angrenzenden Kleingartenanlage. Diese bleibt in ihrer dargestellten Nutzung als Dauerkleingärten unverändert.

Die Darstellung der im bisherigen FNP der früheren Gemeinde Löderburg als Altlastenfläche vermerkten Deponiefläche als W-Fläche steht gemäß den Aussagen des Altlastengutachtens des Büros G.U.T., Merseburg (vom 07.03.2001, Zeichen: A1121.01-be-mr), nichts im Wege, sofern zuvor eine Verbringung des Deponiematerials (Siedlungsabfälle, Bergbau-Abraummateriale) auf eine zugelassene Deponie erfolgt. Um für weitere Planungen auf diese Tatsache aufmerksam zu machen, wurde eine entsprechende zeichnerische und textliche Kennzeichnung in den Plan mit aufgenommen. Eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt jedoch nicht vor.

### **4.Auswirkungen**

Die Ausweisung eines Wohngebietes an der Neustäßfurter Straße führt zur Notwendigkeit, die technische Infrastruktur anzupassen, so z.B. bei der Bemessung von Straßen und Leitungen. Über einen städtebaulichen Vertrag wird im Rahmen der Bebauungsplanung eine teilweise oder vollständige Kostenübernahme durch einen privaten Vorhabenträger vereinbart.

Bei einer künftigen Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 21 BNatSchG i.V.m. § 8 NatSchG LSA vorliegen. Über den erforderlichen Ausgleich wird im Einzelnen im Rahmen der künftigen verbindlichen Bauleitplanung befunden, wobei im Bereich von Einfamilienhaussiedlungen in erster Linie Ausgleichsmaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken selbst zur Anwendung kommen werden. Sollte dies nach Maßgabe eines später aufzustellenden Grünordnungsplanes nicht ausreichen, so müssen zusätzliche

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dafür bereit gestellten privaten oder kommunalen Flächen, z.B. im Umfeld des Löderburger Sees festgelegt werden.

Die unmittelbaren Uferbereiche der beiden Gewässer werden von einer Bebauung nicht in Anspruch genommen, da gemäß § 94 WG LSA ein Gewässerschonstreifen von 5m einzuhalten ist.

Die Röhrichtflächen und Salzstellen an Laake und Seemann stellen besonders geschützte Biotope im Sinne von § 30 Abs. 1 Nr. 1, 5 NatSchG LSA dar.

Bei Hochwasserführung der Bode kann es zu einer Reduzierung des Grundwasserflurabstands kommen, wobei hierdurch die Bebaubarkeit an sich nicht infrage gestellt wird.

## 5. Besonderheiten durch die Eingemeindung Löderburgs

Das Verfahren wurde am 18.4.02 durch den Gemeinderat der damaligen Gemeinde Löderburg unter der Bezeichnung 3. Änderungsverfahren des F-Planes der Gemeinde Löderburg eingeleitet. Die öffentliche Auslegung fand bereits vom 18.11.02 bis 23.12.02 statt. Da jedoch bei Eingemeindungen F-Plan-Änderungsverfahren mindestens ab Auslegung wiederholt werden müssen, ist eine erneute öffentliche Auslegung unter der nach der Eingemeindung verwendeten Bezeichnung 8. Änderung des F-Planes der Stadt Staßfurt erforderlich. Die ehemals selbstständigen F-Pläne der Gemeinde Löderburg und der Stadt Staßfurt wurden im Zuge der Eingemeindung in Anwendung von § 204 BauGB zu einem einheitlichen F-Plan der Stadt Staßfurt vereinigt.

### Planungsstatistik:

Gebiet	FNP 1993 <sup>2</sup> Flächengr. absolut (m <sup>2</sup> )	FNP 1993 Flächengr. relativ	8. Änderung Flächengr. absolut (m <sup>2</sup> )	8. Änderung Flächengr. relativ
Wohnbaufläche (W)	9.400	22,5	17.000	40,7
Gemischte Baufläche (M)	0	0	700	1,7
Fläche für die Landwirtschaft	25.300	60,7	19.900	47,8
Grünfläche (Deponie)	2.100	5,0	0	0
Grünfläche (Kleingärten)	2.400	5,8	1.600	3,8
Straßenverkehrsfläche	2.500	6,0	2.500	6,0
<b>Summe</b>	<b>41.700</b>	<b>100%</b>	<b>41.700</b>	<b>100%</b>

aufgestellt: Stadt Staßfurt, Planungsamt, SG Bauleitplanung

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Grein

Stand: 9.1.2004



Kriesel  
Bürgermeister



<sup>2</sup> FNP der damaligen Gemeinde Löderburg, heute Teil des FNP der Stadt Staßfurt