

PLANZEICHNUNG -Teil A-



Stadt Staßfurt
Bebauungsplan Nr. 55/14
„Sporthalle Gänsefurter Straße“

Satzung

Maßstab: unmaßstäblich
Datum: 6. August 2015


STADTLANDGRÜN
Stadt- und Landschaftsplanung



Am Kirchtor 10
06108 Halle / Saale
Tel.: (0345) 239 772 14

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

§§ 16, 19 BauNVO

z.B. OK 12,50 m

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

§§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

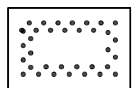


Baugrenze

§ 23 BauNVO

Einrichtung und Anlagen zur Versorgung,
Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Fläche für Sport und Spiel

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung:



Sporthalle

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



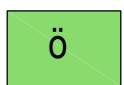
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Geh-/Radweg



Hauptgrundstückzufahrt

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:



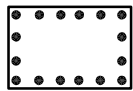
Sportplatz



Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

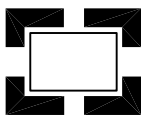
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB



Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Sonstige Planzeichen



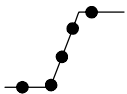
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



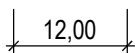
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
hier: Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung,
hier: OK baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 5 BauNVO



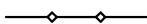
Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter



rechter Winkel

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB



unterirdisch

2. DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE (AUSZUGSWEISE)



vorhandene bauliche Anlagen

1017

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

1.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 5 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen sind eine Sporthalle mit Besucherplätzen sowie ein Vereinsgebäude einschließlich aller zu deren Betrieb erforderlicher Nebenanlagen zulässig.

Die zugeordneten PKW-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzanlage einzuordnen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die Bebauung der Fläche für Sport- und Spielanlagen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Oberkante baulicher Anlagen wird für die einzelnen Teilflächen per Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind auf der Fläche zu ersetzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume für Ersatzpflanzungen zu verwenden.

3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind die Flächenbefestigungen der früheren Sportplatznutzung zurückzubauen. Diese Flächen sind mindestens als Scherrasen herzustellen.

Im nordöstlichen Randbereich sind 3 Baumgruppen mit je mindestens 5 Bäumen anzupflanzen. Die Anpflanzung hat nur mit heimischen, standortgerechten Bäumen

Artenauswahl:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

(Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU = 14-16 cm) zu erfolgen.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

5.2 Innerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Fläche sind die Bäume zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind auf der Fläche zu ersetzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume für Nachpflanzungen zu verwenden. Dabei ist die innerhalb der Fläche verlaufende Leitung zu beachten.

- 5.3 Auf Parkplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6,0 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU = 16-18 cm auszuführen.

Hinweise Artenschutz

- V1: Baufeldbeschränkung: Das Baufeld wird auf die technisch unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden nur auf ausgewiesenen Flächen angelegt. Ökologisch wertvolle Flächen beispielsweise die Gehölzflächen und zu erhaltende Bäume werden ausgenommen. Eine eindeutige Abgrenzung der Baufelder in der Bauphase ist erforderlich.
- V2: Schonung wertvoller Strukturen außerhalb des Baufeldes:
Es wird auf den größtmöglichen Erhalt bestehender Gehölze und Bäume geachtet (keine Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich).
- V3: Baufeldberäumung:
Beseitigung der Vegetationsdecke einschließlich noch vorhandener Gehölze ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
- V4: Kontrolle von Bäumen auf Fledermausbesatz
Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Diese Untersuchung ist von einem Gutachter durchzuführen, zu protokollieren und das Ergebnis der Naturschutzbehörde anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- V5: ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung vorsehen

Sonstige Hinweise

Hinweise auf Altlasten

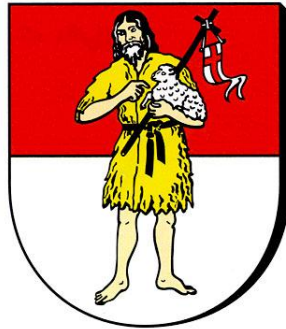
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Hinweise auf Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Staßfurt (Baumschutzsatzung)“, in Kraft seit dem 30.09.2011, ist zu berücksichtigen.



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 55/14
„Sporthalle Gänsefurther Straße“

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzungsfassung

06. August 2015

Auftraggeber: Stadt Staßfurt
Hohenexlebener Straße 12
39418 Staßfurt

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 14
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung/ Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 55/14**
„Sporthalle Gänsefurther Straße“
der Stadt Staßfurt

Vorhaben-Nr.: 14-156

Bearbeitungsstand: **Satzungsfassung**
06. August 2015

Dipl.-Ing. Arch. für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkungen.....	5
1.1	Ziel und Inhalt der Planung	5
1.2	Erfordernis der Bauleitplanung	5
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung	6
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	6
1.5	Aufstellungsverfahren	7
1.5.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
1.5.2	Verfahrensschritte	8
2	Plangebiet.....	9
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	9
2.2	Bestand und Nutzungen.....	10
2.3	Angrenzende Nutzungen	11
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
2.5	Baugrundverhältnisse	12
2.6	Grundwasserverhältnisse.....	12
2.7	Natur und Landschaft/naturräumliche Gegebenheiten	13
2.7.1	Naturräumliche Einordnung	13
2.7.2	Pflanzen und Tiere	13
2.7.3	Klima/Luft	14
2.7.4	Wasser	14
2.7.5	Topografie	15
2.7.6	Boden.....	15
2.7.7	Erholung.....	15
2.7.8	Immissionen	15
3	Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation	15
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	15
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	18
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	18
3.2.2	Stadtentwicklungskonzept	20
3.2.3	Sportstättenplanung	21
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	23
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen.....	23
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	23
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	24
4	Planungskonzept	24
4.1	Städtebauliches Zielkonzept	24
4.2	Planungsalternativen.....	25
5	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	27

5.1	Art der baulichen Nutzungen.....	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung	28
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
5.4	Immissionsschutz.....	30
5.5	Verkehrerschließung	32
5.5.1	äußere Verkehrerschließung.....	32
5.5.2	innere Verkehrerschließung	35
5.5.3	ruhender Verkehr.....	36
5.6	Medientechnische Ver- und Entsorgung.....	36
5.6.1	Wasserversorgung	36
5.6.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	37
5.6.3	Energieversorgung	38
5.6.4	Telekommunikation	39
6	Grün- und Freiflächen.....	39
6.1	Grünflächen	39
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	41
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	41
8	Nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Hinweise	42
8.1	Denkmalschutz	42
8.2	Artenschutz	42
8.3	sonstige Hinweise	42
9	Flächenbilanz	43
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	44
11	Finanzierung und Durchführung	46

Anlagen:

Anlage 1	Schallgutachten
Anlage 2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 3	Voruntersuchungen

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Inhalt der Planung

Die Stadt Staßfurt beabsichtigt, im Stadtteil „Nord“ im Süden des Bildungszentrums eine Dreifeldhalle für den Vereins- und Schulsport zu errichten. Der Neubau soll die desolate Paul-Merkewitz-Sporthalle ersetzen, in der als einziger Sporthalle im Stadtgebiet Hand- und Fußball wettkampfmäßig betrieben werden kann und die über etwa 800 Zuschauerplätze verfügt.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Sportstättenbedarfs sowie der demografischen Entwicklung wurde im Jahr 2013 die „Sportstättenentwicklungsplanung Staßfurt“ erstellt [1] und vom Stadtrat beschlossen. Daraus ergibt sich für die Stadt zwingend das Vorhalten einer Dreifeldhalle.

Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten untersucht. Die Entscheidung fiel auf einen Neubau im Bereich des Sportplatzes im Bildungszentrum Nord. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die beiden nördlich angrenzenden Einfeldhallen zurückzubauen.

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die Errichtung der Sporthalle bauplanungsrechtlich vorzubereiten und eine zügige Umsetzung des parallel entwickelten Vorhabens zu ermöglichen. Der Bau der Sporthalle soll anteilig aus Mitteln der Sportstättenförderung finanziert werden. Dadurch ist für die Planung eine enge Zeitschiene vorgegeben.

Da die Planung der Umsetzung eines konkreten kommunalen Bauvorhabens dient, wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage“ festgesetzt. Ergänzend soll darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet werden, dass Angebot am Standort durch Vereinsräumlichkeiten zu ergänzen.

Weiterhin beziehen sich die getroffenen Flächenfestsetzungen auf verschiedene Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Spielplatz, die anteilig auch den Bestand sichern.

1.2 Erfordernis der Bauleitplanung

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen im Vorfeld wurde der hier zur Rede stehende Standort ausgewählt.

Aus dem im Umfeld vorhandenen Bebauungszusammenhang lässt sich für die Neubebauung zunächst eine nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilende Situation herleiten. Mit der Sporthalle werden Teile eines Sportplatzes überbaut, der den unmittelbar angrenzenden Schulstandorten als Freifläche zugeordnet ist. Damit bleibt die Nutzungsart im Wesentlichen unverändert. Jedoch ist der Nutzungsmaßstab im Umfeld differenziert zu betrachten. Das betrifft auch die Abgrenzung zwischen den Gebäuden und Freiflächen bzw. sich daraus ergebende Baufluchten.

Ein Vorhaben ist nach § 34 BauGB dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet, so richtet sich die Zulässigkeit der Art des Vorhabens allein danach.

Da diese Voraussetzungen nicht ohne Weiteres gegeben sind, auch was mögliche Auswirkungen durch den Betrieb der Halle einschließlich der Stellplatzanlage auf die angrenzende Wohnbebauung betrifft, wird für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt.

Für die Stadt Staßfurt liegt ein rechtskräftiger (Teil)Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor [2], in dem das Plangebiet Bestandteil einer generalisierten Wohnbaufläche ist, die das gesamte Plattenbaugebiet Staßfurt-Nord einschließlich der Infrastruktureinrichtungen umfasst. Letztere sind mit Symbolen für Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Sportflächen gekennzeichnet (vgl. dazu Pkt. 3.2.1).

Da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes handelt, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann (vgl. dazu Pkt. 1.5).

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung - PlanzV
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Innerhalb des Baugesetzbuches sind insbesondere die §§ 1 bis 4a, die §§ 8 bis 10 sowie die §§ 13 und 13a für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Die Inhalte sind in § 9 BauGB geregelt.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes für Sachsen-Anhalt (LEP 2010) sowie der Regionalen Entwicklungspläne (REP) für die Planungsregionen Harz bzw. Magdeburg vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigen. Diese Planung liegt in Form der Sportstättenentwicklungsplanung aus dem Jahr 2013 vor [1].

1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-30694-2010-14 erstellt, dass auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Zudem liegt der Planzeichnung eine aktuelle Vermessung vom ÖbVI Dipl.-Ing. Beathe Lievertz vom Januar 2014 zu Grunde. Die dargestellten Höhen beziehen sich auf HN (HS 150).

Die Übersichtskarte wurde auf der Grundlage von Ausschnitten aus den digitalen topografischen Karten DTK 10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt erstellt.

Dem Bebauungsplan - bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigelegt. Sie beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen. Ein Umweltbericht ist im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich (*vgl. dazu auch Pkt. 1.5*). Dennoch sind die Umweltbelange in die Planung einzustellen.

Bei dem vorliegenden Planungsstand handelt es sich um den Entwurf für die Beschlussfassung des Stadtrates und die formale Beteiligung der Öffentlichkeit.

1.5 Aufstellungsverfahren

1.5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da es sich um eine Nachverdichtung von Flächen in einem bestehenden Baugebiet bei im Wesentlichen gleicher Nutzungsart handelt.

Die künftige Fläche, die im Plangebiet von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unter 20.000 m². Ein weiterer Bebauungsplan, der in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden soll und auf die Fläche mit anzurechnen wäre, existiert nicht.

Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet wird.

Gemäß UVPG ist nach Nr. 18.4 (i. V. m. 18.8) für den Bau eines Parkplatzes mit einer Größe zwischen 0,5 und 1 ha eine Vorprüfung des Einzelfalls, ab 1 ha eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Da der Parkplatz für die Besucher voraussichtlich eine Fläche von ca. 0,25 ha haben wird (100 Stellplätze mit einer Bruttofläche von 25 m²), ist auch keine Vorprüfung erforderlich. Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen unterliegen bei einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m² und 100.000 m² einer Vorprüfung. Auch dieser Grenzwert wird im vorliegenden Falle deutlich unterschritten.

Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das linienförmige FFH 172 LSA „Bode und Selke im Harzvorland“ mit dem Lauf der Bode südlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 150 m zum Geltungsbereich. Dazwischen befindet sich eine Kleingartenanlage.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Jedoch auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhanges sowie der bisherigen Nutzung als Sportplatz ist jedoch bereits von einer Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

Weiterhin wird in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der

Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

1.5.2 Verfahrensschritte

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 18. September 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/14 „Sporthalle Gänsefurther Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04. März 2015 im Amtsblatt (Salzlandboten) ortsüblich bekannt gemacht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Damit steht es der Kommune frei, ob sie eine frühzeitige Beteiligung durchführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 55/14 wollte die Stadt insbesondere kurzfristig der Zulassungsvoraussetzung des § 33 Abs. 3 BauGB entsprechen – d.h., dass vor Erteilung der (Bau-)Genehmigung für die Sporthalle der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben ist.

Die Planung mit Stand vom 24. Februar 2015 wurde daher in der Zeit vom 04. März 2015 bis 20. März 2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung im Salzlandboten Nr. 294 vom 04. März 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planung wurde von betroffenen Nachbarn eingesehen, Hinweise gab es nicht.

Parallel wurden eine Beteiligung der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt. Grundsätzliche Einwände gegen die Planung gab es in diesem Zusammenhang nicht.

Die zum Bebauungsplan mit Stand vom 24. Februar 2015 vorgebrachten Hinweise wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Die Begründung setzt sich ergänzend mit dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz auseinander. Darüber hinaus wurden die Ausführungen zum Verfahren ergänzt. In den Textlichen Festsetzungen wurde der Höhenbezug geändert sowie eine Liste der zu pflanzenden Arten angefügt.

Das zwischenzeitlich vorliegende Schallgutachten wurde Anlage zur Begründung. Die Angaben zum Leitungsbestand sowie zur Löschwasserversorgung wurden ergänzt und die Begründung insgesamt auch bezüglich redaktioneller Hinweise fortgeschrieben. Zu den einzelnen Planinhalten wird auf die jeweiligen Gliederungspunkte verwiesen.

Der Entwurf in der Fassung vom 12. Mai 2015 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 28. Mai 2015 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss-Nr. 0134/2015).

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Fachgutachten lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und allgemeinen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29. Juni 2015 bis einschließlich 31. Juli 2015 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus. Gleichzeitig konnte die Planung unter www.stassfurt.de eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 305 vom 17. Juni 2015.

Zur Offenlage wurden von einem Bürger Einwände zur ungenügenden Berücksichtigung verschiedener Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bei der Auswahl des Standortes für die

Sporthalle und damit auch im Planverfahren vorgebracht sowie in diesem Zusammenhang auf ein Abwägungsdefizit verwiesen. Den Hinweisen wurde nicht gefolgt.

Die privaten und öffentlichen Belange sind nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bereits mit dem ersten Entwurf erfolgte unter Punkt 4.2 eine umfassende Begründung der Standortentscheidung. Dabei wird auf die integrierte Sportstättenplanung als aktuelles und maßgebliches, vom Stadtrat beschlossenes, Fachkonzept verwiesen (*vgl. Pkt. 3.2.3*), das wiederum die allgemeinen Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes berücksichtigt. Auch mit der Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes setzt sich die Begründung bereits ausführlich auseinander, ebenso werden die verschiedenen Schutzgüter am Standort betrachtet. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Belange unter Pkt. 10 der Begründung zusammengefasst. Aus der Stellungnahme ergeben sich im Rahmen der Satzungsfassung keine neuen Aspekte.

Mit Schreiben vom 23. Juni 2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 12. Mai 2015 beteiligt und über die Auslegung informiert. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich für die Planung keine neuen Aspekte.

In der Planzeichnung zur Satzungsfassung wurde die angrenzende Fernwärmeleitung übernommen. Zur Höhenfestsetzung wurde der Lagebezug hergestellt sowie klargestellt, dass die festgesetzte GRZ für das gesamte Plangebiet gilt. Die Begründung zu den im Rahmen der Schallgutachtens betrachteten Immissionsorten wurde ergänzt.

Änderungen der Planinhalte ergaben sich daraus nicht. Zu den einzelnen Aussagen wird auf die jeweiligen Gliederungspunkte verwiesen.

Die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung des Stadtrates am 26. August 2015 abgewogen. Über das Abwägungsergebnis wird informiert.

In gleicher Sitzung soll durch den Stadtrat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06. August 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt werden. Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Staßfurt. Administrativ gehört die Stadt zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Stadt Staßfurt umfasst in ihren aktuellen Grenzen eine Fläche von ca. 14.668 ha mit über 27.060 Einwohnern [3]. Im Jahr 2003 wurden die Orte Löderburg (mit den Ortsteilen Rothenförde, Lust und Athensleben als Ortschaft) und Hohenerxleben eingegliedert. Anfang 2004 folgte Rathmannsdorf. Am 1. Januar 2009 kamen die Gemeinden Neundorf (Anhalt) und Förderstedt hinzu.

An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

Der geplante Standort befindet sich im Stadtteil „Nord“ der Stadt Staßfurt, im südlichen Randbereich des gleichnamigen Wohngebietes. Die Großsiedlung (Plattenbausiedlung) am nordwestlichen Stadtrand entstand in den 1970 und 1980 Jahren. Sie verfügt noch über diverse öffentliche Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen, zu denen insbesondere verschiedene Schulen gehören.

Der Bebauungsplan Nr. 55/14 umfasst den Sportplatz des Bildungszentrums Staßfurt-Nord, an den sich südwestlich die Bodeniederung anschließt.

Er wird im Norden durch das Bildungszentrum Nord sowie mehrgeschossige Wohngebäude (August-Bebel-Str. 39 bis 47; Straße der Solidarität Nr. 48 bis 55) begrenzt, im Osten durch einen Garagenstandort an der August-Bebel-Straße, im Süden durch die Gänsefurther Straße und die angrenzende Kleingartenanlage „Roßbahn“ sowie im Westen durch den Standort des Berufsförderungswerk (BfW) Sachsen-Anhalt gGmbH.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 74/282 sowie jeweils angrenzend bis zu ihrer Mitte anteilig die Flurstücke 84/1 (Gänsefurther Straße) und 1876/0 (Straße der Völkerfreundschaft) - alle Flur 1 der Gemarkung Staßfurt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Die Grenze des Gebietes wird wie folgt gebildet:

- im Norden durch die Grenze zu den Flurstücken 74/251, 1878, 74/272, 74/273, 74/274, 74/281 und 74/283
- im Osten durch die Grenze zu den Flurstücken 74/298 und 74/284
- im Süden durch die südliche Fahrbahn der Gänsefurther Straße
- im Westen durch die westliche Fahrbahn der Straße der Völkerfreundschaft.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es handelt sich um eine Schulsportanlage mit Rasenplatz, Laufbahnen sowie einer Weitsprunganlage, die den nördlich angrenzenden Schulstandorten als Freifläche zugeordnet ist. Im westlichen Teil wurde ein Mehrgenerationenspielfeld angelegt.

Der überwiegende Teil wird von dem Rasenplatz eingenommen.

Im Sportstättenentwicklungskonzept von 2013 sind als Nutzungen Schulsport und Nordic Walking angegeben und darüber hinaus, dass sich die Anlage insgesamt in einem schlechten und ungepflegten Zustand befindet [1].

Seit 2014 wird der Platz durch die drei anliegenden Schulen für den Schulsport genutzt. Dazu wurde die Weitsprunganlage instandgesetzt und eine 100-m-Laufbahn vorgehalten. Jede der Schulen führt darüber hinaus einmal jährlich ihr Schulsportfest auf dem Platz durch. Organisierter Freizeitsport wird derzeit dort nicht angeboten.

Der Mehrgenerationenspielfeld wurde 2014 angelegt. Seinen nördlichen Abschluss bildet ein Hügel (Rodelhang), im restlichen Bereich umschließen befestigte Wege mit Sitzplätzen verschiedene Spielbereiche mit Geräten. Die Fläche ist eingezäunt und anteilig mit Gehölzen bepflanzt.

Auch im Randbereich des Sportplatzes befinden sich Bäume.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Westlich des Plangebietes schließt sich das Grundstück des Berufsförderungswerkes (BfW) Sachsen-Anhalt gGmbH an, unmittelbar an der Straße der Völkerfreundschaft mit zwei in Nord-Süd-Richtung orientierten 6geschossigen Wohnheimen (Abstand zur geplanten Sportanlage >60 m). Ein dritter, nördlich gelegener Block dient inzwischen freien Wohnnutzungen.

Im Nordwesten des Standortes befindet sich das Bildungszentrum Nord zunächst mit der Pestalozzi Förderschule für Lernbehinderte in Zuständigkeit des Landkreises. Das Schulgebäude besteht aus zwei 4geschossigen Flügeln mit Verbindern und Innenhof. Nördlich wird ein baugleiches Gebäude von der Grundschule Nord sowie der Sekundarschule Hermann Kasten genutzt. Beide Schulgebäude verfügen über eine Sporthalle und entsprechenden Außenanlagen. Zu den kommunalen Schulen gehört zudem ein Mehrzweckgebäude. Zwischen den Schulstandorten und dem Sportplatz liegt ein Schulgarten.

Bei den Sporthallen handelt es sich um KT-60 Kleinturnhallen (Einfeldhallen). Die Sporthalle I am Förderschulzentrum (Pestalozzi-Förderschule) befindet sich in Trägerschaft des Salzlandkreises und wird für den Schulsport, Reha-Sport, Volleyball und Handball genutzt. Die Sporthalle II (Grund- und Sekundarschule) in kommunaler Hand wird für den Schulsport, Gymnastik, Handball, Leichtathletik, Tennis und Fußball genutzt. Beide Hallen weisen bauliche Mängel auf. [1]

Im Nordwesten und Nordosten grenzen von Ost nach West ausgerichtete 5geschossige Wohnblöcke (Straße der Solidarität Nr. 48 bis 55 und August-Bebel-Str. 39 bis 47) an. Zwischen den Schulen und der August-Bebel-Straße ist eine Fläche nach Rückbau brach gefallen.

Östlich des Geltungsbereichs erstreckt sich bis zur August-Bebel-Straße ein Garagenkomplex. Dazwischen befindet sich im Nordosten ein Pumpwerk, dessen Zufahrt von der Gänsefurther Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Südlich der Gänsefurther Straße bildet die Kleingartenanlage „Roßbahn“ den Übergang zur Bode. Sie wird topografisch entlang der Promenade durch einen ehemaligen Bahndamm geteilt, der auch die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bode bildet.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 74/282 der Flur 1 der Gemarkung Staßfurt vollständig sowie die Flurstücke 84/1 (Gänsefurther Straße) und 1876/0 (Straße der Völkerfreundschaft) im angrenzenden Abschnitt jeweils bis zu ihrer Mitte.

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum Stadt Staßfurt.

Flurstück	Nutzungsart	Eigentümer
1876/0 (tw.)	Weg (Verkehrsfläche)	Stadt Staßfurt
84/1 (tw.)	Weg (Verkehrsfläche)	Stadt Staßfurt
74/282	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	Stadt Staßfurt.

Die nördlichen Zuwegungen (Flurstück 1878 - Straße der Solidarität) und 74/281 (August-Bebel-Straße) sind ebenfalls in kommunalem Eigentum. Das angrenzende Flurstück 74/272 (Straße der Solidarität 43) befindet sich im Eigentum des Salzlandkreises.

Innerhalb des Flurstücks 17/282 sind im Grundbuch folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen:

- Recht des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen – Wasserleitungen - für die Sodawerk Staßfurt GmbH & Co. KG
- Leitungsrecht für Schmutz- oder Mischwasserleitung incl. dazugehöriger Schächte - für den Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“
- Leitungsrecht – Regenwasserleitung DN 150-1200 ST/B incl. dazugehöriger Schächte - für die Stadt Staßfurt

2.5 Baugrundverhältnisse

Die Erkundung der anstehenden Böden erfolgte im Juli 2014 durch vier Kleinrammbohrungen (KRB) bis 5 m unter Geländeoberkante (GOK) sowie 2 Rammsondierungen bis 3,10 m unter GOK an den Eckpunkten des geplanten Gebäudes [4].

Die angetroffenen Böden werden in folgende Schichten gegliedert:

Schicht 1	Mutterboden/Schotter
Schicht 2	Auffüllung aus sandigem, schwach kiesigem Schluff
Schicht 3	Löß (nur BS 2, geringmächtig)
Schicht 4	Lokalmoräne als kiesiger Sand und Schluff
Schicht 5	verwitterter Bundsandstein (Letten)

Der Mutterboden in den KRB BS 1 und 3 (im Randbereich sowie innerhalb des Spielfeldes) mit 0,3 bis 0,6 m Mächtigkeit besteht aus humosem, stark schluffigem Feinsand. Im Bereich der Laufbahnen (KRB BS 2 und 4) wurde Schotter mit 0,3 bis 0,4 m Mächtigkeit angetroffen.

An allen Punkten waren Auffüllungen aus sandigem und kiesigem Schluff in steifer Konsistenz zu verzeichnen. Darunter fanden sich Schichten der Lokalmoräne als Sand und Schluff mit kiesigen Beimengungen. Sie weisen eine steife Konsistenz und mindestens mitteldichte Lagerung auf.

Im Liegenden wurde der Verwitterungshorizont des Bundsandsteins angetroffen. Diese stellen sich bodenmechanisch als sandige und kiesige Schluffe in steif-halbfester Konsistenz dar.

Der Baugrund ist für Flachgründungen ausreichend tragfähig. Mutterboden und Schotter werden aufgrund der Höhe nicht zur Lastabtragung vorgesehen und im Grundrissbereich zunächst beseitigt.

Der Gutachter empfiehlt eine Gründung auf Streifen- und Einzelfundamenten. Ebenso ist die Gründung auf einer lastverteilenden Platte möglich.

Für die vorgesehenen Verkehrsflächen wurde in einer Tiefe von ca. 50 cm eine vergleichsweise hohe Tragfähigkeit festgestellt.

2.6 Grundwasserverhältnisse

Im Rahmen des Baugrundgutachtens [4] wurde Grundwasser während der Baugrunderkundung in Schicht 4 (Lokalmoräne) als Schicht- oder Stauwasser angetroffen und stieg bis maximal 1,80 m unter Oberkante Gelände an. Bei dieser Schicht handelt es sich um einen nur mäßig durchlässigen Grundwasserleiter. Das Grundwasser staut sich jahreszeitlich bedingt oberhalb des verwitterten Bundsandsteins an.

Aufgrund der hydrogeologischen Rahmenbedingungen ist mit einer südlichen Fließrichtung zu rechnen.

Die Messungen fanden im Juli statt, wo jahreszeitlich bedingt mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Der Gutachter geht im Extremfall von Wasserständen von 1,0 m unter Gelände aus.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass aufgrund der Datenlage ungünstige Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser zu erwarten sind.

Die mit dem Baugrundgutachten durchgeführten organoleptischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung der Auffüllungen, das Schotters bzw. der natürlich anstehenden Böden.

2.7 Natur und Landschaft/naturräumliche Gegebenheiten

2.7.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [5] liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen den Landschaften der Ackerebene der Magdeburger Börde und der Bodeniederung. Südwestlich der Bode beginnt die Landschaftseinheit des nordöstlichen Harzvorlandes.

Das *Landschaftsbild* innerhalb des Stadtgebietes wird allgemein durch eine hohe Dichte und Geschlossenheit der Baumassen bestimmt. Die folgenden Ausführungen basieren auf dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt [6].

Die negative Fernwirkung der großmaßstäblichen Plattenbauten in Staßfurt-Nord wird durch die umgebenden Kleingartenanlagen nur anteilig gemildert. Ortsbildprägende Elemente sind im Umfeld nicht vorhanden.

Eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und das Erholungspotential kommt neben den Grün- und Sportflächen auch der angrenzenden Gartenanlage zu, der Bodeniederung weiter südlich eine hohe. [6].

Der Standort ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind kaum noch vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven Nutzung ist von einer Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

2.7.2 Pflanzen und Tiere

Eine Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Landschaftsplan für den Sportplatz mit einem geringen Biotopwert. Die Fläche ist stark anthropogen verändert und unterliegt einer ständigen Nutzung.

Die Rasenfläche des Spielfeldes einschließlich der Randbereiche wird regelmäßig gemäht. Am Zugang von Norden wurden in jüngerer Zeit insges. 7 Bäume in zwei Reihen gepflanzt. Eine größere Gehölzgruppe befindet sich im Südosten des Platzes, einzelne Bäume auch im Südwesten. Der Spielplatz wird zum Sportplatz hin von einer Pappelreihe begrenzt, weitere Sträucher und einzelne Bäume gliedern die Flächen.

Demnach hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt nur eine geringe Bedeutung. Auch bei den angrenzenden Gärten handelt es sich aufgrund ihrer mehr oder weniger intensiven Nutzung nur um bedingt wertvolle Flächen. [6].

Im Plangebiet ist weder von einem Vorkommen gefährdeter oder geschützter *Tier- und Pflanzenarten* auszugehen noch liegen Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Zusammenfassend lässt sich der Standort hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht unmittelbar berührt. Das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“¹ beginnt südlich der Gänsefurther Straße. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zum linienförmigen FFH 172 LSA „Bode und Selke im Harzvorland“ beträgt mindestens 150 m.

Aufgrund der Entfernung zu diesen Schutzgebieten sowie der nur unerheblichen Auswirkungen der Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete auszugehen. Es sind darüber hinaus bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen insbesondere in der Bauphase zu vermeiden.

2.7.3 Klima/Luft

Klimatisch gehört das Betrachtungsgebiet zum subkontinental getönten Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge. Die Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 8,6°C. Vorwiegend sind es die West- und Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen die Windgeschwindigkeit liegt im Mittel bei 3,1 mm/s. Der Jahresniederschlag wird mit 485 mm angegeben. [6]

Das Plangebiet ist hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen von mittlerer Bedeutung.

Die Bebauung Staßfurt-Nord, von der es an drei Seiten umgeben wird, stellt eine Ventilationsbarriere dar.

Die Plattenbausiedlung Staßfurt-Nord wird im Landschaftsplan als gemäßigtes innerstädtisches Überwärmungsgebiet beschrieben, südlich angrenzend besteht eine Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung. Größere innerstädtische Grünflächen (wie der vorhandene Sportplatz und die angrenzenden Kleingärten) haben eine klimaausgleichende Funktion. Die dort produzierte Kaltluft mindert die Überwärmung.

Die Flächen südlich der Bode sind Frischluftentstehungs-, die Ackerflächen westlich Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen Neigung kann die Kaltluft jedoch in nur sehr geringem Umfang abfließen. [6]

2.7.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

Die Bode verläuft in einem Abstand von über 150 m zum Plangebiet. Betreiber und Eigentümer ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz (LHW). Das Überschwemmungsgebiet der Bode beginnt im Abstand von mindestens 70 m südlich des Plangebietes.

¹ Verordnung des Landkreises Aschersleben- Staßfurt über das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ in den Landkreisen Aschersleben-Staßfurt und Schönebeck vom 28.03.1996, in der Fassung der Bekanntmachung der Verordnung des Salzlandkreises vom 15.12.2010, veröffentlicht im Amtsblatt für den Salzlandkreis vom 21. Dezember 2010, Nr. 47, S. 629

Während der Aufschlussarbeiten zum Baugrundgutachten wurde *Grundwasser* als Schicht- oder Stauwasser bei max. 1,8 m unter Gelände angetroffen (s. auch Pkt. 2.6).

2.7.5 Topografie

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Eine Ausnahme bildet der Hügel im Nordwesten mit bis zu 72,10 m ü. HN. Das Spielfeld liegt bei ca. 66,20 m ü. HN.

Die Straße der Völkerfreundschaft fällt von 68,20 m ü. HN im Norden geringfügig bis auf 65,80 m ü. HN an der Einmündung in die Gänsefurther Straße ab, die kaum Gefälle hat (im Nordosten bei 66,10 m ü. HN).

Etwas erhöht liegt die Fläche nördlich des Spielfeldes am fußläufigen Zugang in Höhe des Schulgartens mit 67,50 m ü. HN.

2.7.6 Boden

Das Plangebiet befindet sich an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels im Bereich des Unteren Bundsandsteinausstrichs, der jedoch oberflächlich durch quartäre Löß-, Schotter- und Geschiebemergelablagerungen verdeckt ist. (zum Baugrund siehe Pkt. 2.5)

Die *Bodenfunktionen* wie Ertrags- und Biotopbildung sind durch die bisherige Nutzung bereits im Bestand gestört.

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Die untere Bodenschutzbehörde stellt fest, dass für das Plangebiet im Altlastenkataster des Salzlandkreises keine Verdachtsflächen registriert sind..

2.7.7 Erholung

Den Sport- und Spielflächen innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld kommt eine Erholungsfunktion zu.

Das gleich trifft für den Radfernweg R 1 entlang der Bode sowie die Kleingartenanlage südlich angrenzend zu.

2.7.8 Immissionen

Innerhalb des Plangebietes existieren keine nennenswerten Vorbelastungen hinsichtlich Luftschadstoffen und Gerüchen, da der Fahrverkehr vergleichsweise gering ist und sich im näheren Umfeld keine wesentlich störenden Gewerbebetriebe befinden.

Hinsichtlich der Schallimmissionen sind auch die Schulen und Sport- und Spielanlagen zu nennen, deren Nutzung jedoch zeitlich und auch hinsichtlich der Intensität begrenzt ist.

3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011) trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Der Landkreis Salzlandkreis ist der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das gesamte Stadtgebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (Z 13). Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind unter Beachtung des Demografischen Wandels mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich auszubauen. (Z 14)

Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum (Z 37). Öffentliche Mittel sollen gemäß G 15 schwerpunktmäßig in zentralen Orten u.a. zur Schaffung einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsstruktur eingesetzt werden.

Vorrangfunktionen gemäß LEP 2010 sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß dem Grundsatz G 38 des LEP 2010 sollen mindestens an zentralen Orten ausreichende, demografiegerechte Sportinfrastrukturen vorhanden sein. Dazu sollen die Kommunen im Rahmen von Sportstättenentwicklungsplänen ein bedarfsgerechtes Angebot entwickeln und umsetzen.

Die obere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass es sich bei der Planung um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeeinflussend handelt, die keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen hat. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich u.a. aus der geplanten Sporthalle, für deren Bau auch Finanzmittel der Städtebauförderung eingesetzt werden sollen. Weiter wird festgestellt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die festgesetzten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) wurde am 17. Mai 2006 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006 genehmigt. Staßfurt gehörte zu diesem Zeitpunkt noch der Planungsregion „Harz“ an.

Für das Gebiet des Altkreises Aschersleben-Staßfurt hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) am 25. Februar 2009 den bestehenden Regionalen Entwicklungsplan Harz für ihren Zuständigkeitsbereich beschlossen. Die Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde ist am 21. April 2009 erfolgt. Der Plan ist zwischenzeitlich mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in Kraft gesetzt und damit rechtswirksam.

Damit gelten für die vorliegende Planung die Ziele des REP Harz.

Die Zentralen Orte - und hier die Mittelzentren, zu denen Staßfurt gehört - sind als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu stärken. Sie sind zudem Verknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs (Z 6).

Die vorliegende Planung betreffen darüber hinaus:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Gebietes zur Sicherung und Entwicklung von Raumfunktionen**, für das u.a. für die durch Bergbau geschädigte Landschaft in und um Staßfurt unter Pkt. 4.7 als Ziel (Z 1) festgesetzt wird. Diese durch Umweltbeeinträchtigungen belasteten Gebiete mit hohen Nutzungskonflikten in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern oder neuen wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen, rekreativen oder ökologischen Nutzungen zuzuführen sind.

Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und den Hochwasserdeichen sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer u.a. der namentlich genannten Bode werden als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt (Pkt. 4.3.1, Z 4).

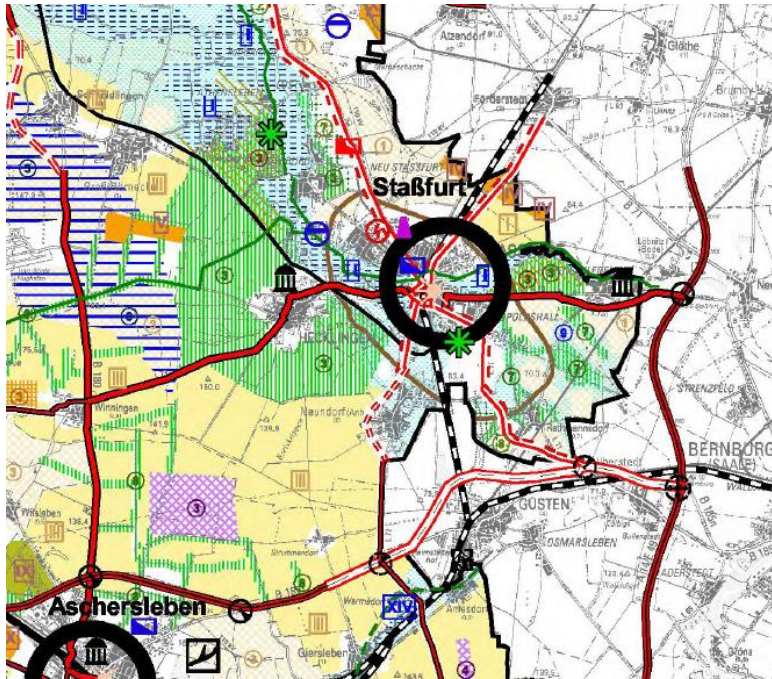


Abb.: Quelle: Auszug REP Harz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im **Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz** Nr. 1 „Bode“ (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz). Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um die potentiellen Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz). In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.1 Z 2 REP Harz). Daher muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes in der Begründung erfolgen.

Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg stehen der Planung Ziele der Regionalplanung nicht entgegen, die dargelegten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung ist den Belangen des Hochwasserschutzes gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Stadt Staßfurt hat sich mit der Vorbehaltsnutzung für den Hochwasserschutz bereits bei der Standortprüfung auseinandergesetzt. Im Aufstellungsverfahren erfolgte eine nochmalige Prüfung. Das Plangebiet (bzw. der Vorhabenstandort) befinden sich in über 150 m Entfernung zur Bode. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Bode hat einen Abstand von rd. 85 m (südliche Grenze der Promenade - „Roßbahn“).

Darüber hinaus wurde eine mögliche Betroffenheit anhand der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten (für Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10), mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) und niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis HQ 200) ohne Berücksichtigung von HWS-Anlagen) geprüft. Für alle drei Hochwasserereignisfälle kann eine Betroffenheit des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Die Roßbahn, die keine Hochwasserschutzanlage darstellt, bildet hierbei stets eine topographische Barriere auch für die angrenzend auf ähnlichem Niveau liegende Bebauung.

Aus hydraulischer Sicht werden vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz als zuständige obere Fachbehörde keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Das Gebäude wird zudem so eingeordnet, dass es am höchsten Punkt innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche errichtet wird.

Die untere Landesplanungsbehörde stimmt dem Bebauungsplan mit der vorstehenden Begründung zur Vorbehaltsnutzung zu.

Darüber hinaus sind folgende Darstellungen des REP im Umfeld des Plangebietes zu nennen:

Als regional und überregional bedeutsame Radwege sind unter Pkt. 4.8.4, Z 5 Europaradweg R1 bzw. Boderadweg benannt.

Die Bodeniederung zwischen Egelu und Staßfurt südlich des Plangebietes wird als **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** ausgewiesen (Pkt. 4.5.3, Z 3, Nr. 3).

Vorrangstandort für Energieerzeugungsanlagen mit regionaler Bedeutung ist das Industriekraftwerk Staßfurt nördlich des Gebietes, für Abwasserbehandlung wird Hecklingen, OT Gänsefurt im Südwesten benannt.

Als Straße mit landes- und regionalplanerischer Bedeutung ist die L 73 im Bestand dargestellt, Straßen mit regionaler Bedeutung und abgestimmter Planung sind die L 71 und die L 72.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wenn dringende Gründe dies erfordern und die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen stehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

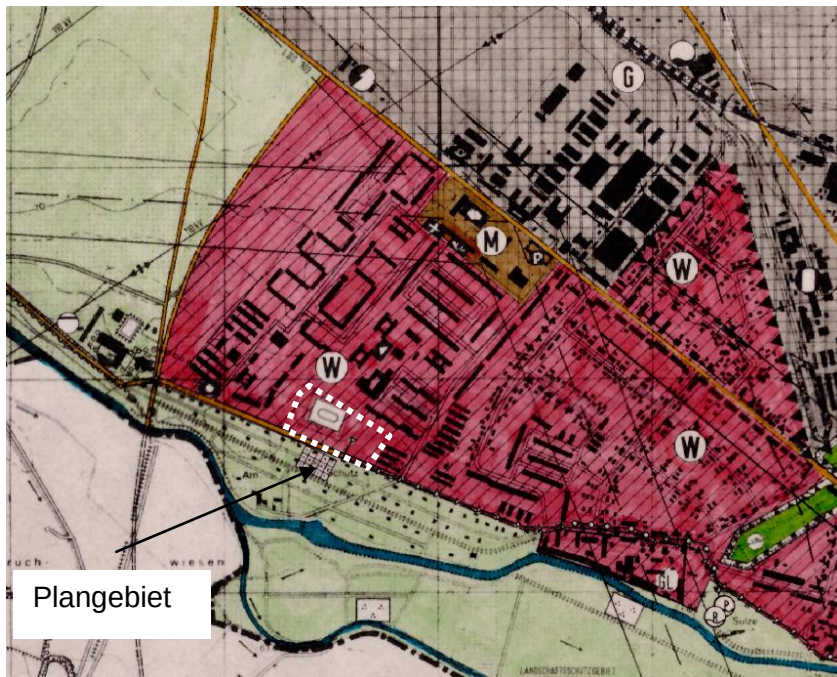
Die Stadt Staßfurt verfügt in ihren heutigen Grenzen nicht über einen Flächennutzungsplan für ihr Gebiet.

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort.

Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen durch die Gebietsänderung in einer Weise berührt werden, dass sie durch die veränderten Umstände nicht mehr brauchbar oder als Folge einer nicht mehr vertretbaren Abwägung der betroffenen Belange erscheinen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der neue Träger der Planungshoheit als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne ändert, wenn dies städtebaulich erforderlich ist. Dies stellt jedoch ein langwieriges und kostenaufwendiges Vorhaben dar und ist seitens der Stadt mittelfristig geplant.

Der (Teil-)Flächennutzungsplan der (ehem.) Stadt Staßfurt [2] wurde Anfang der 1990er Jahre erarbeitet, und erlangte am 01. November 1994 Rechtskraft. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Die letzte rechtskräftige Änderung erfolgte für den Bereich des B-Plans Nr. 36/97 „Bad Hecklinger Straße“ (11. Änderung, in Kraft seit dem 03. August 2007). Sie betrafen jedoch nicht den hier zur Rede stehenden Standort.



Im rechtskräftigen FNP wird der Bereich, der von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berührt wird, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Sportplatz wurde zusätzlich mit einem Symbol gekennzeichnet. In die generalisierte Darstellung als Wohnbaufläche wurden auch die innerhalb des Plattenbaugebietes befindlichen Schulen, Kindereinrichtungen und Sportanlagen einbezogen, und zusätzlich noch mit dem Symbol für Gemeinbedarfseinrichtungen versehen. Eine Flächensignatur erfolgte nicht. Nähere Begründungen für die gewählte Darstellung sind dem Erläuterungsbericht nicht zu entnehmen.

Südlich grenzen Grünflächen/ Kleingärten an. Die Gänsefurther Straße ist als Verkehrsfläche gekennzeichnet, ebenso die Verbindungsstraße zur K 1303.

Das Überschwemmungsgebiet der Bode sowie das Landschaftsschutzgebiet wurden gekennzeichnet. Im Südosten endet im Plangebiet eine nachrichtlich übernommene Leitung (ohne nähere Bezeichnung).

Nach § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nach § 13 a Abs. 3 BauGB ist einem Bedarf an Investitionen u.a. zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Dies erfolgte im vorliegenden Verfahren hinsichtlich der Sportstättenentwicklung auch in Verbindung mit der Funktion, die Staßfurts als Mittelzentrum für das Umland hat.

Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung wird auf die integrierte Sportstättenplanung als aktuelle Fachplanung sowie im Vorfeld erfolgte Standortuntersuchungen verwiesen (siehe dazu Pkt. 3.2.3 sowie 4.2).

Da als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung festgesetzt wird, weist der Landkreis darauf hin, dass zeitnah die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen sollte. Sie bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Es handelt sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans keine Anwendung finden.

Im Übrigen wird dem Verfahren zugestimmt.

3.2.2 Stadtentwicklungskonzept

Um auf die demografischen, wohnungspolitischen und siedlungsfunktionalen Veränderungen zu reagieren und daraus Entwicklungsziele und Handlungserfordernisse abzuleiten, erarbeitete die Stadt Staßfurt 2001 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, welches 2011 fortgeschrieben wurde [7]. Als oberstes Ziel hat sich die Stadt eine stabile, sich selbst tragende Entwicklung gesetzt. Um dies zu erreichen, sind innerhalb der Stadtentwicklung Prioritäten zu setzen. Im Konzept wurden die Handlungsfelder „baulich-räumliche Stadtentwicklung“, „soziale Stadtentwicklung“, „ökonomische und ökologische Stadtentwicklung“ sowie „infrastrukturelle Stadtentwicklung“ festgelegt und entsprechende Leitbilder entwickelt. Die baulich-räumliche Entwicklung soll sich auf die funktional und ökologisch sinnvollen Siedlungsstrukturen konzentrieren (zentrale Stadtteile und Siedlungskerne) und die Siedlungserweiterung einstellen, (Rückbau an den Siedlungsrändern). Zum Leitbild der sozialen Stadtentwicklung gehören auch die aktive Förderung örtlicher Vereine, ein attraktiver Wohnort zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen und eine Konzentration der Einwohner an zentralen Orten – wie dem Stadtgebiet von Staßfurt, zu dem Staßfurt-Nord nach wie vor als wesentlicher Wohnstandort mit einer entsprechenden Infrastruktur gehört.

Dem folgend werden im Konzept räumliche Entwicklungsschwerpunkte benannt. Die gesamtstädtische Entwicklung bildet dabei den Rahmen für konkrete Maßnahmen in den einzelnen Stadtteilen. Dabei konzentriert sich die Entwicklung auf die umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität zu denen nach wie vor die im industriellen Wohnungsbau errichtete Großsiedlung Nord gehört.

Trotz einer deutlichen Verringerung des Wohnungsbestandes sind auch künftig noch große Anstrengungen notwendig, um den Leerstand u.a. in diesem Gebiet begrenzen zu können. Daneben ist es erforderlich, den dauerhaft benötigten Bestand soweit aufzuwerten, dass er auch künftigen Wohnbedürfnissen entspricht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Stadtentwicklung als zentrales, ressortübergreifendes und querschnittorientiertes Handlungsfeld verstanden werden muss, bei dem die Kommunikation und Kooperation aller an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure im Mittelpunkt stehen. Der Wohnungswirtschaft kommt dabei nach wie vor eine wichtige Rolle zu.

Zur Stabilisierung bzw. leichten Reduzierung des Leerstandes ist auch künftig ein kontinuierlicher Rückbau von Wohnungsbeständen erforderlich. Damit verbunden ist der unvermeidbare Rückbau weiterer Bestände am Stadtrand und zum Teil auch in den Ortsteilen, da die Möglichkeiten der Ausdünnung, gerade im Hinblick auf die vorzuhaltende Infrastruktur, begrenzt sind.

Entscheidend für eine nachhaltige Entwicklung Staßfurts ist die Stärkung als Wirtschafts- und Wohnstandort. Dazu gehört neben attraktiven Wohnangeboten auch die Qualität des Wohnumfeldes (insbesondere Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen).

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich das Stadtentwicklungskonzept vordergründig mit der Entwicklung der Bevölkerung und dem Wohnen auseinandersetzt. Daraus ergeben sich beispielsweise für die sozio-kulturelle Infrastruktur nur ganz allgemeine Hinweise. Deren Entwicklung in entsprechenden Fachplanungen zu konkretisieren ist.

3.2.3 Sportstättenplanung

Im Auftrag der Stadt wurde eine integrierte Sportstättenentwicklungsplanung für Staßfurt erstellt, die mit Stand vom Juli 2013 vorliegt [1]. In diese Planung wurde auch das vg. Stadtentwicklungskonzept von 2011 eingestellt.

Das allgemeine Sportverhalten der Bevölkerung hat sich geändert, was mit vielen Faktoren zu begründen ist. Die sich aus diesen Veränderungen ergebenden Maßnahmen können als Chance für die integrative Sport- und Stadtentwicklung betrachtet werden. Diese müssen in einem unmittelbaren, unteilbaren Zusammenhang gesehen werden. Dazu ist es unerlässlich, eine bedarfsorientierte Sportstättenentwicklungsplanung vorzuhalten.

Die Stadt Staßfurt misst der Sport- und Freiraumentwicklung (Bewegungsräume) einen hohen Stellenwert bei. Über eine abgestimmte kommunale Sportpolitik soll allen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur sportlichen Betätigung entsprechend ihrer Neigungen gegeben werden. Auf der Grundlage einer Sportentwicklungsplanung wird durch das Land eine zielgerichtete und bedarfsorientierte Sanierung, Modernisierung und der Neubau von kommunalen Sportstätten und Vereinssportstätten unterstützt.

Basis für den Masterplan bilden die Ergebnisse einer umfassenden Bestandsaufnahme, eine Befragung sowie verschiedene Workshops. Daraus wurden strategische Ziele abgeleitet, die in konkreten Maßnahmen münden. Staßfurt als Mittelzentrum ist angehalten, eine sportbezogene und an den Bedarfen orientierte Infrastruktur bereitzustellen. Dabei sind bautechnische mängelfreie, zeitgemäß und bedarfsgerecht ausgestattete Sportstätten essenziell für ein sicheres und gesundes Sporttreiben.

Strategische Ziele sind u.a. die Schaffung von neuen gedeckten Räumen, eine Optimierung der Sportstätten und deren Auslastung aber auch neue Bewegungsräume im öffentlichen Raum für alle Bevölkerungsgruppen u.a. auch auf wohnortnahen Grünflächen.

Als Entwicklungsszenario wird im Konzept der Bau einer neuen Sportstätte beschrieben.

Die Stadt Staßfurt plant den Neubau einer Dreifeldhalle und die Errichtung einer Kleinsportanlage auf dem Standort des Bildungszentrums Nord zwischen der Straße der Solidarität und der Gänsefurther Straße. Als Hintergrund dieser Maßnahme wird der Abriss von zwei vorhandenen, energetisch unwirtschaftlichen und nicht sanierungsfähigen jedoch stark sanierungsbedürftigen Einfeldhallen und der Ersatz der sanierungsbedürftigen Paul-Merkewitz-Sporthalle dargestellt. Der Neubau soll optimale Bedingungen für den Schulsport und den Sport allgemein in Staßfurt schaffen.

Für die Dreifeldhalle soll eine Tribüne mit ca. 600 Sitzplätzen vorgesehen werden. Die einzelnen Felder sind jeweils gleich groß und haben Abmessungen von 15 m x 27 m. So kann die Halle von mehreren Sportgruppen gleichzeitig genutzt werden.

Der Neubau der Dreifeldhalle am Standort Bildungszentrum Nord und der damit verbundene Wegfall von drei anderen Sporthallen erfordert eine Umstrukturierung in der Sporthallenbelegung. Die geplante Einführung des Ganztagsbetriebes wird dazu führen, dass die neue Sporthalle voraussichtlich bis 16:00 Uhr von den Schulen belegt ist.

Die für die Vereine zur Verfügung stehenden Kapazitäten können im Falle der Schließung von drei anderen Sporthallen nicht ausreichen. Mit dem Hallenneubau wird die Paul-Merkewitz-

Halle geschlossen, die Trainings- und Spielzeiten für den Handballsport müssen in andere Hallen umverlegt werden. Diese können z.T. mit dem Bau der Dreifeldhalle geschaffen werden, dennoch kann der Handballsport nicht der alleinige Nutzer der Sporthalle sein.

Neben dem Handballbetrieb müssten bei einem Wegfall der Sporthallen I und II am Bildungszentrum Nord auch Kapazitäten für die dort aktiven Sportvereine in der neuen Sporthalle und in den anderen Sporthallen der Stadt geschaffen werden.

Gutachterlich wird empfohlen, die Schließung und den Rückbau der beiden Sporthallen am Standort Bildungszentrum Nord schrittweise vorzunehmen. Um den derzeitigen und zukünftigen Bedarfen nach Hallenzeiten gerecht zu werden, sollte die Sporthalle II am Bildungszentrum (Sekundarschule Herrmann Kasten, Grundschule Nord) zunächst bestehen bleiben. Die durch den Abriss der Sporthalle I am Bildungszentrum (Pestalozzi Förderschule für Lernbehinderte) freiwerdende Fläche steht dann für eine kleinere neue Außensportfläche zur Verfügung. Im Rahmen eines jährlichen Controllings soll der Bedarf an Hallenzeiten überprüft und ggf. der vollständige Rückbau gesteuert werden.

Ein weiterer Punkt des Konzeptes sind Veränderungen in den Hallennutzungen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorliegende integrierte Sportstättenentwicklungsplanung nur der Anfang eines permanenten Diskussionsprozesses sein kann. Es wird aufgezeigt, wie groß die Abhängigkeit der Planung von externen Faktoren ist, so z.B. vom demografischen Wandel an sich aber auch von Veränderungen im Verhalten der Sporttreibenden. Wichtig ist der Dialog mit allen Akteuren. Dieser Austausch ist u.a. für die Belegung der Sportstätten von Bedeutung. So können die Auslastung optimiert und Ressourcen eingespart werden. [1]

Der Fachdienstes Bildung und Kultur des Landkreises stimmt der Planung grundsätzlich zu, weist jedoch auf folgenden Sachverhalt hin:

Durch den geplanten Neubau der Sporthalle wird die Nutzung als Schulsportaußenanlage nicht mehr möglich sein. Die Rahmenrichtlinie für den Sportunterricht an Sekundarschulen fordert in Bezug auf den Schulsport die Bereitstellung entsprechender Sportmöglichkeiten. Der Schulträger ist verpflichtet, den Anforderungen gerecht zu werden. Dies bedeutet entweder den Ersatzneubau einer Außenanlage oder im Rahmen der Unterrichtsverlagerung zu einer anderen Sporteinrichtung die Kosten der Beförderung zu tragen.

Angemerkt wird weiter, dass im Rahmen der Sportstättenplanung Aussagen zum Wegfall eines Gebäudes, das sich nicht in Trägerschaft der Stadt Staßfurt befindet, getroffen werden.

Rechtliche Voraussetzungen werden mit der Planung hierfür nicht geschaffen. Es ist nicht völlig ausgeschlossen, dass sich der Schulträger Salzlandkreis zu einem Rückbau entschließen könnte. Voraussetzung hierfür ist aber eine Nutzungs- oder Mietvereinbarung mit dem Bauherrn (hier Stadt Staßfurt) der Dreifeldhalle. Ein Rückbau der Schulsporthalle des Salzlandkreises erscheint zum jetzigen Zeitpunkt als nicht gerechtfertigt.

Eine Nutzungsvereinbarung liegt zwischenzeitlich im Entwurf vor.

Die Stadt verweist in diesem Zusammenhang auf eine Absichtserklärung von Mai 2012 im Rahmen des „STARK III - Gemeinschaftsvorhaben Bildungszentrum Nord des Salzlandkreises und der Stadt Staßfurt“, in der es heißt, dass *....eine 3-Feld-Sporthalle unter Abriss der zwei vorhandenen, unter energetischen Gesichtspunkten unwirtschaftlichen und nicht sanierungsfähigen 1-Feld-Sporthallen neu gebaut, eine Kleinsportanlage errichtet und die Außenanlagen neu gestaltet werden.*

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [5]. In ihm werden neben allgemeinen Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden, auch die einzelnen Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt mit den Gemeinden Hohenerxleben, Löderburg, Neundorf, Rathmannsdorf und Staßfurt wurde 2002 zur Vorbereitung bzw. Ergänzung der Flächennutzungsplanung ein **Landschaftsplan** [6] erstellt, dessen Aussagen in die Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten bzw. in das grünordnerische Konzept eingeflossen sind.

Im Maßnahmeplan wird der Sportplatz als Grünfläche/Sportanlage im Bestand dargestellt. Für das Baugebiet Staßfurt-Nord wird eine Durchgrünung dicht bebauter Flächen, sowie die Freiraumgestaltung ungenügend gestalteter Bereiche empfohlen.

Für das zu errichtende Gebäude wurde in Verbindung mit dem Fördermittelantrag parallel eine **Genehmigungsplanung** erarbeitet, die mit Stand vom Februar 2015 vorliegt [8]. Vorgesehen ist eine kompakte Halle mit Außenabmessungen von ca. 42 m x 57 m.

Zum Bebauungsplan wurde durch das Büro ECO Akustik aus Barleben eine **Schallimmissionsprognose** erstellt [9], das in die Planung eingestellt wurde. Während in der Begründung zum 1. Entwurf zunächst die vorläufigen Ergebnisse wiedergegeben wurden, wird das Gutachten mit Stand vom 10. März 2015 der Begründung als Anlage 1 angefügt.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete unmittelbar betroffen.

Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zur Festsetzung des **Überschwemmungsgebietes Bode** vom Pegel Wegeleben (km 76+160) bis zur Mündung in die Saale (km 0+00) wurde im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes 9/2012 bekanntgemacht und trat am 19. September 2012 in Kraft.

Das Überschwemmungsgebiet der Bode beginnt im Abstand von ca. 85 m südlich des Plangebietes an der Straße Am Schütz, die auf dem Deich verläuft.

Unmittelbar an das Plangebiet bzw. die Gänsefurther Straße grenzt das ausgewiesene **Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“** (Amtsblatt f. d. Reg.-Bez. MD 5/96). Dessen Ausweisung gründet sich auf den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten der Bodeniederung mit ihrer Morphologie, Wäldern und den wenig verbauten Gewässersystemen. Der Schutzzweck des Gebietes ist entsprechend ausgerichtet auf den Erhalt der Geomorphologie und der wertvollen Biotopflächen (Wälder, Fließgewässer aber auch Magerrasen, Streuobst etc.). Zu den weiteren Aspekten der Unterschutzstellung gehören die Sicherung des Wasserhaushalts sowie landschaftsbilderhaltende und kulturgeschichtliche Gesichtspunkte. [6]

Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach Natura 2000 sind:

- FFH 172 LSA Bode und Selke im Harzvorland (beginnt mit dem Lauf der Bode südlich des Plangebietes in einer Entfernung von mind. 150 m)
- FFH 102 LSA Salzstellen bei Hecklingen im Abstand von ca. 1,2 km südlich des Plangebietes
- FFH 241 LSA Weinberggrund bei Hecklingen ca. 2,5 km westlich des Plangebietes

Ihre Schutzziele werden von der Planung nicht berührt.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich für den Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen im Randbereich verschiedene Schutzstreifen, die sowohl bei baulichen Maßnahmen als auch bei Bepflanzungen zu berücksichtigen sind. Das betrifft hauptsächlich einen Streifen an der Gänsefurther Straße, eine Trasse zwischen Spiel- und Sportplatz sowie den nördlichen Randbereich (*vgl. dazu auch Pkt. 5.6*).

Vom Altbergbau bzw. Bergsenkungsgebieten ist das Plangebiet nicht betroffen. Dem zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch umgegangenen Bergbau vor. Nach derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken. Vom Untergrund ausgehende, geologische Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet sind nicht bekannt.

Nutzungsbeschränkungen für die geplanten Sportanlagen ergeben sich hinsichtlich des Schallschutzes durch die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung im Westen und Norden, Kleingartenanlage im Süden).

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Innerhalb des Plangebietes soll auf einem Sportplatz zunächst eine Dreifeldsporthalle mit ca. 600 Tribünenplätzen sowie den notwendigen Verkehrsflächen einschließlich PKW-Stellplätzen errichtet werden. Die Errichtung der Sporthalle ergibt sich zwingend aus dem aktuellen Sportstättenbedarf. Sie dient der Sicherung des Schul- und Vereinssports sowie des Wettkampfbetriebes (insbesondere Handball).

Der Standort liegt im Nordwesten des Sportplatzes in direkter Zuordnung zu den Schulen sowie vom Geländeniveau im höher gelegenen Abschnitt. Das zu errichtende Gebäude wird durch die zwischenzeitlich vorliegende Genehmigungsplanung näher bestimmt [8].

Aufgrund der beabsichtigten Förderung über die Sportstättenentwicklung ist eine Unterbringung von Vereinsräumen im Gebäude nicht möglich. Deren Zuordnung ist jedoch als Entwicklungsoption für den Standort offen zu halten. Dafür wird zunächst von einer erforderlichen Grundfläche von ca. 10 m x 20 m ausgegangen, die der Sporthalle direkt zugeordnet wird.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt, ohne im Vorhinein die geplante Investition zu sehr einzuschränken bzw. festzuschreiben. Der Bebauungsplan soll der parallel

laufenden Objektplanung einen ausreichenden Puffer gewährleisten und stellt zudem auf die spätere Ergänzung der baulichen Anlagen ab.

Weiterhin soll die Möglichkeit offen gehalten werden, verbleibende Teile des Rasenplatzes als öffentlichen Freiraum auch für sportliche Zwecke zu nutzen (*vgl. dazu Pkt. 3.2.3*). Dies soll jedoch in einer wohnverträglichen Form geschehen.

Mit einer Konzentration der baulichen Anlagen im zentralen Teil und der Festsetzung anteiliger Flächen als Grünflächen verschiedener Zweckbestimmungen werden Freiflächen gesichert. Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt können ausgeglichen werden, wobei zu beachten ist, dass kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich ist (*siehe dazu auch Pkt. 1.5*). Bereits bestehende Gehölze sind zu erhalten und insbesondere in den Randbereichen zu ergänzen.

Der im westlichen Teil des Plangebietes angelegte Mehrgenerationenspielfeld bleibt als Gerätespielfeld erhalten.

Im Ergebnis des Schallgutachtens erfolgt die Einordnung der Stellplatzanlage bzw. eine Unterteilung der Baufläche in der Form, dass die Orientierungs- bzw. Richtwerte für Schallimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Die Zufahrt zum Parkplatz soll ausschließlich über die Gänsefurther Straße erfolgen. Von Norden wird eine direkte fußläufige Verbindung zum Schulstandort/Wohngebiet ausgebaut.

4.2 Planungsalternativen

Notwendigkeit und Standort wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung der verschiedenen in die Planung einzustellenden Belange untersucht. Im vom Stadtrat beschlossenen Sportstättenkonzept von 2013 [1], dass gemäß § 1 Abs.6 Pkt.11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wurde der Standort bereits entsprechend zugeordnet.

Seit Beginn der 2000er Jahre reichten die baulichen Voraussetzungen in der Stadt Staßfurt nicht mehr aus, einen geordneten und sicheren Trainings- und Wettkampfbetrieb in verschiedenen Sportarten, hier insbesondere dem Handball, sicherzustellen.

Die Paul-Merkewitz-Halle ist die einzige Sporthalle im Stadtgebiet, in der Sportarten wie Handball und Fußball wettkampfmäßig betrieben werden können und in der ein Angebot von ca. 800 Zuschauerplätzen besteht. Auf andere Sportstätten kann nicht ausgewichen werden. Auflagen für die Halle, die sich aus brandschutztechnischen Forderungen ergeben, eine DIN-gerechte Nachrüstung sowie konzeptionelle Forderungen haben die Stadt veranlasst, bis heute an einem Ersatzneubau festzuhalten. Ein Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2006 stellte drei Varianten einer alternativen Bereitstellung als Ersatz für die stark sanierungsbedürftige Paul-Merkewitz-Halle dar (Sanierung der Halle, Ersatzneubau am gleichen Standort, Herrichten einer Tennishalle zu einer Dreifachsporthalle im Salzlandcenter Staßfurt). In der Kosten-Nutzen-Analyse wird für den Neubau ein optimales Verhältnis erzielt. Die Anforderungen an den Vereins- und Wettkampfbetrieb werden optimal erfüllt, während die beiden anderen Varianten jeweils deutliche Einschränkungen aufweisen. [10]

Parallel wurden durch die Stadt Standorte innerhalb des Stadtgebietes für die Einordnung einer Dreifachsporthalle einschließlich der erforderlichen Stellplatzanlage untersucht [11]. Eine gleichzeitige Nutzung für den Schulsport spielte zu diesem Zeitpunkt keine Rolle.

Dabei wurden insgesamt 10 Flächen auf ihre Eignung hinsichtlich der Flächengröße und -verfügbarkeit, der Lage im Stadtgebiet, der Erschließung sowie ggf. anderer zu berücksichtigender städtebaulicher Belange (wie Schutzgebiete, Altlasten) untersucht.

Drei der Standorte erwiesen sich aufgrund der verfügbaren Fläche als ungeeignet. Dazu gehörten zwei zentrale Standorte in der Löderburger Straße (Nr. 4 sowie zwischen Nr. 11 und Nr. 13), die zudem unmittelbar von Wohnbebauung umgeben sind.

Favorisiert wurde zu diesem Zeitpunkt der derzeitige Standort der Paul-Merkewitz-Halle in Friedrichshall (ehem. Schachtanlage) im südöstlichen Randbereich des Stadtgebietes an der Liethe gelegen. Er ist durch die Nähe zur L 71 sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden, jedoch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht zu erreichen. Nutzungskonflikte wurden ausgeschlossen. Ebenso wie der Standort des ehemaligen Schützenhauses an der Hohenerxlebener Straße Nr. 47 (am östlichen Ortseingang an der L 73 gelegenes Privatgrundstück) scheidet dieser jedoch nunmehr im Hinblick auf eine Mehrfachnutzung durch Schul- und Vereinssport aus.

Zentral in Alt-Staßfurt gelegen, wurde das ehem. CAS-Gelände im Eigentum der TLG betrachtet, wobei aufgrund der Größe zunächst der nördliche Teilbereich ausschied. Die Fläche westlich des Feuerwehrdepots wurde unter der Prämisse, dass der Schallschutz für die an zwei Seiten unmittelbar angrenzende Wohnbebauung gewährleistet werden kann und der Grunderwerb möglich ist, als geeignet eingeschätzt. Allerdings wäre eine Verlängerung der Stadtbadstraße erforderlich, da der Zu- und Abfahrtsverkehr sonst durch die engen Straßen des Wohngebietes Alt-Staßfurt führen würde. Im Umfeld befinden sich das Gymnasium mit zwei Sporthallen sowie die Grundschule „Johann-Wolfgang von Goethe“ ebenfalls mit einer funktionsfähigen Sporthalle.

Für die Fläche des ehem. Freibades Hecklinger Straße wurde als Lagevorteil die Nähe zum Stadion der Einheit gesehen. Für die Fläche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (BP Nr. 36/97) vor, der ein Mischgebiet festsetzt. Ihre Eignung ist aufgrund der Stadtrandlage, des angrenzenden Landschaftschutz- und Überschwemmungsgebietes nur bedingt gegeben. In Verbindung mit einer Nutzung für den Schulsport käme im Umfeld die Sekundarschule „Am Tierpark“ in Frage, die jedoch über eine sanierte Sporthalle verfügt.

Eine als Park- und Festplatz genutzte Fläche am Neumarkt wurde aufgrund von Altlasten insbesondere aber wegen ihrer Lage unmittelbar an der Bode und in wichtigen Blickachsen der Altstadt als ungeeignet verworfen, ebenso wie eine Fläche im Süden des Zentrums (Benneckscher Hof), deren Anbindung zudem nur über den verkehrsberuhigten Bereich der Steinstraße möglich wäre.

Der Sportplatz Nord, auf den die Entscheidung mit der Sportstättenkonzeption 2013 fiel, wurde in den Untersuchungen 2006 vorbehaltlich einer genauen Lageeinordnung als geeignet erachtet, jedoch aufgrund seiner Randlage und Anfahrt über ein Wohngebiet nur im Mittelfeld eingeordnet. Betrachtet man den Standort jedoch hinsichtlich einer optimalen Auslastung der Halle, ergibt sich zum heutigen Zeitpunkt ein anderes Bild:

Die beiden Einfeldhallen im Bildungszentrum Nord sind nur unter erheblichen Mehraufwendungen zu sanieren. Auch als wirtschaftlich vertretbare Alternative ergibt sich hier ein Hallenneubau.

Der Neubau am Standort wird daher so konzipiert, dass er neben der Paul-Merkewitz-Halle die Sporthallen des Bildungszentrums ersetzt. So kann langfristig die Auslastung durch Vereine und Schulen garantiert werden. Eine gute Erreichbarkeit ist durch die verkehrliche Anbindung über den Busbahnhof Nord mit Stadtlinien sowie Linien aus dem Umland gegeben. Die Fläche ist so dimensioniert, dass mit der Bebauung ein ausreichender Abstand sowohl zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen als auch zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet

eingehalten werden kann. Städtebaulich negative Auswirkungen sind bei einer entsprechenden Zuordnung innerhalb des Sportplatzes nicht zu erwarten.

Eine ausschließliche Beschränkung der Festsetzungen auf die parallel geplante Sporthalle würde künftige Anpassungen der Planung erforderlich machen, die bereits heute absehbar sind.

Eine alternative Darstellung des gesamten Plangebietes als Fläche für Sport- und Spielanlagen würde eine beliebige Anordnung der baulichen Anlagen erlauben. Mit der Planung sollen diese jedoch konzentriert und die verbleibenden Sportplatzflächen als Freiraum gestaltet werden. Freianlagen für den Schulsport werden sich künftig unmittelbar an den Schulen befinden.

5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Sporthallen zählen zu den Anlagen für sportliche Zwecke, die nach BauNVO in allen Baugebieten und hier überwiegend allgemein zulässig sind. Zudem können sie außerhalb von Baugebieten als Fläche für den Gemeinbedarf bzw. für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.

Daher sind zur Schaffung von Planungsrecht im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten gegeben: in Baugebieten durch gebietstypische Arten ohne Standortvorgabe, nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 als öffentliche (oder private) Grünfläche (z. B. innerhalb eines größeren Grünzuges mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 als Fläche für Sport- und Spielanlagen gesondert außerhalb von Baugebieten.

Die Einordnung einer Sportanlage erfordert eine Rücksichtnahme auf die Wohnruhe der Bevölkerung, was jedoch nicht zwangsläufig die Einhaltung großer Abstände bedeutet. Durch die Festsetzung konkreter baulicher und/oder technischer Vorkehrungen bzw. die Art der zulässigen Sportarten sind Möglichkeiten zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen gegeben. Zeitliche Betriebseinschränkungen sind dagegen nicht möglich. Dazu sind ggf. Regelungen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Entsprechend ist auch der Störgrad in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen einzuschätzen. Die Festsetzung eines Sportplatzes neben einem Wohngebiet bzw. im Umfeld eines Wohngebietes kann auf ihm nur solche Sportarten zulassen, die auch gebietsverträglich sind.

Nur indem Festsetzungen getroffen werden, die den Störgrad erkennen lassen, ist eine umfassende Konfliktbewältigung möglich. Daher ist die Festsetzung hinreichend konkret zu treffen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 55/14 eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Sie wird im Westen durch den Mehrgenerationenspielfeld begrenzt und erstreckt sich L-förmig von der fußläufigen Zuwegung im Norden (Straße der Solidarität; Schulen) bis zur Gänsefurther Straße und entlang dieser Richtung Osten. Auf dieser Fläche kann die Dreifeldhalle einschließlich aller Nebenanlagen errichtet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ein ergänzendes Vereinsgebäude an der Gänsefurther Straße einzuordnen. Da auch diese Nutzung mit der Sporthalle in Verbindung steht, können so die

Wege kurz gehalten und die Bebauung konzentriert werden. Der Parkplatz kann gemeinsam genutzt werden (*zur Einordnung auf der Fläche vgl. auch Pkt. 5.3*).

Folgende Textliche Festsetzung zur Nutzungsart wird getroffen:

TF 1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen sind eine Sporthalle mit Besucherplätzen sowie ein Vereinsgebäude einschließlich aller zu deren Betrieb erforderlicher Nebenanlagen zulässig.

Die zugeordneten PKW-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzanlage einzuordnen.

Mit dem angegebenen Nutzungszweck ist die Festsetzung hinreichend bestimmt.

Einschränkungen hinsichtlich der in der Halle auszuübenden Sportarten, z. B. begründet durch die in Verbindung mit diesen erzeugten Schallemissionen, sind nicht erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da in § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzungen der Nummern 1 bis 26 gleichrangig nebeneinander aufgeführt werden, sind auch innerhalb einer Fläche für Sport- und Spielanlagen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglich. Entsprechend wird festgesetzt:

TF 2.1 Für die Bebauung der Fläche mit Sport- und Spielanlagen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Oberkante baulicher Anlagen wird für die einzelnen Baufelder per Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

Die getroffenen Regelungen, die eine hohe Nutzungsintensität innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen erlauben, sind im Hinblick auf die effektive Ausnutzung der bebaubaren Fläche und eine Konzentration der baulichen Anlagen im Gebiet zu sehen. Dem steht der nordwestliche Teil des Plangebietes gegenüber, der überwiegend von Bebauung freizuhalten und durch ergänzende Anpflanzungen zu gestalten ist und weiterhin als wohnungsnahe Freifläche genutzt werden kann.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt - im vorliegenden Fall die Fläche für Sport- und Spielanlagen.

Der § 17 BauNVO benennt keine Obergrenzen für Gemeinbedarfsflächen bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen. In Mischgebiet liegt sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,6, darf jedoch z.B. für Stellplätze bis 0,8 überschritten werden, für Gewerbe- und sonstige Sondergebiete bei 0,8.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Das heißt, 80% der insgesamt festgesetzten Fläche kann für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, die hier etwa die Hälfte der Fläche in Anspruch nehmen.

Die als Grünfläche festgesetzten Teile des Grundstücks können bei der anteiligen Ermittlung der GRZ nicht mit in Ansatz gebracht werden.

Damit ist eine optimale Ausnutzung der zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücksfläche möglich.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Neben der zu beanspruchenden Fläche kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 55/14 wird eine Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Der Vermessung liegt der (alte) Höhenstatus HS 150 (HN) und nicht der aktuelle HS 160 (NHN) zu Grunde. Um ggf. Verwechslungen auszuschließen, wird keine absolute Höhe festgesetzt, sondern die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt als Bezugspunkt gewählt. Diese wird im Plan gesondert gekennzeichnet.

Für das Spielfeld ist eine lichte Höhe von 7,00 m erforderlich. Die geplante Halle wird insgesamt von einem flach geneigten Satteldach mit Attika an den Längsseiten überspannt. Die Oberkante der baulichen Anlage wird durch ein durchgehendes Oberlicht am First bestimmt und liegt aktuell bei ca. 11,05 m über Gelände. Entlang der Längsseite wird eine zweite Ebene eingezogen, die teils für die Tribüne, teils für Technikräume und Sanitäranlagen genutzt wird. Der Kopfbau mit Eingangsbereich ist eingeschossig, ebenso ein Anbau an der Längsseite für die Sportgeräte.

Im Bebauungsplan wird daher für die Sporthalle eine Oberkante von 12,50 m über erschließender Straße festgesetzt. Die Gänsefurther Straße, über die die Erschließung ausschließlich erfolgen wird, liegt mit maximal 65,90 m über HN unter der durch den Vermesser ermittelten Höhe des Geländes der Sporthalle von ca. 66,20 m über HN. Damit wäre bei ebenerdigem Fußboden eine Gebäudehöhe von maximal 12,20 m zulässig. Für die Umsetzung des Vorhabens bleibt damit noch ein ausreichender Puffer auch für ggf. Anschüttungen.

Das Baufeld wird hinsichtlich der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen noch einmal untergliedert. Für das geplante Vereinsgebäude an der Gänsefurther Straße wird eine Oberkante von 7 m über erschließender Straße festgesetzt. Das erlaubt bei einer Höhenlage geringfügig über der der Straße u.U. auch eine zweigeschossige Bebauung. Durch die zusätzliche Begrenzung wird ein Übergang zu der Kleingartenanlage mit ihren eingeschossigen Lauben gewährleistet und der künftigen Planung ebenfalls noch ein Spielraum gegeben.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer **Bauweise** wird verzichtet. Damit wird der Struktur des geplanten Vorhabens entsprochen. Eine offene Bebauung bestimmt Gebäudelängen bis 50 m. Dagegen ist eine geschlossene Bebauung auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Da Letzteres nicht beabsichtigt ist und Ersteres durch eine Länge von ca. 60 m nicht eingehalten werden kann, erfolgt im Bebauungsplan keine Regelung.

Zur Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht aus städtebaulicher Sicht kein konkretes Planungserfordernis.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung,

ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstücks überbaubar. Andererseits bestünde vorhabenbezogen die Möglichkeit, einzelne Baufelder zu schaffen und die Anlagen lagemäßig konkret zuzuordnen. Da für das Vereinsgebäude noch keine konkrete Planung vorliegt und sich auch der Standort der Sporthalle noch geringfügig verschieben kann, ist Letzteres nicht beabsichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels einer Baugrenze bestimmt, die nicht überschritten werden darf. Sie wird im Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Grünflächen festgesetzt. Zur Gänsefurther Straße bezieht sich die Grenze auf die vorhandene Abwasserdruckleitung, zu der ein Abstand von 2,0 m eingehalten wird. Mit über 10 m zur Straße kann auch ein angemessener Abstand der Bebauung zur südlich angrenzenden Gartenanlage (Grenze LSG) gewährleistet werden.

Aus der Genehmigungsplanung (Bauantragsunterlagen) ergibt sich die Einordnung der Sporthalle im Nordwesten des Spielfeldes angrenzend an die vorhandene Böschung bzw. den Spielplatz. Auf Empfehlung des Schallgutachters wird die Parkplatzanlage an der Gänsefurther Straße weiter nach Osten versetzt, da nur durch einen größeren Abstand die Orientierungswerte für die westlich gelegene Wohnbebauung auch im ungünstigsten Fall eingehalten werden können. Daher wurde die Lage des Parkplatzes bestimmt und dieser aus dem Baufeld heraus genommen.

Um noch bis zu einem gewissen Grad flexibel zu sein, schließt der Parkplatz unmittelbar an das Baufeld an. Befestigte Flächen zur Zuwegung bzw. Umfahrungen beispielsweise für die Feuerwehr sind sowohl innerhalb des Baufeldes als auch der Stellplatzanlage zulässig.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dies betrifft neben Stellplätzen beispielsweise Einfriedungen oder auch Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser, die damit künftig auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden können.

Zur Klarstellung wird jedoch darauf verwiesen, dass die der Sporthalle zugeordneten Besucherstellplätze nur innerhalb des dafür gekennzeichneten Bereiches zulässig sind (vgl. auch Pkt. 5.1). Weitere Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

5.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen hinsichtlich der Lärmbelastung regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung". Die DIN 18 005 bestimmt Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) und 40 dB(A) nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr), für Kleingartenanlagen tags und nachts 55 dB(A).

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen gilt die 18. BImSchV. Zu den Sportanlagen zählen in diesem Zusammenhang auch Einrichtungen, die in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Bei dem Nutzungszeitraum sind auch die An- und Abfahrtszeiten zu berücksichtigen.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erarbeitet (Anlage 1). Im Vorfeld wurden die zu betrachtenden Immissionsorte abgestimmt. Dabei werden jeweils die am nächsten gelegenen störempfindlichen Nutzungen betrachtet:

IO 1 Straße der Volkssolidarität, südlicher Block, südlichste Wohnung Wohnheim BfW

IO 2	Straße der Volkssolidarität, mittlerer Block, Mitte	Wohnheim BfW
IO 3	Straße der Volkssolidarität, nördlicher Block, Mitte	Wohngebäude
IO 4	August-Bebel-Straße Nr. 47	Wohngebäude
IO 5	südlich der Gänsefurther Straße	Kleingartenanlage

Der Schutzstatus für die Immissionsorte 1 bis 4 entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Orientierungs- bzw. Richtwerte der maßgeblichen Verordnungen liegen für ein WA am Tag bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 40 dB(A), wobei die 18. BImSchV für Ruhezeiten noch Zwischenwerte von 50 dB(A) bildet bzw. Tag- und Nachtzeitraum anders abgrenzt und den Sonn- und Feiertag separat betrachtet.

Für Kleingartenanlagen bestimmt lediglich die DIN 18005 einen Orientierungswert für Tag und Nacht von 55 dB(A), der im Folgenden herangezogen wird.

Das Gutachten betrachtet für die vom Parkplatz ausgehenden Emissionen den jeweils ungünstigsten Fall. Für die Werktage wird bezüglich des Vereinssports von einem gleichzeitigen Wechsel von 60 Fahrzeugen ausgegangen. Dabei wird eine Belegung der gesamten Halle bis 22:00 Uhr angesetzt, so dass der abfahrende Verkehr in die ungünstigste Nachtstunde zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr fällt.

Für den separat zu betrachtenden Sonn- und Feiertag wird für den dann stattfindenden Wettkampfbetrieb von einer maximalen Belegung aller 100 angebotenen Stellplätze ausgegangen. Hier sind jedoch die Nachtstunden zunächst nicht relevant, da die Spiele spätestens 21:00 Uhr enden. (*vgl. auch PKT. 5.5.1 – zusätzliches Verkehrsaufkommen*)

Zudem hat der Gutachter aber auch den Fall einer sportlichen Höhepunktveranstaltung betrachtet, und wiederum angenommen, dass alle 100 PKW-Stellplätze nach 22:00 Uhr gleichzeitig verlassen werden.

Für den Vereinssportbetrieb an den Werktagen kann festgestellt werden, dass die Richtwerte am Tag außerhalb der Ruhezeiten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. In der Ruhezeit zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr liegen die Pegel noch um mindestens 5 dB(A) unter den Richtwerten. Für die ungünstigste Nachtstunde werden die Richtwerte ebenfalls an allen Punkten eingehalten.

Für die Sonntage mit Wettkampfbetrieb und Zuschauern sowie einer Belegung von 100 statt 60 Stellplätzen und zudem mit gleichzeitiger Abfahrt in der ungünstigsten Nachtstunde ergibt sich lediglich an der August-Bebel-Straße Nr. 47 in den beiden obersten Etagen eine geringfügige Überschreitung des Richtwertes von 0,2 bzw. 0,6 dB(A). Diese Überschreitung ist jedoch für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Zudem wird dieser Fall nicht im regulären Wettkampfbetrieb eintreten, bei dem die Fahrzeuge 22:00 Uhr bereits (zumindest zum ganz überwiegenden Teil) den Parkplatz verlassen haben, sondern nur zu besonderen Veranstaltungen, die als seltenes Ereignis eingeordnet werden können.

Die Richtwerte am Tag werden ebenso wie die in den Ruhezeiten sicher eingehalten.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass es bei Errichtung und Betrieb der Sporthalle und einer Anordnung der Stellplatzanlage wie im Bebauungsplan festgesetzt, nicht zu negativen Auswirkungen durch Schallemissionen für die benachbarten Nutzungen kommen wird.

Von der Sporthalle gehen aufgrund ihrer massiven Bauweise auch im ungünstigsten Fall keine relevanten Emissionen aus.

Hinsichtlich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Schallimmissionen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschreiten und damit der Verkehrslärm auf öffentlichen Straße für die weitere Berechnung außer Acht gelassen werden kann.

Die Immissionsschutzbehörden folgen den Ergebnissen des Gutachters. Die Einhaltung der Immissionswerte der 18. BImSchV im Bereich des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ist sichergestellt. Die prognostizierte geringfügige Überschreitung des Nachtwertes von 40 dB(A) ist angesichts der getroffenen Maximalannahmen marginal und kann als seltenes Ereignis bewertet werden.

Die untere Immissionsschutzbehörde regt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf vom 12. Mai 2015 an, zur Vermeidung künftiger Konflikte den Wohnblock „Straße der Solidarität“ 52 bis 55 nördlich der Sporthalle ebenfalls als Immissionsort in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Schallgutachten wurden in Abstimmung mit der Stadt nur die jeweils nächstgelegenen kritischen Immissionsorte betrachtet. Den dem Gutachten angefügten Lärmkarten ist zu entnehmen, dass die Immissionen an dem Wohnblock „Straße der Solidarität“ 52 bis 55 nördlich der Sporthalle deutlich niedriger liegen, da sich die maßgebliche Stellplatzanlage auf der abgewandten Seite befindet und dort auch festgesetzt ist.

Insofern wird ein weiterer IO (im Gutachten) nicht für erforderlich erachtet, zumal es im Plan keine Festsetzungen zum Schallschutz (wie flächenbezogene Schallleistungspegel) mit Bezug auf den Nachweisort gibt.

Hier wird auf das baurechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen.

5.5 Verkehrserschließung

5.5.1 äußere Verkehrserschließung

Staßfurt ist sehr gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die Stadt liegt an der Bundesautobahn (BAB) 14 (in etwa 6 km Entfernung zur Altstadt westlich über die Anschlussstelle (AS) Staßfurt und in etwa 9 km über die AS Calbe/Staßfurt NO und der Bundesstraße B 6n).

Darüber hinaus sind über Landesstraßen (L 72, L 71, L 73, L 63, L 50) die umliegenden Orte gut zu erreichen.

An dieses übergeordnete Straßennetz ist der Standort über die Kreisstraße (K) 1303 angebunden.

Das Plangebiet grenzt innerhalb des Stadtteils Nord unmittelbar an die Gänsefurther Straße (auch als Pflaumenweg bezeichnet) sowie die Straße der Völkerfreundschaft an. Die August-Bebel-Straße, im Osten durch den Garagenstandort vom Plangebiet getrennt, verbindet die Gänsefurther Straße mit der Löderburger Straße (K 1303) im Norden, die vom Stadtzentrum aus Richtung Nordwesten führt.

Die Verlängerung der August-Bebel-Straße über die Löderburger Straße hinaus bildet die Nordstraße als Bestandteil des neu ausgebauten Gewerberings Richtung L 71 (Athenslebener Weg). Der Knoten August-Bebel-Straße/Löderburger Straße/Nordstraße ist als vierarmiger Knotenpunkt mit Ampelanlage und jeweils gesonderten Linksabbiegespuren ausgebaut.

Die Gänsefurther Straße, die wie die August-Bebel-Straße die Funktion einer Sammelstraße hat, verläuft weiter als Straße „Am Botanischen Garten“ Richtung Osten zur Innenstadt sowie Richtung Nordwesten vorbei am Berufsförderungswerk als Straße „Am Schütz“ zur K 1303.

Der Busbahnhof wird von folgende Linien angefahren (Quelle: www.kvg-salzman.de, Fahrplan Staßfurt Regional ab 14.12.2014):

SLK 150 Athensleben-Löderburg-Staßfurt-Hecklingen-Gänsefurt

SLK 151 Staßfurt-Rathmannsdorf-Hohenerxleben-Staßfurt

SLK 152 Staßfurt - Magdeburg

SLK 153/154 Löderburg-Staßfurt-Aschersleben

SLK 155/158 Staßfurt-Hohenerxleben-Rathmannsdorf-Güsten-Bernburg

SLK-157 Staßfurt-Unseburg-Borne-Wolmirsleben

SLK-159 Staßfurt-Förderstedt-Atzendorf-Egeln

SLK 160 Staßfurt-Hecklingen-Schneidlingen-Cochstedt-Egeln

Die Haltestelle August-Bebel-Straße im Abstand von ca. 250 m östlich des Plangebietes wird von den Linien 150, 151, 153, 155 sowie 158 bedient (von der Löderburger Straße kommend über die August-Bebel-Straße, die Gänsefurther Straße sowie Am Botanischen Garten).

Als Aufgabenträger für den öffentlichen Straßenpersonennahverkehr kommt der Landkreis zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des neuen Standortes durch das bestehende Nahverkehrsnetz im erforderlichen Umfang gegeben ist.

Die Kreisverkehrsgesellschaft weist darauf hin, dass sich die momentan vorhandenen Haltestellenbereiche der Haltestelle August-Bebel-Straße in beiden Fahrtrichtungen als nicht barrierefrei darstellen. Als Wartebereich dient der jeweilige Fußweg. Es wird angeregt, zur Ertüchtigung des Haltestellenbereiches und im Hinblick auf das Vorhaben die vorhandenen Haltestellenbereiche barrierefrei auszubauen.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Gänsefurther Straße sowie die Straße der Völkerfreundschaft werden im Plangebiet von einem schmalen Gehweg begleitet. Weitere Gehwege führen durch die Grünflächen von Norden zum Plangebiet (von der Förderschule/Straße der Solidarität sowie von der August-Bebel-Straße westlich des Hauses Nr. 47).

Die Gartenanlage ist von der Gänsefurther Straße durch ein Bankett getrennt. Ab Einmündung der August-Bebel-Straße Richtung Osten ist der einseitige Weg weiter als Geh-/Radweg ausgeschildert.

Die Gärten selbst werden über Wege in Ost-West-Richtung parallel zur Gänsefurther Straße erschlossen. Die Straße Am Schütz teilt die Anlage.

Die August-Bebel-Straße wird in Nord-Süd-Richtung beidseitig von Gehwegen begleitet, im Straßenraum sind Stellplätze in Senkrecht oder Schrägaufstellung eingeordnet. Die Bebauung ist zurückgesetzt.

Südlich des Plangebietes verläuft entlang der Bode der Europaradweg R 1. Eine Verbindung zum Plangebiet besteht entweder in Höhe der August-Bebel-Straße oder westlich des Plangebietes Am Schütz. In diesem Abschnitt verläuft der R1 nördlich der Bode. Der Radweg verbindet hier die Innenstadt von Staßfurt mit Gänsefurth.

von der Planung ausgehendes Verkehrsaufkommen

Die Nutzung durch die drei am Standort ansässigen Schulen erfolgt von Montag bis Freitag zwischen 7:00 Uhr und 15:00 Uhr. Dadurch wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

An den Nachmittagen und in den Abendstunden wird die neue Halle durch die Staßfurter Sportvereine genutzt, die gegenwärtig Trainingszeiten in den drei außer Betrieb zu nehmenden Sporthallen haben. Zwei dieser Hallen befinden sich gegenwärtig nördlich des neuen Standortes, so dass der Verkehr diesbezüglich innerhalb des Wohngebietes lediglich verlagert wird.

Die Nutzung der geplanten Halle ist durch drei Sportgruppen gleichzeitig möglich, wobei eine Sportgruppe 20 bis 30 Sportler umfasst.

In der Regel gibt es für den Vereinssport ab 16:00 Uhr drei Trainingszeiten nacheinander, wobei die Anfangs- und Endzeiten jeweils versetzt liegen. Damit ist von einem zweimaligen Wechsel je Halleneinheit auszugehen. Anhand der aktuellen Belegungspläne enden die letzten Trainingszeiten an den Wochentagen zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr, wobei die Hallen gegenwärtig nur zweimal durch jeweils einen Verein bis 21:30 Uhr sowie durch drei Vereine bis 22:00 Uhr in Anspruch genommen werden.

Geht man, außer für das Kinder- und Jugendtraining, von bis zu 20 PKW für eine Gruppe aus, wäre für den Vereinsbetrieb Montag bis Freitag im ungünstigsten Fall mit 60 PKW für einen „Wechsel“ zu rechnen.

Hauptsächlich an den Wochenenden wird die Halle für den Wettkampfbetrieb der Handballmannschaften des HC Salzland 06 (Damen) und des HV Rot-Weiß Staßfurt (Herren) genutzt, zudem für Faustball und Badminton-Wettkämpfe. Die Spiele finden überwiegend am Nachmittag bzw. Abend statt, das Ende der Veranstaltungen liegt in der Regel vor 21:00 Uhr. In diesem Zusammenhang ist von Besuchern und einer Belegung aller 100 PKW-Stellplätze auszugehen. Der Verkehr wird sich auf die Hauptanbindung August-Bebel-Straße, Am Schütz sowie Am Botanischen Garten verteilen, aus dem Wohngebiet kommend unter Umständen auch über die Straße der Volkssolidarität. Die An- und Abfahrtszeiten fallen nicht mit den Spitzenstunden des übrigen Verkehrs zusammen, so dass nicht mit Behinderungen zu rechnen ist (*zu den Schallimmissionen durch Verkehr vgl. Pkt. 5.4*).

Zudem soll die Halle für sportliche Höhepunktveranstaltungen wie Sportfeste u. ä. genutzt werden. In diesem Falle kann das Ende der Veranstaltung auch nach 22:00 Uhr liegen.

Mit der Planung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt, das sich jedoch über die Wochentage und hier die späteren Nachmittags- und Abendstunden verteilen wird.

Von Behinderungen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ist nicht auszugehen. Der Verkehr aus der August-Bebel-Straße kann über die Ampelanlage auf das übergeordnete Netz abfließen.

5.5.2 innere Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausschließlich von der Gänsefurther Straße aus. Der Parkplatz wird unmittelbar an die Straße angebunden. Dies kann über mehrere Zufahrten erfolgen. Sie sind entsprechend auszubauen. Die geplante Hauptgrundstückszufahrt wird, da sie den Ausgangspunkt für die Höhenfestsetzung darstellt, im Plan separat gekennzeichnet.

Die Sporthalle ist von einer Umfahrung für die Feuerwehr umgeben. Der Zuschauerzugang befindet sich im Süden des Gebäudes, der Zugang für die Sportler im Osten sowie von Norden ein Notausgang.

Im Plangebiet liegen die Verkehrsflächen innerhalb der Baufläche. Sie werden nicht gesondert dargestellt. Konkrete Regelungen sind nicht erforderlich.

Da jedoch eine Anbindung für den Fahrverkehr von Norden (Straße der Solidarität) ausgeschlossen werden soll, wird diese Verbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad-/Gehweg) festgesetzt.

5.5.3 ruhender Verkehr

Die Stellplätze im Umfeld sind den angrenzenden Wohngebäuden bzw. den Versorgungseinrichtungen zugeordnet. Das Berufsförderungswerk verfügt über einen Parkplatz auf dem eigenen Grundstück. Eine öffentliche Stellplatzanlage, die für das Vorhaben mit genutzt werden könnte, ist nicht vorhanden. Derzeit verteilt sich der Verkehr für den Vereinssport in den beiden Schulsporthallen auf die angrenzenden Anliegerstraßen.

Für die geplante Sportanlage sind auf dem Grundstück Stellplätze anzulegen.

§ 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) besagt:

„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...

Die Stadt Staßfurt verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung. Als Ansätze können für eine Sporthalle mit Besucherverkehr 1 Stellplatz auf 50 m² Hallenfläche sowie zusätzlich ein Stellplatz auf 10 bis 15 Besucher herangezogen werden.

Für die Halle sind ca. 600 Besucherplätze vorgesehen. Daraus resultieren zwischen 40 und maximal 60 Parkplätze. Bei einer Hallenfläche von ca. 1.000 m² kommen dazu noch weitere 20 Stellplätze. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 80 Stellplätzen. Weitere 20 Reserve-Parkplätze sollen für Großveranstaltungen vorgehalten werden bzw. stehen auch für das geplante Vereinsgebäude zur Verfügung.

Für einen entsprechenden Puffer wird von maximal 100 PKW-Stellplätzen ausgegangen, die auch dem Schallgutachten zu Grunde gelegt werden.

Um die Einhaltung der Orientierungs- bzw. Richtwerte für die umgebende Wohnbebauung insbesondere nach 22:00 Uhr zu gewährleisten, ist eine lagemäßige Einordnung der Stellplätze erforderlich. Dazu wird innerhalb der Fläche für Sportanlagen ein Bereich abgegrenzt, in dem 100 Stellplätze eingeordnet werden können. Die Gesamtfläche ist ausreichend bemessen und lässt auch Platz für die festgesetzten Baumpflanzungen (*siehe dazu Pkt. 7.2*). Ergänzend wird eine Festsetzung getroffen, dass die der Sporthalle bzw. dem Vereinsgebäude zugeordneten PKW-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage zulässig sind (*vgl. Pkt. 5.3*).

5.6 Medientechnische Ver- und Entsorgung

5.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“.

Verschiedene Trinkwasserleitungen verlaufen in der Gänsefurther Straße sowie in der Straße der Solidarität nördlich des Plangebietes. Im Südwesten an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Anbindepunkt.

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist nach § 2 (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der Baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Für das Plangebiet beträgt der Löschwasserbedarf nach Angabe des Fachdienstes für Brand- und Katastrophenschutz beim Landkreis mind. 96 m³/h (1.600 l/min) und ist für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Zum Löschbereich zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m um das Brandobjekt.

In der Gänsefurther Straße befinden sich löschwasserrelevante Unterflurhydranten an der Zufahrt Pumpwerk (Durchfluss lt. WAZV 106 m³/h) sowie am BfW (Durchfluss lt. WAZV 95,3 m³/h). Darüber hinaus stehen nördlich des geplanten Hallenstandortes weitere Hydranten zur Verfügung.

Der WAZV weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das gesamte Wohngebiet über eine Versorgungsleitung aus der Gänsefurther Straße versorgt wird und die Hydranten innerhalb des Gebietes nicht den gleichen Wasserdruck/Durchflussmenge erreichen, wie die Hydranten innerhalb der Gänsefurther Straße, die direkt an der Trinkwasserzuleitung liegen.

Rechtliche Grundlage für die Planung der Zufahrt für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Grundstück sowie der Feuerwehrumfahrt um die Sporthalle ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“. Näheres ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

5.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Stadt Staßfurt ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200 in den eingeleitet werden kann.

Ein Schutzstreifen von beidseitig 2,00 m darf nicht überbaut bzw. mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Weitere Kanäle berühren das Plangebiet im Nordosten (Regen- und Schmutzwasser). Sie liegen innerhalb der Grünfläche und sind ggf. bei Bepflanzungen zu berücksichtigen.

Ein Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz ist Richtung Gänsefurther Straße an den o. g. Schmutzwasserkanal geplant.

Der FD Gesundheit des Landkreises weist darauf hin, dass die Trinkwasserzuführung auf dem kürzesten Wege erfolgen sollte. Bei einem erheblichen Anstieg der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist der Einbau von Rückstauklappen vorzusehen, der gleichzeitig das Eindringen von Ungeziefer verhindert.

An der Gänsefurther Straße verläuft ein Brauchwasserkanal der Sodawerke Staßfurt GmbH & Co. KG (DN 560, Lage ungenau), die durch eine Dienstbarkeit gesichert und bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)² weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 55 WHG¹² i. V. m. § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA)³ der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass für die Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Stadtgebietes Staßfurt auf Grund der geologischen und wasserwirtschaftlichen besonderen Verhältnisse ein Anschluss- und Benutzungszwang gilt und diese somit der Satzung der Stadt Staßfurt unterliegt.

Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund des anstehenden Baugrundes und des vergleichsweise hohen Grundwasserstandes eingeschränkt.

Ergänzend zu einer Ableitung des Niederschlagswassers wird daher auch die Prüfung alternativer Varianten, die eine teilweise Speicherung, Reduzierung (z. B. durch Dachbegrünung) bzw. Nutzung der anfallenden Wassermengen zum Ziel haben, empfohlen.

Die Einleitung von unbelastetem Regenwasser in das angrenzende Netz ist möglich. Ein Regenwasserkanal befindet sich in der Gänsefurther Straße.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden, ist gemäß § 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 WHG in der zurzeit geltenden Fassung jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

5.6.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Das Plangebiet wird aus dem Ortsnetz für elektrische Energie der Stadtwerke Staßfurt versorgt.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten/Westen von einer Kabeltrasse gequert (Mittelspannungs- und Ortsnetzkabel).

Östlich der Straße der Völkerfreundschaft verlaufen Elektroleitungen der Straßenbeleuchtung im Randbereich des Plangebietes, die die dort befindlichen Masten verbinden.

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten von den Ausführenden Leitungsauskünfte einzuholen sind. Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist ein ausreichender Mindestabstand einzuhalten.

² Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. 1 S. 1724) geändert worden ist

³ Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)

Für den später notwendig werdenden Strom-Hausanschluss des neuen Gebäudekomplexes ist von einer eingetragenen Elektrofirma ein vollständig ausgefüllter Antrag zum Anschluss an das öffentliche Netz der Stadtwerke Staßfurt GmbH zu stellen.

Fernwärme

Es ist beabsichtigt, die Sporthalle mit Fernwärme zu versorgen. Eine Möglichkeit zum Anschluss ist nördlich des Plangebietes in der Straße der Solidarität gegeben. Eine Zuleitung soll in direkter Verbindung über das Flurstück 1876 der Flur 1 erfolgen.

Der Versorger ist in die weitere Planung einzubinden, um rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zur Strom- und Fernwärmeversorgung veranlassen zu können.

Für die weitere Detailplanung sind noch folgende Abstimmungen zu treffen:

- Anbindepunkte an den vorhandenen Strom und Fernwärme-Leitungstrassen
- Trassenverlauf auf dem Baugrundstück
- Stelle der Gebäudeeinführungen für Strom und Fernwärme
- Wärmekennzahl, benötigte Wärmeleistung in kW / Leistung des Hausanschlusses in kW.

5.6.4 Telekommunikation

Im Bereich der Straße der Völkerfreundschaft sowie nördlich des Sportplatzes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die entsprechend der übergebenen Bestandsunterlagen in den Plan übernommen wurden. Die Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei der Planung/Ausführung der Maßnahme darauf zu achten ist, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind vermutlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

Der Mehrgenerationenspielplatz, der den westlichen Teil des Plangebietes parallel zur Straße der Völkerfreundschaft einnimmt, wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf der Fläche sind Spielbereiche eingeordnet. Sie ist mit Wegen und Sitzplätzen gestaltet sowie anteilig mit Gehölzen bepflanzt. Im Norden befindet sich ein Hügel (Rodelberg mit flach auslaufendem Hang Richtung Nordosten). Der Spielplatz ist eingezäunt. Die Einfriedung ist gemäß DIN 18034 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb" auszuführen.

Die Abgrenzung im Bebauungsplan erfolgt entsprechend dem Bestand, jedoch werden unmittelbar angrenzende Bäume einbezogen. Bauliche Anlagen sind in Verbindung mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zulässig.

Die nicht für die Sporthalle/Vereinsheim einschließlich Stellplatzanlage in Anspruch genommene Sportplatzfläche im nordöstlichen Teil soll überwiegend als Rasenfläche erhalten bleiben. Hier können wohnortnahe „Bewegungsräume“ entstehen (vgl. Pkt. 3.2.3). In Ergänzung zur Sporthalle wären beispielsweise auch eine Minigolfanlage, Fitness-Parcours o. ä. vorstellbar. Werden dazu im Bebauungsplan keine weiteren Regelungen getroffen, ist eine gebietstypische Nutzung möglich.

Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche/ Sportplatz dargestellt. Auch hier sind untergeordnete bauliche Anlagen in Verbindung mit der Zweckbestimmung zulässig. Konkrete Festsetzungen zur Nutzung der Flächen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Zur künftigen Absicherung des Schulsports ist eine Kleinsportanlage auf dem Gelände der Schulen vorgesehen.

Hinsichtlich des Gehölzbestandes werden für die Grünflächen folgende Festsetzungen getroffen:

TF 3.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind auf der Fläche zu ersetzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume für Ersatzpflanzungen zu verwenden.

Der Spielplatz wird bereits durch Bäume gegliedert, die darüber hinaus auch dem Kleinklima dienen. Daher sind diese Bäume unbedingt zu erhalten. Sollten krankheitsbedingt oder aus Altersgründen Baumfällungen notwendig sein, so ist ein Ersatz im Bereich des Spielplatzes vorzunehmen. Damit werden die Wohlfahrtswirkungen der Bäume auch langfristig gesichert.

TF 3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind die Flächenbefestigungen der früheren Sportplatznutzung zurückzubauen. Diese Flächen sind mindestens als Scherrasen herzustellen.

Im nordöstlichen Randbereich sind 3 Baumgruppen mit je mindestens 5 Bäumen anzupflanzen. Die Anpflanzung hat nur mit heimischen, standortgerechten Bäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU = 14-16 cm) zu erfolgen.

Mit dem Neubau der Sporthalle wird nicht der gesamte ehemalige Sportplatz in Anspruch genommen. So verbleiben der nordöstliche Abschnitt der Laufbahn und die Weitsprunganlage. Da diese Flächen nicht anderweitig nutzbar sind, sollten sie durch Rückbau wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden. Die dann freigestellten Flächen sollten als Minimum und in Fortsetzung der vorhandenen Rasenfläche mit Rasen abgedeckt werden.

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind ergänzend zu den bereits vorhandenen Baumneupflanzungen Baumgruppen zu pflanzen. Ziel ist es, eine Zäsur zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen. Es soll jedoch eine lockere Eingrünung gebildet werden. Insofern werden Baumgruppen festgesetzt. Auch sind die querenden Leitungen zu berücksichtigen.

Eine lagemäßige Zuordnung in der Planzeichnung erfolgt nicht, um ggf. flexibel auf weitere Planungen innerhalb der Grünfläche reagieren zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass für diesen Bebauungsplan, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ein Ausgleich gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht notwendig ist. Die hier festgesetzten Baumpflanzungen sind daher zur Kompensation von Eingriffen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich und können für Ersatzpflanzungen von anderweitigen Baumfällungen angerechnet werden.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 4.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen der Stellplätze dient und damit dem Schutz des Wasserhaushalts. Das im Bereich der Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll auf den Parkplätzen versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Sie werden, mit Ausnahme des Spielplatzes lagemäßig als Einzelstandorte bzw. im Südosten über ein flächenhaftes Erhaltungsgebot festgesetzt.

TF 5.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

TF 5.2 Innerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Fläche sind die Bäume zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind auf der Fläche zu ersetzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume für Nachpflanzungen zu verwenden. Dabei ist die innerhalb der Fläche verlaufende Leitung zu beachten.

Grundsätzlich ist der Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bäume bereits über die Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt geregelt. Über diese Satzung werden auch Ersatzpflanzungen festgelegt, jedoch müssen diese nicht unbedingt im Plangebiet erfolgen. Um die Standorte innerhalb des Gebietes dauerhaft zu sichern, wird die ergänzende Festsetzung getroffen.

Die bereits vorhandenen Bäume gliedern das Plangebiet. Mit den Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 3.2 wird die randliche Struktur ergänzt. Um die Baumkulisse dauerhaft zu erhalten, sind daher Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen. Da im Bereich der jetzigen Baumstandorte andere Nutzungen nur eingeschränkt möglich sind, sollten diese Flächen auch dafür wieder genutzt werden. Bei Nachpflanzungen sind vorhandene Leitungen und zu diesen erforderliche Sicherheitsabstände zu beachten.

Für die Sporthalle sind insgesamt 100 Stellplätze herzustellen. Insbesondere zur Gestaltung des Ortsbildes sowie für den mikroklimatischen Ausgleich sind im Bereich der Stellplätze Bäume zu pflanzen.

TF 5.3 Auf Parkplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6,0 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU = 16-18 cm auszuführen.

Für Stellplätze ist eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Sie trägt außerdem zur Vermeidung von

stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in Grünstreifen zwischen den Parkreihen angepflanzt. Ziel ist es, über den Stellplätzen ein Kronendach auszubilden. Um den Bäumen auf dem Parkplatz einen angemessenen Entwicklungsraum zur Verfügung zu stellen, wurde für die Baumscheiben eine Mindestgröße festgesetzt.

8 Nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Bau- oder Kleindenkmale.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

8.2 Artenschutz

Auf der Planzeichnung sind Hinweise aufgebracht, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und einzuhalten sind. Diese betreffen u.a. die Inanspruchnahme von Gehölzflächen sowie zeitliche Einschränkungen für die Baufeldfreimachung.

Diese Hinweise sind dem parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Artenschutzfachbeitrag entnommen worden (vgl. Anlage 2). Die Notwendigkeit ergibt sich, da im Bebauungsplan Vorkehrungen zu treffen sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme ausdrücklich auf die Beachtung der Hinweise bei der Umsetzung der Planung hin.

8.3 sonstige Hinweise

Das Plangebiet wurde hinsichtlich eines eventuellen Kampfmittelverdachts anhand der dem Landkreis zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2014) geprüft. Für den Bereich der betroffenen Flächen konnte keine Belastung festgestellt werden.

Vorsorglich wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Ich verweise daher auf die Vorschriften des § 2 KampfM-GAVO

Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, sind die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Beim Bau der Anlage ist gemäß § 3 Abs. 20 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), die Entstehung von Abfällen zu vermeiden. Anfallende Abfälle wie z.B. Bodenaushub sind zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 7 Abs. 2, 3 und 4, § 15 Abs. 2 i.V. § 16, § 27 Abs. 2 KrWG).

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen nach der „Richtlinie zur Verwertung von mineralischen Abfällen - LAGA M20“ einzuhalten.

Ergeben sich ein Kontaminationsverdacht oder eine organoleptische Auffälligkeit der mineralischen Abfälle ist die Untere Abfallbehörde zu informieren und eine analytische Untersuchung sowie Bewertung nach den Vorgaben der LAGA M20 vorzuweisen.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens für den Standort [4] erfolgte eine organoleptische Überprüfung der Bodenproben ergaben sich weder für die natürlich anstehenden Böden noch für die Auffüllungen und den Schotter Hinweise auf Schadstoffbelastungen. Die Analyseergebnisse haben jedoch nur orientierenden Charakter. Falls im Zuge von Erdarbeiten eine Entsorgung von Aushub dieser Schichten erwogen wird, sollte eine ergänzende Analyse zur Festlegung der Verwertungsklassen nach LAGA erfolgen.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,47 ha.

		nach GRZ (ha) bebaubar (ha)	Bruttofläche
Baufläche Sportanlagen		0,89	1,11 ha
davon als Stellplatzanlage abgegrenzt (einschließlich Pflanzflächen)	0,34		
Verkehrsfläche			0,22 ha
davon besondere Zweckbestimmung	0,007		
Grünfläche			2,14 ha
davon Spielplatz	0,85		
davon Sportplatz	1,29		
von Sportplatz Erhaltungsgebot	0,08		
Summe			3,47 ha

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer derzeit überwiegend unbebauten Fläche. Es ist jedoch festzustellen, dass die Schutzgüter aufgrund der bisherigen Nutzung bereits überprägt sind.

Mit der Umsetzung der Planung sind **Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter** verbunden, die jedoch insgesamt nicht als wesentlich einzuschätzen sind. Diese sind einerseits auf die mit der geplanten Nutzung verbundene Überbauung bislang unbebauter Flächen zurückzuführen, zum anderen auf von der Nutzung ausgehende Emissionen.

Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch die mit der Bebauung einher gehende vollständige Versiegelung, die auch zu einer partiellen Einschränkung der Versickerung und Grundwasserneubildung führen wird. Die mit der Sporthalle überbaute Fläche ist jedoch vergleichsweise gering. Das anfallende Niederschlagswasser kann in das separate Regenwassernetz eingeleitet werden. Für die Stellplatzanlage wird eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt, so dass das Regenwasser hier vor Ort versickern kann. Der Neuversiegelung am Standort ist auch der Rückbau an anderer Stelle gegenüber zu stellen.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist darauf hinzuweisen, dass lediglich Scherrasenflächen überbaut werden. Die Gehölzbestände bleiben erhalten bzw. werden ergänzt, so dass hier insgesamt von einer deutlichen Verbesserung auszugehen ist. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht notwendig. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind daher zur Kompensation von Eingriffen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich und können für Ersatzpflanzungen von anderweitigen Baumfällungen angerechnet werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist festzustellen, dass sich die kompakte Bebauung dem Gebäudebestand im Umfeld unterordnet. Zur Kleingartenanlage (LSG) werden die Baukörper zurückgesetzt und in der Höhe abgestuft. Die Anlage wird, soweit dies der Leitungsbestand zulässt, eingegrünt.

Auswirkungen auf Luft/Klima ergeben sich hauptsächlich durch das im Plangebiet erzeugte Verkehrsaufkommen, bei dem es sich teils um eine Verlagerung innerhalb des Bildungszentrums Nord, teils um zusätzlichen PKW-Verkehr handelt. Die Erhöhung der Luftbelastung ist jedoch nicht als erheblich einzuschätzen. Dem stehen die Baumpflanzungen zur Verbesserung des Mikroklimas entgegen.

Negative **städtebauliche Auswirkungen** sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die geplante Sporthalle dient der Deckung des Bedarfs an sicheren Sportanlagen (gedeckte Flächen) für den Schul- und Freizeitsport innerhalb der Stadt Staßfurt, die gegenwärtig deutliche Defizite aufweisen. Mit der neuen Halle und der parallel laufenden schrittweisen Außerbetriebsetzung/Rückbau von drei energetisch unwirtschaftlichen Objekten wird zudem eine nachhaltige gesamtstädtische Entwicklung gesichert.

Im Rahmen von Standortuntersuchungen wurden im Vorfeld verschiedene Alternativen geprüft und die hier überplante Fläche in der Sportstättenkonzeption als innerhalb des Stadtgebietes am besten geeigneter Standort dargestellt.

Mit der Umsetzung der aktuellen integrierten Sportstättenentwicklungsplanung von 2013, die u.a. auch die gesamtstädtischen Ziele des 2011 fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzeptes berücksichtigt, kann eine Gesamtlösung für den Vereins- und Schulsport mit verschiedenen Nutzungssynergien erreicht werden: optimale Ausnutzung der Hallenkapazitäten in den Früh- und Abendstunden, verschiedene am Standort ansässige Bildungsträger sowie eine räumlich

enge Verbindung zu den angrenzenden Schulen und dem Wohnstandort (u.a. auch für den Nachwuchssport).

Mit der Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen kann die Kommune ihre Infrastruktur gezielt steuern. Die Fläche steht für andere bauliche Nutzungen nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Großsiedlung Staßfurt-Nord. Die umgebende Bebauung ist einerseits durch Wohnen und zum anderen durch Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt, die in ihrer Funktion ebenfalls über das Baugebiet hinaus reichen. Trotz anteiligen Rückbaus ist die Bebauung noch deutlich verdichtet und mit bis zu sechs Geschossen im Vergleich zum weiteren Umfeld hoch. In diese Gebäudestrukturen fügt sich die geplante Sporthalle ein.

Zu den sich im Süden anschließenden Kleingärten im Übergang zur Bodeniederung wird die zulässige Bebauung durch ein Vereinsheim abgestuft und zurückgesetzt. Der Parkplatz wird durchgrünt.

Das mit der Umsetzung des Bebauungsplans zulässige Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. Für die Objektplanung bleibt zudem ein ausreichender Handlungsspielraum.

Bei der im mittleren/südlichen Teil konzentrierten Bebauung bleiben der westliche und nordöstliche Bereich als Freiraum erhalten. Der Spielplatz und ebenso der Rasenplatz können künftig (weiter) als öffentliche Grünfläche für das Wohngebiet genutzt werden. Für den Sportplatz erfolgt eine Aufwertung und Gestaltung durch Bepflanzung und Rückbau der nicht mehr benötigten Laufbahnen bzw. Weitsprunganlage.

Für die derzeitige Nutzung des Sportplatzes steht als Ausweichobjekt für die Sportfeste das Stadion der Einheit zur Verfügung. Zur zukünftigen Absicherung des Schulsportes ist eine Kleinsportanlage auf dem Gelände der Schulen vorgesehen.

Die angrenzende Erholungsnutzung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Auswirkungen hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen wurden gutachterlich untersucht. Die Sportveranstaltungen selbst finden im Gebäude statt. Emissionen gehen überwiegend vom an- und abfahrenden Verkehr aus.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Orientierungs- bzw. Richtwerte durch die Planung an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gänsefurther Straße, August-Bebel-Straße, Am Schütz sowie Am Botanischen Garten) können das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen, das insbesondere durch den Ersatz der Paul-Merkewitz-Halle mit ca. 600 Besucherplätzen entsteht. Die Anbindung an die Gänsefurther Straße ist regelkonform auszubauen.

Von daher sind durch die Planung keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Gesamtstadt bzw. den Ortsteil zu erwarten.

Die verschiedenen innerhalb der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange wurden in die Planung eingestellt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen.

11 Finanzierung und Durchführung

Das für die Bebauung in Anspruch zu nehmende Flurstück befindet sich bereits im Eigentum der Kommune.

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind nicht erforderlich.

Für die Gemeinde entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung Kosten. Anteilig ist eine Finanzierung über Fördermittel vorgesehen.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Stadt Staßfurt (2013): Integrierte Sportstättenentwicklungsplanung Staßfurt, dieraumplaner, Berlin, 30.07.2013
- [2] Stadt Staßfurt (1994), Flächennutzungsplan, Dr.-Ing. Pflück, Freier Architekt, Ahaus
- [3] www.statistik.sachsen-anhalt.de ... Bevölkerungsstand nach dem Zensus 09.05.2011 (Stand 10.04.2014) Fläche: Stand zum 31.12.2012, Aktualität der Angaben 27.08.2013
- [4] Stadt Staßfurt (2014), Baugrundgutachten Bildungszentrum Staßfurt-Nord, Neubau Sporthalle, Bericht 3946/2014, GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Juli 2014
- [5] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen–Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [6] Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan, Atelier Bernburg in Arbeitsgemeinschaft mit IHU Geologie und Analytik, Stendal
- [7] Stadt Staßfurt (2011): 1. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept vom Juli 2011 Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG), Magdeburg
- [8] Stadt Staßfurt (2015): Entwurfsplanung ING-PRO Ingenieurgesellschaft mbH, Egeln
- [9] ECO Akustik Barleben, Schalltechnisches Gutachten Nr. ECO 14107 – Immissionsprognose für den Neubau der Sporthalle Gänsefurther Straße in Staßfurt, 10. März 2015
- [10] Stadt Staßfurt (2014): Fördermittelantrag,
- [11] Stadt Staßfurt (2006): Standortbewertung Neubau Dreifeld-Sporthalle