

STADT G Ü S T E N

LANDKREIS STASSFURT

ERLÄUTERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Ziel der Planung

1. Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Nach den derzeitigen Vorstellungen des Landesentwicklungsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 1991 wird die Kreisstadt Staßfurt als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums deklariert. Nach Auffassung des Landkreises Staßfurt ist Güsten als Grundzentrum weiterzuentwickeln. Die Herausbildung von Samtgemeinden wird der weiteren Entwicklung vorbehalten. Im derzeitigen Stadium der Untersuchungen können noch keine verbindlichen Aussagen gemacht werden.

2. Grundzüge der Flächennutzung

Die Gesamtstruktur der Stadt bietet relativ günstige Möglichkeiten für die Bereitstellung von Wohnungsbauflächen, gewerbliche Flächen und des Großgrüns für Erholungszwecke.

- Wohnen

Die Stadtstruktur bietet ausreichend Flächen für die Erweiterung der Wohnfunktion. Sie liegen aber zum Teil in den dargestellten Überschwemmungsgebieten. Wenn auch durch die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Vorbeugemaßnahmen kaum mit Überschwemmungen zu rechnen ist, liegt der Grundwasserstand aber relativ hoch, so daß bei der Einordnung der Gebäude bezüglich der Kellerfußbodenhöhe entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Zwei größere Gebiete, vor allem für Eigenheimbau, bietet die Stadt im westlichen Bereich zwischen Warmsdorfer Weg und Lietho und südlich der Stadtrandsiedlung.

Der Geschößwohnungsbau kann nördlich der Ascherslebener Straße, gegenüber dem Reichsbahnkindergarten und der Kinderkrippe, eingeordnet werden. Geschößwohnungsbau ist im Zentrum der Stadt, westlich des Kindergartens/ Kinderkrippe auf zur Zeit ungenutzter Fläche möglich.

Der südöstliche ausgefranzte Rand der Stadt Güsten verlangt nach einer Abrundung der Erweiterung der Wohnbauflächen. Im gesamten Stadtgebiet und im Teil Osmarsleben sind Einzelstandorte als Lückenbebauung möglich, die westliche Hälfte des Ortsteils Osmarsleben bietet einen ungeordneten städtebaulichen Eindruck. Eine Sanierungsplanung für diesen Bereich sollte in nächster Zeit durchgeführt werden.

Größenangabe der Wohnbauflächen mit WE-Anzahl

Wohnbaubsubstanz der Stadt Güsten sind Sanierungsplanungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse dringend notwendig.

Größe der Gewerbegebiete

- Gewerbe

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt drei neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Südlich und nördlich der B 185, im Osten der Stadt in Richtung Ilberstedt, östlich der Landstraße Güsten - Rathmannsdorf.

- Straßenverkehr

Wie bereits oben charakterisiert, wird ein zügiger Verkehr durch die Doppelschrankenanlage auf der B 185 stark behindert. Zur Behebung dieses Mißstandes ist im Flächennutzungsplan eine Stadtumgehung auf der Nordseite vorgeschlagen. Diese Umgehung durchschneidet keine bebauten Flächen oder Gärten. Der Aufwand für diese Umgehungsstraße ist durch die Brückenbauwerke über bzw. unter den Reichsbahnanlagen recht aufwendig.

- Ver- und Entsorgung

. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Güsten erfolgt vom Rappbodetalssperrensystem Ostharz. Die Fernwasserleitung umgeht die Stadt Güsten nördlich. Eine Übergabestation befindet sich an dieser Leitung im nordwestlichen Bereich der Stadt.

Das Angebot an Trinkwasser ist ausreichend, die Qualität gut.

Auf Grund des überalterten Rohrnetzes und der kleinen Querschnitte sind die Druckverhältnisse zum Teil schlecht. Eine Erneuerung der überalterten Wasserleitungsrohre wird notwendig.

. Schmutzwasserentsorgung

In unmittelbarer Nähe des Neuen Friedhofes befindet sich der Oxydationsgraben, der vor allem die Wohnungsneubauten im östlichen Bereich der Stadt und angrenzende Straßen entsorgt.

950 Einwohnergleichwerte hat dieser Oxydationsgraben, d. h., daß die Kapazität bei weiteren Anschlüssen erschöpft ist.

Das übrige Stadtgebiet verfügt zum Teil über Kleinkläranlagen mit Versickerung.

Die derzeitigen Untersuchungen für größere Kläranlagen sehen verschiedene Varianten vor. Eine Variante wäre der Bau einer größeren Kläranlage in der Stadt Staßfurt, so daß Abwässer von Güsten und benachbarten Orten zu dieser Kläranlage gepumpt werden müßten. Je nach zeitlichem Ablauf dieses Vorhabens ist eine zwischenzeitliche Erweiterung des Oxydationsgrabens möglich.

. Regenwasserentsorgung

Das Oberflächenwasser von Straßen und Dächern wird, je nach Lage, in den großen Gräben neben dem Friedhof, in die Wipper und in die beiden anderen Bäche der Stadt eingeleitet.

. Elektroversorgung

Die Stadt Güsten wird zur Zeit über 15-kV-Freileitungen mit Elektroenergie versorgt. Die Leitungssysteme sind überaltert und stark verschlissen.

Angestrebt wird eine Verkabelung dieser 15-kV-Freileitungen. Der Zeitraum wird voraussichtlich nach 2000 liegen.

Für die neu geplanten Wohnstandorte, aber vor allem für das Gewerbegebiet ist mit einer Neueinschleifung einer 15-kV-Leitung aus Richtung Ilberstedt zu rechnen. Entsprechende Trafostationen sind vor allem für das Gewerbegebiet notwendig.

Für den Großraum Güsten ist in weiterer Zukunft mit einem 110-kV-Umspannwerk zu rechnen. Standortvorstellungen gibt es hierfür noch nicht.

Für die Elektrifizierung der Reichsbahnstrecken wird im Dreieck zwischen Liethe und Staßfurter Reichsbahnstrecke ein Umspannwerk der Deutschen Reichsbahn 1992 begonnen.

. Gasversorgung

Im Norden der Stadt tangiert die Gemarkung Güsten eine Gashochdruckleitung. Über eine Reglerstation ist die Stadt Güsten einschließlich des Ortsteils Osmarsleben angeschlossen. Die Gasversorgung kann als gut bezeichnet werden.

Sollte für das Gewerbegebiet ein Stadtgasanschluß erforderlich werden, müßte von der Hochdruckleitung ein neuer Anschluß mit Reglerstation geschaffen werden.

Die Ablösung des Stadtgases durch Erdgas wird nach 1995 in Betracht gezogen. Die notwendigen Verbundnetze aus Salzwedel, Bernburg und Salzgitter sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht konzipiert.

. Telecom

Das gesamte Ortsnetz für die fernmeldemäßige Versorgung der Betriebe und vor allem der Einwohner ist unzureichend. Es muß eine Verbesserung dieses Zustandes angestrebt werden.

Tabellarische Übersicht der neu ausgewiesenen
Bauflächen

Wohngebietsflächen

Warmisdorfer Weg, Eigen- heimgebiet	6,00 ha	ca. 90 WE
südlich der Stadtrand- siedlung	3,95 ha	ca. 55 WE
Nordseite Ascherslebener Straße	0,45 ha	ca. 26 WE
Zentrum ehemaliges Gutsge- lände	3,75 ha	ca. 170 WE
südöstlicher Stadtrand von Güsten	6,00 ha	ca. 100 WE

Gewerbegebiete

an der Bernburger Straße, südlich	25,00 ha
an der Bernburger Straße, nördlich (bis zur Reichsbahnstrecke)	28,00 ha
an der Landstraße nach Rathmannsdorf	5,00 ha

3. Freiflächen, Landeskultur

Grünflächen

- Parks, Grünanlagen

Neben dem flächenmäßigen Erhalt vorhandener Grünanlagen sieht der Flächennutzungsplan im Überschwemmungsgebiet der Wipper zwischen Güsten und dem Ortsteil Osmarsleben einen etwa 20 ha großen Landschaftspark vor.

Dieser extensive, auenwaldartige Landschaftspark (evtl. mit Wasserfläche) soll der Erholung der Einwohner dienen. Er stellt als künftiger innerstädtischer Park ein verbindendes Element zwischen den beiden Ortsteilen dar und garantiert gleichzeitig die interessante Situation, daß sich innerhalb einer Stadt der Kleinstadtbereich und auch ein Dorf befindet.

Der neue Landschaftspark geht nach beiden Seiten in die Wipperlandschaft über.

- Sport- und Spielflächen, Festplatz

Die vorhandenen Flächen werden erhalten. Kleinere Einrichtungen, wie Minigolf, Krocket u. ä., können in vorgenanntem Landschaftspark eingeordnet werden. Eine größere Rasenfläche kann als Festplatz dienen.

Ein 10 ... 12 ha großer Sport- und Spielbereich (Tennis, Kleingolf, extensive Rasenspiele) wird auf einer Fläche zwischen dem Badeteich und der geplanten Ortsumgehung vorgesehen.

Auf den Wipperwiesen nordöstlich von Osmarsleben soll Pferdehaltung (Reitsport, "Reit-touristik") betrieben werden.

- Kleingärten und Plantagen

Der Bestand wird im Flächennutzungsplan erhalten. Auch wenn gegenwärtig die Nachfrage sehr gering ist, und deshalb keine neuen Flächen ausgewiesen werden, haben Kleingärten und Plantagen eine große Bedeutung für die Erholung, die Vielfalt der Landschaft und den ökologisch orientierten Anbau.

- Freibäder

Beide Freibäder werden im Flächennutzungsplan flächenmäßig erhalten.

- Wander- und Radwege

Vorgesehen wird ein Radwanderweg in der Wiperniederung, der hier ein Teil des empfohlenen, überregionalen Weges Harz - Saale wäre.

Genutzt werden sollen auch vorhandene Landwirtschaftswege.

Besonderer Wert ist auf Rundwegeverbindungen zu legen, wie die Verbindung Güstener Busch - Köxbusch - Wiperniederung.

Eine Liethe-Dammkrone soll als schmaler Weg fahrradbefahrbar ausgebaut werden.

- Friedhöfe

Eine Erweiterung der beiden Güstener Friedhöfe ist nicht vorgesehen, da erfahrungsgemäß keine Notwendigkeit besteht. Der Osmarsleber Friedhof soll wegen des Lokalbewußtseins der Einwohner und des Ortskolorits unbedingt erhalten bleiben.

Der kleine jüdische Friedhof wird ebenfalls berücksichtigt.

Land- und Forstwirtschaft

- Landwirtschaft

Da die Güstener Gegend eine traditionelle Kulturlandschaft mit guten, fruchtbaren Böden ist, muß auch weiterhin Landwirtschaft betrieben werden. Dabei soll auch weiterhin standortgerecht der

• Ackerbau

dominieren. Dabei ist der Flächennutzungsplan so ausgelegt, daß eine rentable Bewirtschaftung auf größeren, zusammenhängenden Flächen möglich ist.

• Viehhaltung

Wenn überhaupt, soll sie nur in kleineren Kategorien erfolgen. Eine Massentierhaltung, wie sie dazu noch in der Hauptwindrichtung Nordwest am Stadtrand betrieben wurde, ist abzulehnen.

. Grünlandwirtschaft

Die in der Wippniederung gelegenen natürlichen Grünlandstandorte östlich von Osmarsleben werden als Pferdekoppeln vorgesehen, sofern kein anderweitiger Nutzungswechsel (s. u. Wald, Grünflächen) vorgesehen ist.

- Wald, Forstwirtschaft

Da die Güstener Umgebung stark gehölzentblößt ist, wird einer (Wieder-)Bewaldung geeigneter Standorte besondere Bedeutung geschenkt. So sieht der Flächennutzungsplan hauptsächlich Ackerflächen am Stadtrand zur Aufforstung vor, die durch geplante Verkehrsstrassen oder sonstige Neuplanungen zu Zwickelflächen geworden und somit für eine rentable Landwirtschaft ungeeignet sind.

Bewaldet werden sollen auch die Trinkwasserschutzzone am Köxbusch und (auenwaldartig) einige Flächen in der Wippniederung.

Als Vorbild für die Aufforstungen sollen die wenigen naturnahen Waldreste der Umgebung dienen.

Zur Rekultivierung und Bepflanzung sind auch die Kiesrestlöcher/Müllkippen südlich von Osmarsleben vorgesehen. Gewerbegebiete werden durch breite Gehölzpflanzungen landschaftlich eingebunden.

Die Waldflächen selbst sollen, wo möglich, untereinander durch flurgehölzbepflanzte Wege (s. u.) verbunden werden.

- Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege

In der stark ausgeräumten Güstener Landschaft müssen dringend vorhandene Biotope erhalten und (wieder-)geschaffen sowie miteinander verbunden ("vernetzt") werden. Ziel soll eine ökologisch gesunde, vielfältige Kulturlandschaft sein. Das ist ausschlaggebend für die Lebensqualität und eine ethisch-moralische Verpflichtung unseren Nachkommen gegenüber. Kurzsichtiger Ökonomismus darf der Landschaft nicht wieder zum Schaden werden.

Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes sind direkt oder indirekt bereits in den vorgenannten Punkten berührt worden (vgl. hierzu auch "Schutzgebiete").

Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan folgendes fixiert:

- . Flurgehölzanbau, Windschutzpflanzungen besonders an Wirtschaftswegen. Nicht nur Reihungen, sondern auch landschaftsgerechte Gruppenpflanzungen, nicht nur Pappeln, sondern auch andere standortgerechte Gehölze. In Nord-Süd-Richtung an geeigneten Standorten dreireihige Windschutzpflanzung. Landschaftliche Einbindung ortsuntypischer Bauwerke.
- . Wegeraine
Im Falle von Flurgehölzen in Breite der Krone, sonst mindestens 5 m. Sicherung durch Findlinge oder (Natur-)Steinhaufen. Keine Herbizide oder Insektizide.
- . Altobstanlagen
Unbedingter Erhalt (Biotopschutz), möglichst Nachpflanzung von Hochstämmen, gegebenenfalls Hauszweitschgen, Birnen, Vogelbeeren.
- . Feuchtgebiete
Erhalt des unbebauten Gebietes nordwestlich der Untermühle in seinem Naturzustand. Am Rand Weiden setzen und Erlen pflanzen.
- . Gewässerrenaturierung
Wiederherstellung der Wasserführung der Alten Wipper bei Osmarsleben.

4. Verkehr

- Individualverkehr

Nach der Ausführung der geplanten nördlichen Umgehung wird die Stadt im Osten und Westen an die B 185 angeschlossen. Die Landstraßen bleiben in unveränderter Form. Mit der Landstraße nach Rathmannsdorf wird ein weiterer Kreuzungspunkt mit der B 185 geschaffen. Alle anderen Straßen im Stadtgebiet gelten als Erschließungsstraßen.

Parkplätze sind an den Kreuzungspunkten des gesellschaftlichen Lebens, wie vor dem Hauptbahnhof, vor den größeren Verkaufseinrichtungen und vor der Stadtverwaltung und Schule sowie in unmittelbarer Nähe der Sportstätten, vorhanden bzw. anzulegen.

- Örtlicher Personennahverkehr

Der örtliche Personennahverkehr wird im wesentlichen durch die Deutsche Reichsbahn abgewickelt.

Buslinien aus den benachbarten Kreisstädten als Nahverbindung und zum Teil auch Fernverbindungslinien berühren bzw. durchqueren die Stadt.

5. Sonstige Darstellungen

- Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiete sind im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht festgelegt. Die Stadtverwaltung kann mit Unterstützung eines Planungsbüros zur Festlegung kommen, um die größtenteils überalterte Wohnbausubstanz etappenweise zu sanieren.

- Dorferneuerung

Wie bereits oben angerissen, ist vor allem für die westliche Hälfte des Ortsteils Osmarsleben eine Dorferneuerungsplanung notwendig.

- Denkmalpflege

Nach einer Denkmalliste aus dem Jahre 1980 werden für die Stadt Güsten folgende Denkmalobjekte benannt:

die Stadtkirche in Güsten St. Veit aus dem Jahre 1591 mit einem Bild aus der Cranachzeit,

der ehemalige Amtshof, jetzt Pfarrhaus,

ein zweigeschossiges Gebäude aus Bruchstein, am Kleinen Markt stehend, aus dem 18. Jahrhundert,

ein Taubenturm am Kleinen Markt aus dem 16. bis 17. Jahrhundert,

die Dorfkirche in Osmarsleben, St. Johannes, in Bruchsteinmauerwerk aus dem 12. Jahrhundert, sie wurde 1844 renoviert,

ein Portal am Kleinen Markt 1 in Sandstein aus dem 18. Jahrhundert.

6. Schutzgebiete, Bodendenkmale

- Schutzgebiete/Objekte im Sinne des Naturschutzgesetzes

. Naturdenkmale (Empfehlung)

Eiche in Osmarsleben am Friedhof.

Der "Gustein"; Braunkohlenquarzit, lokales Geschiebe.

. Landschaftsschutzgebiet "Wipperaue"

Die Grenze (des geplanten -) LSG ist im Flächennutzungsplan fixiert.

. Geschützter Landschaftsbestandteil

Güstener Busch

Köxbusch (Empfehlung)

Die Liethe (Empfehlung)

. Besonders geschützter Biotop

Feuchtgebiet und Wiesen nordwestlich der Untermühle

Wassertümpel westlich des Bahnhofs

Gehölzgruppen nordöstlich des Güstener Busches bei Punkt 71,5.

- Schutzgebiete im Sinne des Wasserrechts

. Schutzgebiete für Grundwasser

Die Zonen I ... III sind dem Plan zu entnehmen.

. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Berücksichtigung der Überschwemmungsgefährdeten Gebiete, d. h., es wird nur ein teilweise Bebauung am Rand vorgesehen, da diese Gebiete gleichzeitig natürliche Hochwasserentlastungsflächen sind.

Erhalt der Liethe als Hochwasserentlaster
Wiederbewässerung der "Alten Wipper".

- Schutzgebiete im Sinne des Bergbaurechts

- . Das Steinsalz-/Kalifeld Gröna erstreckt sich unter der östlichen Gemarkung.
- . Die Kiesvorkommen südlich Osmarsleben sind für einen Abbau sicherzustellen.
- . Das bergschadensgefährdete Gebiet nördlich der Stadt ist dem Plan zu entnehmen.

- Flächen mit Müllverkipfung (Flächen mit umweltgefährdeten Stoffen)

Sie wurden dargestellt, soweit sie bekannt sind. Da der Schadstoffgehalt des vielfältigen Abfalls nicht abschätzbar oder nachvollziehbar ist, könnte eine potentielle Umweltgefährdung vorliegen.

- Bodendenkmale

- . Der "Gustein" (der Sage nach Ortsgründungsstein)

(siehe auch Naturdenkmale) - Empfehlung

- . Ehemalige Wallburgstelle zwischen Güsten und Osmarsleben (erwähnt bei P. Grimm, s. d.).

Berücksichtigung bei Tiefbauarbeiten.