

STADT ALSLEBEN (SAALE)

4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "NEUE SAALEMÜHLE"

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Einleitung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans besteht aus dem gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" der Stadt Alsleben (Saale) und zusätzlich aus dem Flurstück 2236 der Flur 12 der Gemarkung Alsleben am nordöstlichen Randbereich des Plangebiets. Das Plangebiet erstreckt sich vom östlichen Rand des Gehwegs auf der östlichen Seite der Bernburger Straße bis zur westlichen Böschungsoberkante der Saale. Im Norden ist das Plangebiet durch einen Zufahrtsweg zu einer Löschwasserentnahmestelle an der Saale begrenzt, im Süden durch einen Gehweg, der von der Bernburger Straße zum Saaleradwanderweg führt.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Betriebsgelände der Saalemühle Alsleben GmbH.

Vorrangiges Ziel der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Saalemühle Alsleben GmbH. Zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens ist der Bau von weiteren baulichen Anlagen erforderlich.

Mit dieser 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll das bisherige Plangebiet vollständig überplant werden. Dazu wird ein weiteres Flurstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, das sich bereits im Eigentum des Unternehmens befindet und der Arrondierung des Betriebsgeländes dient. Daneben wird der Bebauungsplan mit dieser Änderung und Ergänzung grundlegend an Veränderungen der Sach- und Rechtslage angepasst.

Dazu gehören:

- Anpassung der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm vom Betriebsgelände der Saalemühle durch Umstellung der bisher festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) auf Lärmemissionskontingente nach der zwischenzeitlich herausgegebenen DIN-Norm 45691 "Geräuschkontingentierung"
- Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Aufgabe einzelner Wohnnutzungen mit Lärmschutzanspruch in der unmittelbaren Nachbarschaft des Betriebsgeländes der Saalemühle bei der Ermittlung der Höhe der Lärmemissionskontingente
- Bauplanungsrechtliche Absicherung des Kindergartens im ehemaligen Bahnhofsgebäude durch allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke im betreffenden Teilgebiet
- Einbeziehung des bisher im Plangebiet festgesetzten Mischgebiets am ehemaligen Bahnhof und der bisher festgesetzten Grünflächen in das Betriebsgelände, soweit diese nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets oder des Gewässerrandstreifens der Saale gelegen sind.
- Anlage einer neuen Streuobstwiese anstelle der bisher im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegten Streuobstwiese zwischen Kleingärten und Saaleradweg
- Neuordnung der in den einzelnen Teilgebieten festgesetzten Höchstmaße für die Höhe der baulichen Anlagen
- Nachrichtliche Übernahme und Berücksichtigung der Grenze des neu verordneten Überschwemmungsgebiets der Saale sowie nachrichtliche Übernahme des Hochwasserrisikogebiets
- Abschnittsweise Festsetzung der Fläche des Saaleradwegs anstelle der bisherigen Verkehrsfläche als Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die Gesamtfläche des Plangebiets der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beträgt etwa 12,3 ha.

Im Geltungsbereich 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen zu erwarten. Dies betrifft im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl

die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als auch zum Maß der baulichen Nutzung. Auf der Teilfläche der Ergänzung des Bebauungsplans werden erstmals Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zunächst erfolgt der Abriss und die Entsiegelung von Lauben aufgegebener Kleingartenparzellen im Bereich der gesamten Kleingartenanlage "Koppel". Diese Fläche liegt unmittelbar südlich des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und östlich des Grundstücks der ehemaligen Bahnstrecke zum Bahnhof Alsleben. Betroffen sind die Flurstücke 72, 73, 74, 75, 78 und 83 der Flur 12 der Gemarkung Alsleben. Nach Abriss und Entsiegelung der Lauben fällt die Fläche der gesamten Gartenanlage brach. Daraus entwickeln sich zunächst Ruderalfluren.

Weiter werden auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage "Am Stadtbusch" auf dem Flurstück 80 der Flur 12 der Gemarkung Alsleben Lauben aufgegebener Parzellen abgerissen und entsiegelt werden. Diese Kleingartenanlage soll auch künftig weiter als solche genutzt werden. Es werden nur die Lauben in den zur Saale hin gelegenen Parzellenreihen abgerissen und entsiegelt. Da ein großer Teil dieser Kleingartenanlage weiter genutzt werden soll, werden dort die Flächen der entsiegelten Lauben nicht brach fallen, sondern mit Landschaftsrasen eingesät.

Auf einer neu anzulegenden Streuobstwiese werden auf zwei Teilflächen insgesamt 41 Obstbäume als Hochstämme mit einem Standraum von je 100 m² angepflanzt. Eine Teilfläche befindet sich innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans in dessen nordöstlichem Randbereich zwischen Saale-Radwanderweg und Saale. Diese Fläche liegt auf Teilflächen der Flurstücke 29/10, 29/11, 46/2 und 2236 der Flur 12 der Gemarkung Alsleben.

Die zweite Teilfläche der neuen Streuobstwiese erstreckt sich außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans westlich der Bernburger Straße unmittelbar nördlich des Wohngebäudes Bernburger Straße 32 bis 32b auf Teilflächen des Flurstücks 2261 der Flur 12 der Gemarkung Alsleben.

Der Ausgleich des weiterhin verbleibenden Defizits an Wertpunkten für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird in dem Ökopolprojekt „Südliche Saaleaue bei Calbe“ der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH durchgeführt. Das Ökopolprojektgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Saale im Salzlandkreis im Gebiet der Stadt Calbe (Saale).

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden durch folgende Planinhalte berücksichtigt:

- teilweise Nutzung bereits bebauter Grundstücke
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten
- Neuanlage einer Streuobstwiese
- Anpflanzungen von Baumreihen aus Stammbüschen der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) nördlich und östlich des ehemaligen Bahnhofs
- Erhaltung des Saale-Radwanderwegs zur Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Vorentwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans vom April 2014 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Salzlandkreis vom 14.08.2014
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 28.07.2014
- Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 06.08.2014

Zum Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans vom September 2014 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. zwei Stellungnahmen des Salzlandkreises vom 14.10.2014 und vom 21.11.2014 eingegangen:

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen des Salzlandkreises zum Entwurf wurden in der als Satzung beschlossenen Fassung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans neben Ergänzungen und Korrekturen der Begründung berücksichtigt durch:

- Anpflanzungen von Baumreihen aus Stammbüschen der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) am nördlichen und östlichen Rand der von dem Kindergarten genutzten Fläche
- Veränderung der räumlichen Lage der Baugrenzen so, dass alle überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Bereiche mit Hochwasserrisiko liegen

Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind zum Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans vom April 2013 keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt.

Die Darstellungen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ermöglichen dem Unternehmen Saalemühle Alsleben GmbH umfangreiche bauliche Erweiterungen. Somit sind die Festsetzungen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans standörtlich gebunden, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Das Unternehmen Saalemühle Alsleben GmbH, dessen Entwicklung Anlass zur Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist, ist am Standort bereits vorhanden, so dass Vorhabensalternativen zur Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans nicht zu prüfen sind.