

STADT ALSLEBEN (SAALE)

2. ÄNDERUNG 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 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus einer Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" der Stadt Alsleben (Saale). Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ umfasst die Flächen des Industriegebiets GI 1, Teilflächen des bisherigen Gewerbegebiets GE 1 sowie die Teilflächen der Flurstücke 29/13, 46/3 und 2093 der Flur 12 der Gemarkung Alsleben, die bisher als Grünfläche festgesetzt sind und außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saale liegen. Weiter umfasst der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Teilfläche des Flurstücks 29/10 der Flur 12 der Gemarkung Alsleben nördlich des Wohngebäudes Bernburger Straße 35c.

Im Süden wird der Geltungsbereich der 2. Änderung durch die südlichen Grenzen des Industriegebiets GI 1 und des bisherigen Gewerbegebiets GE 1 begrenzt. Nach Westen reicht der der Geltungsbereich der 2. Änderung bis an die östliche Fassade des Sozialgebäudes der Saalemühle und einer gedachten Linie von der nordöstlichen Ecke dieses Gebäude im rechten Winkel auf die nördliche Grenze des Flurstücks 29/14. In nördliche Richtung bildet die nördliche Grenze des bisherigen Gewerbegebiets GE 1 und die südliche Grenze der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ die Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung. Nördlich des Wohnhauses Bernburger Straße 35 reicht der Geltungsbereich um 10 m über die bisherige Grenze des Gewerbegebiets GE 1 hinaus. Nach Osten wird der Geltungsbereich der 2. Änderung durch die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich des Saaleradwanderwegs bzw. den westlichen Rand des Überschwemmungsgebiets der Saale begrenzt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Getreidesilos der Saalemühle Alsleben GmbH, weitere Gebäude sowie unbebaute Teilflächen des Betriebsgeländes des Unternehmens.

Vorrangiges Ziel der 2. Änderung 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.

Östlich des bisher festgesetzten Gewerbegebiets GE 1 lässt die 2. Änderung des Bebauungsplans auf einer angrenzenden bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche die Errichtung von Stellplätzen zu. Innerhalb des Industriegebiets GI 1 und einer Teilfläche des bisherigen Gewerbegebiets GE 1 wird Baurecht geschaffen für die Errichtung von Mehlsilos. Auf einer weiteren Teilfläche des bisherigen Gewerbegebiets GE 1 werden für die Errichtung einer Tankstelle Tankstellen als allgemein zulässig festgesetzt, die dort bisher nur ausnahmsweise zulässig waren.

Für die zu errichtenden Silos wird auf einer Teilfläche des bisherigen Gewerbegebiets GE 1 eine Bauhöhe von bis zu 70 m anstelle der dort bisher zulässigen 15 m festgesetzt. Der überwiegende Teil des bisher festgesetzten Gewerbegebiets GE 1 wird als Industriegebiet festgesetzt, um dort auch die Errichtung solcher Anlagen zulassen zu können, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

Teilflächen von bisher festgesetzten Grünflächen werden in die Baugebiete im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans einbezogen.

Außer den genannten Änderungen werden auf den in die Baugebiete der 2. Änderung einbezogenen Teilflächen bisher festgesetzter Grünflächen die dort bisher festgesetzten Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB aufgehoben und die überbaubaren Grundstücksflächen auf diese Teilflächen bisher festgesetzter Grünflächen ausgedehnt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Ausnahme der Höhe baulicher Anlagen nicht verändert. Auch die Festsetzungen zum Lärmschutz werden nicht verändert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung beträgt etwa 1,42 ha.

Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die 3. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt. Zusammen mit der zulässigen Grundfläche der 3. Änderung des Bebauungsplans werden durch die 2. Änderung die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB überschritten, so dass für die 2. Änderung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB und nicht nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchzuführen ist. Hieraus ergibt sich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 4 BauGB, dass für die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleich erfolgen muss.

Der Ausgleich für die 2. Änderung des Bebauungsplans wird in dem Ökoprojekt „Jakobsgrube bei Athensleben“ der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH durchgeführt. Das Ökoprojektgebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Braunkohleabbaugebiets mit der Bezeichnung „Jakobsgrube“ zwischen Groß Börnecke und Athensleben nördlich der Kreisstraße 1302 im Salzlandkreis.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden durch folgende Planinhalte berücksichtigt:

- Nutzung bereits bebauter Grundstücke
- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum 1. Entwurf und zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans vom November 2012 und vom Mai 2013 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. Stellungnahmen des Salzlandkreises vom 02.05.2013 und vom 12.07.2013 eingegangen.

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen des Salzlandkreises zum 1. und 2. Entwurf wurden in der als Satzung beschlossenen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans durch Ergänzungen und Korrekturen der Begründung berücksichtigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind zum 1. Entwurf und zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans vom November 2012 und vom Mai 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 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglichen den Bau von weiteren Getreidesilos des Unternehmens Saalemühle Alsleben GmbH. Somit sind die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans standörtlich gebunden, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Das Unternehmen Saalemühle Alsleben GmbH, dessen Entwicklung Anlass zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans ist, ist am Standort bereits vorhanden, so dass Vorhabensalternativen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht zu prüfen sind.