

STADT ALSLEBEN (SAALE)

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "NEUE SAALEMÜHLE"

ZUSAMMENFASSENDE 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 3. Änderung des Bebauungsplans besteht aus einer Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" der Stadt Alsleben (Saale). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ umfasst die Flächen des bisherigen sehr eingeschränkten Gewerbegebiets GEse, der dieses Gebiet bisher umgebenden Grünfläche sowie Teilflächen der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4.

Im Süden wird der Geltungsbereich der 3. Änderung durch die südlichen Grenzen der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und des Gewerbegebiets GE 3 begrenzt. Nach Westen reicht der Geltungsbereich der 3. Änderung bis an die Bernburger Straße und somit bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. In nördliche Richtung bildet die vorhandene Trafostation die Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung. In östliche Richtung der Geltungsbereich dieser Änderung bis zu den bisherigen jeweils nächstgelegenen Baugrenzen der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4.

Im Plangebiet befinden sich ein bisher als Wohnhaus genutztes Gebäude sowie weitere bauliche Anlagen im Eigentum der Saalemühle Alsleben GmbH.

Vorrangiges Ziel der 3. 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.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans war nördlich des Gebäudes Bernburger Straße 36 die Errichtung einer neuen Kläranlage für das Unternehmen vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Kläranlage für das in der geplanten Tankinnenreinigungsanlage anfallende Schmutzwasser.

Die 3. Änderung dient auch dazu, die in den angrenzenden vorhandenen Gewerbegebieten gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern, um insbesondere im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 4 einen Hallenneubau errichten zu können. In diesem Neubau sind eine Tankinnenreinigungsanlage sowie eine Werkstatt für Pkw und Lkw geplant. Ohne die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen würde dieser Neubau an seinen Schmalseiten die dort bisher festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

Außerdem werden die auf den in die 3. Änderung einbezogenen bisherigen Teilflächen des Gewerbegebiets GE 3 bisher festgesetzten Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB aufgehoben.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Auch die Festsetzungen zum Lärmschutz werden nicht verändert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 3. Änderung beträgt etwa 0,87 ha.

Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt. Zusammen mit der zulässigen Grundfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans werden durch die 3. Änderung die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB überschritten, so dass für die 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleich erfolgen muss.

Der Ausgleich für die 3. Änderung des Bebauungsplans wird in dem Ökopoolprojekt „Jakobsgrube bei Athensleben“ der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH durchgeführt. Das Ökopoolprojektgebiet 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 Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans vom April 2013 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u. a. Stellungnahmen des Salzlandkreises vom 12.07.2013 eingegangen.

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen des Salzlandkreises zum Entwurf wurden in der als Satzung beschlossenen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans durch Ergänzungen und Korrekturen der Begründung berücksichtigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind zum Entwurf der 3. Änderung 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 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglichen den Bau einer neuen Kläranlage sowie einer neuen Halle für eine Tankinnenreinigungsanlage und eine Werkstatt für Pkw und Lkw des Unternehmens Saalemühle Alsleben GmbH. Somit sind die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans standörtlich gebunden, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Das Unternehmen Saalemühle Alsleben GmbH, dessen Entwicklung Anlass zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans ist, ist am Standort bereits vorhanden, so dass Vorhabensalternativen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht zu prüfen sind.