

Stadt Calbe (Saale)

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

## Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Entwurf

Juli 2024

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	5
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	6
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>8</b>
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Bestand und Nutzungen	10
2.3.1	Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich	10
2.3.2	Angrenzende Nutzungen	10
2.4	Baugrundverhältnisse	11
2.4.1	Baugrund	11
2.4.2	Grundwasser und Versickerungseigenschaften	11
2.4.3	Schadstofferkundung Boden / Grundwasser	11
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>12</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	12
3.1.1	Landesentwicklungsplan	12
3.1.2	Regionalplanung	13
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	13
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	13
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	14
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	15
3.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Calbe (Saale) 2040	15
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	16
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	16
3.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	17
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>17</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	17
4.2	Art der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	18
4.2.2	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	19
4.2.3	Werbeanlagen	19
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.3.1	Grundflächenzahl	20
4.3.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	20
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	21
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	21
4.4.2	Bauweise	21
4.5	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	21
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>22</b>

<b>5.1</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>22</b>
<b>5.2</b>	<b>Medientechnische Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
5.2.1	Wasserversorgung	23
5.2.2	Abwasserentsorgung	23
5.2.3	Energie und Kommunikation	24
5.2.4	Abfallentsorgung	24
<b>5.3</b>	<b>Brand- und Katastrophenschutz</b>	<b>25</b>
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	25
5.3.2	Löschwasserversorgung	25
<b>6</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN</b>	<b>26</b>
<b>6.1</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>26</b>
<b>6.2</b>	<b>Gewässer</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>27</b>
<b>7.1</b>	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>27</b>
<b>7.2</b>	<b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>27</b>
<b>7.3</b>	<b>Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>28</b>
<b>8.1</b>	<b>Prüfung der Umweltverträglichkeit</b>	<b>28</b>
<b>8.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>28</b>
<b>8.3</b>	<b>Gehölzschutz</b>	<b>29</b>
<b>8.4</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>31</b>
<b>9.1</b>	<b>Städtebauliche Situation und Auswirkungen</b>	<b>31</b>
<b>9.2</b>	<b>Auswirkungen Umwelt, Natur und Landschaft</b>	<b>31</b>
9.2.1	Schutzgüter der Umwelt	31
<b>9.3</b>	<b>Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen</b>	<b>33</b>
9.3.1	Vorbelastung im Planungsraum	33
9.3.2	Schalltechnisches Gutachten	34
9.3.3	Erforderliche Abstände	37
<b>9.4</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>37</b>
<b>9.5</b>	<b>Boden und Bodenbelastungen</b>	<b>37</b>
9.5.1	Bodenschutz	37
9.5.2	Altlasten	38
9.5.3	Kampfmittel	39
<b>10</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>40</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>40</b>

## **ANLAGEN**

„Geräuschkontingentierung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Industriepark Calbe“, öko-control GmbH, Berichtsnummer 1-23-05-377, Stand: 24.07.2024

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Im Ansinnen der Stadt Calbe (Saale) steht eine Erneuerung, sowie Sanierung des örtlichen Industrieparks, dessen gültiger Bebauungsplan auf den 19.07.1993 zurückgeht. Aufgrund aktueller Entwicklungen und um Flächen für Erweiterungen sowie Neuansiedlungen von Unternehmen bereitzustellen, sollen neben einer Sanierung der Ringstraße die Gebietsausweisungen gem. BauNVO überprüft und erneuert werden. Durch die geplanten Maßnahmen soll die Wirtschaft vor Ort gestärkt werden. Die Stadt Calbe (Saale) hat daher den Aufstellungsbeschluss am 23.09.2021 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Calbe (Saale) und südlich der Barbyer Chaussee. Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 90 ha und überplant große Teile des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ (1993).

Die Planung soll damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen Rechnung tragen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industriepark Calbe“ werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an die aktuelle und zukünftige nachfrageorientierte Entwicklung
- Ausschöpfung vorhandener Erschließungspotenziale für mittelgroße Gewerbe- und Industriebetriebe
- Sanierung gealterter Baustruktur
- Gewerberaumschaffung für unterschiedliche Branchen
- Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region

## 1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

### Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Stadt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Stadt in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

### Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Im vorliegenden Planungsfall ist die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, da sich das aktuelle Ziel, die Neuordnung und Anpassung eines Industrieparks auf diesen Flächen vorzunehmen, ohne rechtlichen Rahmen der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht umsetzen lässt.

Aus diesem Grund ist die von der Stadt aktuell angestrebte Nutzung in diesem Gebiet gemäß den Festsetzungen, insbesondere der Förderung von Gewerbe kleiner und mittlerer Größe sowie dem Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zugunsten des produzierenden Gewerbes, derzeit nicht umsetzbar. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, mit dem Teile des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industriepark Calbe“ (1993) überplant werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ wird der überwiegende Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ (1993) überplant. Ausgenommen sind die westlich gelegenen Wohngebiete. (sh. auch Lageplan Planzeichnung)

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ dient der Herstellung der städtebaulichen Ordnung. Eine geringfügige Neuordnung der Flächen ist notwendig, um eine gesicherte Erschließung und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, Flächen für produzierende Gewerbe, zu ermöglichen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1993 im Wesentlichen gleich. Die geringfügigen Anpassungen dienen den städtebaulichen Zielen und Entwicklungen.

Der Bebauungsplan schafft somit die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen, eine gesicherte Erschließung und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

### **1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen**

#### **Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Die anzuwendenden Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

### **1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung**

#### Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 05 / 2021) erstellt sowie der Vermessung, erstellt WST GmbH, Heydeckstraße 12 in 39104 Magdeburg (Stand 10 / 2021), erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1: 2.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1: 10.000.

#### Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10. Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

### Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermeGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen - Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermeGeo und der Stadt Calbe (Saale) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer A 18-38914-2009-14 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

## **1.5 Aufstellungsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Calbe (Saale) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

### Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Stadt Calbe (Saale) und liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ (1993) Damit liegt das Plangebiet in einem beplanten Gebiet gem. § 30 BauGB. Für Änderungen von Bebauungsplänen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Im vorliegenden Fall besteht der planerische Grundgedanke, also die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.7 „Industriepark Calbe“ (1993), in der Schaffung von vorwiegend Gewerbe- und Industrieflächen. Die vorliegende 1. Änderung ändert geringfügig das Maß sowie einzelne Festsetzung, um den heutigen Gegebenheiten in Bezug auf Richtlinien und Vorgaben wie beispielsweise Immissionsschutz gerecht zu werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in den Grundzügen nicht geändert. Die Industrie- und Gewerbegebietsflächen werden im geringen Ausmaß neu strukturiert.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Calbe (Saale) hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ zur Schaffung eines Gewerbe- und Industriegebiets in ihrer Sitzung am 28.09.2021 beschlossen.

### Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Fassung September 2023)

Im vereinfachten Verfahren sind sowohl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtbar.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, werden die Öffentlichkeit sowie ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss	28.09.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	30.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vom 04.10.2023 bis 10.11.2023
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 26.09.2023
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr 7 „Industriepark Calbe“ befindet sich nordöstlich der Stadt Calbe und liegt südöstlich der Barbyer Chaussee.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Calbe in der Flur 11 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch
  - die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10027, 40/27, 40/72
  - sowie durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 462, 310, 312, 102 und 116 (tw.) der Flur 2
- im Osten durch
  - die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 218 (BAB 24) der Flur 4
- im Süden durch
  - die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 125/3, 178, 180, 191 der Flur 4,
  - sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 39 in der Flur 3
- im Westen durch
  - die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 604 der Flur 103

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 90 ha. Die im Bebauungsplan von 1993 festgesetzte Wohnbebauung im Westen des Plangebiets wird nicht Teil der 1. Änderung. (sh. auch Lageplan Planzeichnung)

### 2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Calbe in der Flur 11. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke sind in der Planzeichnung mit ihren Grenzen und Bezeichnungen ersichtlich.

Die Flurstücke befinden sich in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Sowohl die Stadt, Firmen als auch Privatpersonen verfügen über Eigentumsrechte der jeweiligen Flurstücke.

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor (Stand: März 2023):

Gemarkung/ Flur	Flurstück	Eigentümer	Nutzung
Calbe / 11	40/81	Stadt Calbe (Saale)	Brachfläche
Calbe / 11	40/82	Stadt Calbe (Saale)	Leerstand
Calbe / 11	40/83	Stadt Calbe (Saale)	Leerstand
Calbe / 11	40/51	Stadt Calbe (Saale)	Brachfläche
Calbe / 11	40/65	Stadt Calbe (Saale)	Grünfläche
Calbe / 11	371/59	Stadt Calbe (Saale)	Grünfläche
Calbe / 11	40/28	Stadt Calbe (Saale)	Grünfläche
Calbe / 11	10032	Stadt Calbe (Saale)	Grünfläche
Calbe / 11	10066	privat	Brachfläche
Calbe / 11	10067	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10000	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/76	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/75	privat	Gewerbe

Calbe / 11	40/54	privat	Leerstand
Calbe / 11	10068	privat	Leerstand
Calbe / 11	1002	privat	Gewerbe
Calbe / 11	1022	privat	Leerstand
Calbe / 11	40/106	privat	Leerstand
Calbe / 11	1003	privat	Leerstand
Calbe / 11	40/78	Salzlandkreis	Leerstand
Calbe / 11	40/55	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 11	40/56	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 11	40/61	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 11	40/62	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/63	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 11	40/64	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/42	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 11	40/99	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 11	40/49	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 11	40/34	Stadt Calbe (Saale)	Straße
Calbe / 11	40/80	privat	Gewerbe
Calbe / 11	1000	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10003	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10002	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/58	privat	Gewerbe
Calbe / 11	1024	privat	Gewerbe
Calbe / 11	1025	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10022	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10024	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10020	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10021	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10040	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10041	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/48	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/50	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/35	privat	Industrie
Calbe / 11	40/36	privat	Industrie
Calbe / 11	40/32	privat	Industrie
Calbe / 11	40/33	privat	Industrie
Calbe / 11	1020	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/98	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/44	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/45	privat	Gewerbe

Calbe / 11	40/46	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/47	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/100	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/95	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/96	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/40	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/41	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/39	privat	Gewerbe
Calbe / 11	10034	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/101	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/69	privat	Straße
Calbe / 11	40/70	privat	Straße
Calbe / 11	100/69	privat	Gewerbe
Calbe / 11	100/70	privat	Gewerbe
Calbe / 11	100/71	privat	Gewerbe
Calbe / 11	100/72	privat	Gewerbe
Calbe / 11	40/105	privat	Gewerbe

## 2.3 Bestand und Nutzungen

### 2.3.1 Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich

Das Plangebiet wird derzeit als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt. Jedoch sind große Teile von Leerstand betroffen oder liegen bereits als Brachfläche da. Zusätzlich ist ein Teil des Gebiets von Photovoltaikmodulen überbaut. Am östlichen Rand, abgrenzend zur Wohnbebauung, sind größere Grünstreifen vorhanden.

Die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe erhalten Bestandsschutz.

### 2.3.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine großflächige Photovoltaikanlage sowie weitere Gewerbe- und Industriebetriebe. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahnstrecke zwischen Magdeburg und Halle (Saale) mit der Haltestelle „Calbe (Saale) Ost“ und vereinzelte Frei- sowie Landwirtschaftsflächen. Außerdem ist hier angrenzende Wohnbebauung zu finden. Das Plangebiet endet im Süden vor der Saale mit angrenzender Uferbestockung sowie vor Wohnbaunutzung in südwestlicher Richtung. Westlich des Plangebietes befindet sich die Barbyer Chaussee mit dem Gewerbebetrieb „Doppstadt Calbe“ auf der gegenüberliegenden Seite.

## **2.4 Baugrundverhältnisse**

### **2.4.1 Baugrund**

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

#### Baugrundgutachten

Aufgrund der bereits vorhandenen Gründungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass der Boden für weitere Bebauung geeignet ist. Es wird jedoch empfohlen vor Gründung ein Baugrundgutachten zu erstellen.

### **2.4.2 Grundwasser und Versickerungseigenschaften**

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Verbesserung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

#### Grundwasserverhältnisse

Aktuell liegen keine Aussagen zum Grundwasser aus einem Baugrundgutachten vor.

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

#### Grundwasserhaltung

Macht sich im Rahmen der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich, so stellt das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten sowie das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, gem. § 9 (1) Nr. 5 und (2) Nr. 1 WHG eine Benutzung eines Gewässers dar, die gem. § 8 (1) WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Darunter fallen gem. WHG auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen. Wird während der Baumaßnahme unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen und nachträglich eine Wasserhaltung notwendig, ist dementsprechend unverzüglich ein Antrag zu stellen.<sup>1</sup>

Die Entsorgung von Niederschlagswasser wird im Kap. 5.2.2 dargestellt.

### **2.4.3 Schadstofferkundung Boden / Grundwasser**

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Schadstoffe im Gebiet vor.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine angrenzende Batterieentsorgung. Inwieweit Schadstoffe vorhanden sind, ist innerhalb des Verfahrens zu klären.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des Salzlandkreises vom 21.11.2023

## 3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG<sup>2</sup> zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161)
- Regionalplan Magdeburg (REP MD) 2006
- 3. Entwurf des Regionalplan Magdeburg 2020 (In Aufstellung, Beschluss RV 11/2023 vom 28.06.2023)

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). U. a. sind folgende Grundsätze und Ziele für die vorliegende Planung relevant:

- Die Stadt Calbe (Saale) erhält im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans keine Funktionszuweisung.
- Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken. (LEP LSA 2010 Z 24)
- Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen. (LEP LSA 2010 G 48)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ wird das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an die derzeitigen Gegebenheiten angepasst und somit als Standort gestärkt und gesichert.

Die vorliegende Änderung entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010.

#### Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 2 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Die landesplanerische Stellungnahme wurde im Zuge des Verfahrens eingeholt.

<sup>2</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

### **3.1.2 Regionalplanung**

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006, sowie die in Aufstellung befindlichen Ziele des 3. Entwurf des Regionalplan Magdeburg (2023).

Die Stadt Calbe (Saale) gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt.

Die Stadt Calbe (Saale) wird im zentralörtlichen System als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (REP MD 2023 Z 4.1-13).

Das Grundzentrum Calbe (Saale) mit dem umgebenden Raum zählt zu den ländlichen Räumen außerhalb des Ordnungsraumes, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen. Sie sollen aufgrund der bestehenden Standortbedingungen entsprechend der Leistungsfähigkeit besonders zu Schwerpunkten im wirtschaftlichen Bereich entwickelt werden (REP MD 2006 5.1.3.2 G Satz 1 und 2).

Für die Stadt Calbe (Saale) besteht zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum der Planungsregion Magdeburg. Sie ist damit größtenteils angebunden an bedeutsame Schienen-, Straßen- und Schifffahrtswege, verfügt über einen bedeutsamen Hafen oder eine bedeutsame Umschlagstelle und hat somit auch günstige logistische Voraussetzungen (RP MD 2006 G 5.1.3.2).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ wird die Funktion des Grundzentrums gestärkt und an die derzeitigen Gegebenheiten angepasst. Gleichzeitig werden bestehende an die Region gut angebundene Infrastrukturen genutzt.

Die vorliegende Änderung entspricht somit den Zielen des Regionalplans Magdeburg 2006 und dem 3. Entwurf des Regionalplans Magdeburg 2023.

## **3.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

### **3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

#### Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Calbe (Saale) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2001). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ ist in diesem Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Industriegebiet dargestellt. Die vorliegende Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Im Flächennutzungsplan (2001) sind für den Geltungsbereich Industriegebiete und Gewerbegebiete festgesetzt.

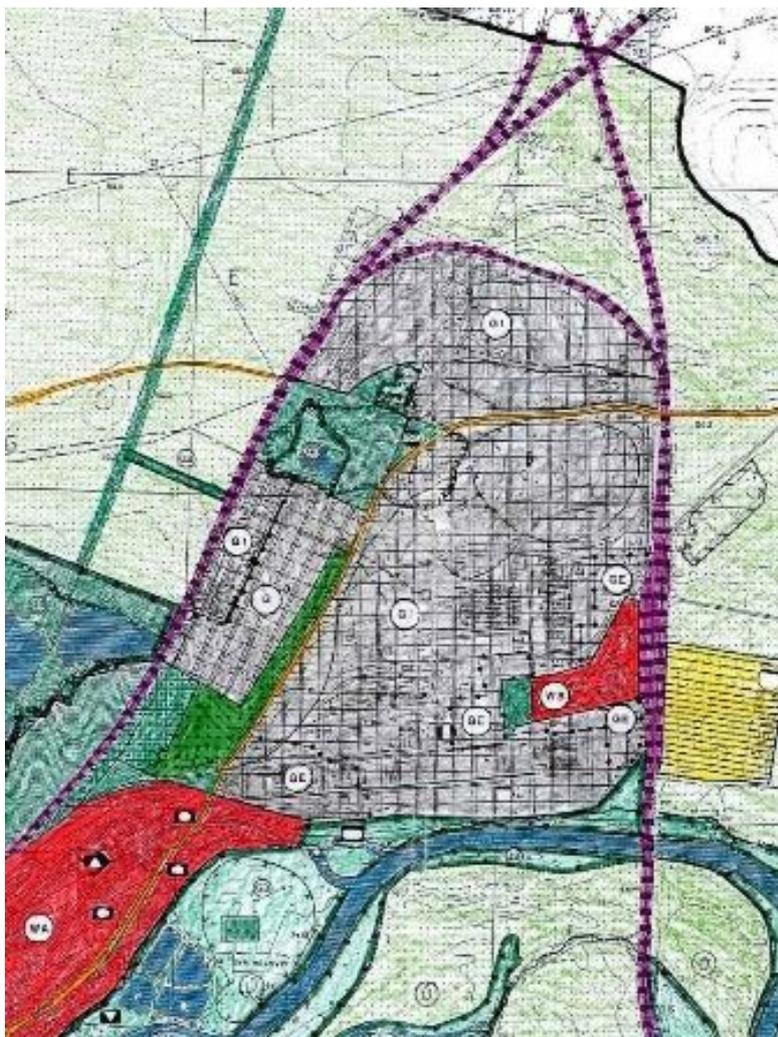


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Calbe (Saale), 2001

### 3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ überplant in Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Industriepark Calbe“ (1993).

Dieser rechtskräftige Plan setzt hier Gewerbeflächen, Industrieflächen sowie Verkehrsflächen fest. Zudem werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie der Grundflächenzahl, Baumassenzahl und zulässiger Höhe getroffen.

Unmittelbar westlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Barbyer Chaussee“ (2012). Dieser Bebauungsplan setzt eine Gewerbefläche fest. Der Geltungsbereich wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Belange des Bebauungsplans werden nicht berührt. Somit wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Barbyer Chaussee“ nicht beeinträchtigt.

### **3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen**

#### **3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Calbe (Saale) 2040**

Die Stadt Calbe (Saale) hat im Jahr 2023 für die Gesamtstadt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept aufgestellt mit dem Zielhorizont 2040. Innerhalb dieses Konzeptes werden fünf Hauptstrategien beschrieben:

- Strategie A: Quartiersentwicklung und Stadteingänge
- Strategie B: Erreichbarkeit, Vernetzung und Multimodale Mobilität
- Strategie C: Freiräume und Klimawandel
- Strategie D: Tourismus und Nutzungen
- Strategie E: Soziale Angebote und Gesundheitsversorgung

Für den Bereich der Wirtschaft stellt sich die Stadt Calbe (Saale) vorrangig das Ziel der Potenzialerschöpfung bestehender Gewerbegebiete. Konkret werden folgende Aussagen getroffen:

„In Calbe (Saale) befinden sich vier entwickelte Industrie- und Gewerbegebiete mit zahlreichen Unternehmen und ein genehmigtes und bislang nicht ausgebautes Gewerbegebiet (GuD – Calbe/Ost). Um nachhaltiger mit der Ressource Boden umzugehen, sollten darüber hinaus keine neuen Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Brachliegende oder leerstehende Immobilien sollten nach Bedarf abgerissen werden, um die Flächen dem Immobilienmarkt zurückzuführen. Weiterhin können die bestehenden Gewerbegebiete effizienter genutzt werden indem mit einer horizontalen Anordnung Fläche eingespart und keine neuen Gewerbegebiete ausgewiesen werden müssen. Darüber hinaus bietet es sich an, die Vermarktung freier Grundstücke voranzutreiben, um eine Zersiedelung möglichst gering zu halten und Kosten für Infrastrukturen zu sparen. Einige freie Grundstücke befinden sich jedoch im Privateigentum und sind für eine Vermarktung nicht zugänglich.“

Zudem wird als weiteres Ziel die Revitalisierung der Ringstraße betrachtet.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 stellt die Weichen für die Umsetzung der genannten Ziele dar und entspricht somit den Maßgaben des Entwicklungskonzepts.

### 3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

#### 3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

<b>Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz</b>	
Schutzgebiete gem. §§ 22 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	Keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31- 34 BNatSchG	Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Saaleaue bei Groß Rosenberg“
Gehölzschutz	Gehölze im baurechtlichen Innenbereich (§ 30 oder 34 BauGB) unterliegen der „Satzung über Erhalt, Pflege und Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Calbe (Saale) und ihrer Ortsteile Schwarz und Trabit“ <sup>3</sup>
<b>Schutzausweisung gemäß Wassergesetz</b>	
Trinkwasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz</b>	
Archäologische Denkmale	Keine Betroffenheit bekannt
Bau- und Kunstdenkmale	Keine Betroffenheit bekannt

<sup>3</sup> Satzung über Erhalt, Pflege und Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Calbe (Saale) und ihrer Ortsteile Schwarz und Trabit (Amtsblatt Nr. 15 vom 04.09.2012), rechtskräftig am 05.09.2020

### 3.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	An der westlichen bis nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich die L68 „Barbyer Chaussee“. Entsprechende Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen werden berücksichtigt.
Schienenverkehr	Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Halle-Bernburg-Magdeburg.
Flugverkehr	Keine Betroffenheit bekannt
<b>Bergbau / Geologie / Boden</b>	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Keine Betroffenheit
Grundwasser	Nicht bekannt
Altlasten	Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Altlaststandort 15089055 5 27031 Angrenzend befindet sich eine Batterieentsorgung.
Kampfmittel	Keine Betroffenheit bekannt
<b>Gewässer und Hochwassergefahr</b>	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	Der Gewässerrandstreifen der Saale als Bundeswasserstraße und Gewässer I. Ordnung liegt außerhalb des Geltungsbereichs.
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	der Geltungsbereich liegt teilweise im Risikogebiet (niedrige Wahrscheinlichkeit) außerhalb von Überschwemmungsgebieten
<b>Sonstige</b>	
Richtfunkstrecken	Keine Betroffenheit bekannt

## 4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ wird die Fläche gemäß den aktuellen Zielen der Stadt Calbe (Saale) geeignete Festsetzungen zu treffen, welche die bestehenden Nutzungen und die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets ermöglichen. Um die Nachfrage an kleinen bis mittleren Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe in der Stadt Calbe (Saale) nachkommen zu können und die Voraussetzung für Ansiedlungen an heutige Gegebenheiten und Regelungen anzupassen.

Im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bzw. Nachverdichtung soll mit der Planänderung die Attraktivität des Standorts vor allem für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerk verbessert werden.

Die Erschließung des Geltungsbereichs kann durch die bestehende Straße Barbyer Chaussee (L68) gesichert werden. Die vorhandene Ringstraße innerhalb des Plangebiets wird derzeit saniert und ertüchtigt.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gewerbegebietsflächen i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Unterteilung in die Teilflächen in verschiedene GE dient der besseren Ansprache in der Begründung. Das Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich geringfügig.

In den Gewerbegebieten zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, um der entsprechenden Nachfrage gerecht zu werden.

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Ausnahmevoraussetzung ist, dass die Sportanlage einem gewerblichen Zweck dient (z.B. Fitness-Park, Trampolin-Park) und der Sport innerhalb eines Gebäudes stattfindet. Ballspielplätze, Tennisplätze o.ä. sind nicht zulässig. Grund dieser Regelung ist, dass Sportarten mit sehr hohem Flächenverbrauch, der zu Lasten der vermarktbaren Gewerbefläche gehen würden, nicht konform mit den städtebaulichen Zielen sind. Hier ist auch die Nähe zum Industriegebiet ein kritischer Aspekt im Hinblick auf Sportstätten im Freien.

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO können zusätzlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ‚Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke‘ sowie ‚Vergnügungsstätten‘ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung, Flächen vorrangig für Gewerbebetriebe für Produktion und Verarbeitung vorzuhalten, entsprechen.

Zudem werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelbetriebe im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen. Ausnahmen bilden hier Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Geltungsbereich stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können zu Einschränkungen für die bzw. zu Konflikten mit den geplanten gewerblichen Nutzungen (insbes. Bebauungsdichte, Verkehr und Immissionen) führen. Vorrangiges städtebauliches Ziel im Geltungsbereich ist die Schaffung von Gewerbeflächen für Betriebe mit kleinem bis großem Flächenbedarf.

Somit sind folgende Nutzungen in den Gewerbegebietsflächen zulässig:

*Allgemein zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:*

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

*Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind:*

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Geltungsbereich stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

## 4.2.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden weiterhin Industriegebiete festgesetzt. Damit soll ein Angebot für großflächige Industrieansiedlungen mit einem Flächenbedarf von insgesamt bis zu 24 ha geschaffen werden.

Industriegebiete (GI) dienen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solchen, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe mit Anlagen, die einer Genehmigung i.S.d. 4. BImSchV bedürfen und in der Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV aufgeführt sind.

Die Unterteilung in die Teilflächen in verschiedene GI dient der besseren Ansprache in der Begründung. Das Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich geringfügig.

Innerhalb der Industriegebiete werden ‚Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe‘ allgemein zugelassen. Die Festsetzung entspricht vollständig dem städtebaulichen Ziel der Bereitstellung von Flächen für großflächige Industrieansiedlungen mit einem Mindestmaß an immisionsbeschränkenden Festsetzungen.

Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ‚Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke‘ und ‚Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind‘ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung, vorrangig Flächen für Gewerbebetriebe vorzuhalten, entsprechen.

Die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird entsprechend dem unterschiedlichen Nutzerkreis unterschieden in öffentliche, d.h. für alle KFZ-Fahrer zugängliche Tankstellen einerseits und private, dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnete Tankstellen andererseits unterschieden. Während öffentliche Tankstellen nur innerhalb der Gewerbegebietsflächen zugelassen werden sollen, sind betriebszugehörige private Tankstellen ggf. für die Betriebe im Industriegebiet (z.B. Fahrzeugreparatur, Baumaschinenservice) erforderlich und sollen somit zulässig sein.

Somit sind folgende Nutzungen in den Industriegebietsflächen zulässig:

*Allgemein zulässig gem. § 9 Abs. 2 BauNVO sind:*

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Betriebszugehörige Tankstellen

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 7 und in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig (sh. Textfestsetzung 1.1.6 und 1.2.4).

Dies dient dem städtebaulichen Ziel bereits bestehende Flächen in verkehrsgünstiger Lage dem produzierenden, verarbeitenden und handwerklichen Betrieben vorzuhalten, um eine entsprechende Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen und Arbeitsplätze für die Region zu erhalten und zu schaffen.

## 4.2.3 Werbeanlagen

Um eine maßvolle Gestaltung, analog zum bestehenden Gewerbepark zu gewährleisten und unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zu überregionalen Straßen wird folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig, denen sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flächen, die im Bebauungsplan als Grünflächen oder Verkehrsflächen dargestellt sind, unzulässig.

Zusätzlich ist zu beachten:

Außerhalb geschlossener Ortschaften gilt nach § 33 (1) Nr. 3 StVO das grundsätzliche Werbeverbot. Nur im Wege der Erteilung einer Ausnahme gem. § 46 (2) StVO könnte gegebenenfalls eine entsprechende Werbeanlage genehmigt werden, dies gilt unabhängig von den Anbau- und Verbotszonen des

§ 9 FStrG. Ein entsprechender Antrag wäre bei der oberen Straßenverkehrsbehörde des Landes Sachsen-Anhalt zu stellen, die Zuständigkeit ergibt sich aus § 59 (1) Nr. 3 BauO LSA i.V.m. § 46 (2) StVO.<sup>4</sup>

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen getroffen.

#### 4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Sowohl für die Gewerbegebiete als auch für das Industriegebiet wird das zulässige Orientierungsmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,7 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke für verschiedene gewerbliche Zwecke. Dies ermöglicht eine hohe Bandbreite an Nutzungen entsprechend der Nachfrage zu generieren.

#### 4.3.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Plangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten gem. § 20 BauNVO können Gebäudehöhen, insbesondere bei Sonder- und Hallenbauten, allerdings nicht immer eindeutig bestimmt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt.

In den Gewerbe- und Industriegebieten werden maximale Höhen zwischen 15 m und 40 m über GOK festgesetzt (sh. Tab.). Die unterschiedlichen Höhen ermöglichen einen abgestimmten Übergang zu den umliegenden Nutzungen sowie der freien Landschaft und gewähren gleichzeitig eine ausreichende Höhe für die entsprechenden Nutzungen

Baugebiet	Höhe in Meter über GOK
GE 1	25
GE 2	35
GE 3	25
GE 4	25
GE 5	15
GE 6	25
GE 7	25
GI 1	40
GI 2	25
GI 3	40
GI 4	40

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt vom 09.11.2023

Zudem werden folgende zusätzliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, um technische Ausstattungen sowie erneuerbare Energien auf den Gebäuden zu ermöglichen.

- Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen kann auf bis zu 25% der Gebäudefläche ausnahmsweise um bis zu 5,0 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (z.B. Masten, Ablufteinrichtungen, Kräne), überschritten werden. Das gilt nicht für Anlagen zur Energieversorgung.
- Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung darf durch Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

#### **4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA. Gesonderte Festsetzungen werden diesbezüglich nicht getroffen.

### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **4.4.1 Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

##### Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis.

##### Baugrenzen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ werden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets werden umlaufend Baugrenzen von 2 m bis 5 m Entfernung zu den Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt derart, dass möglichst große Baufelder zur Verfügung gestellt werden bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Einschränkungen in den Randbereichen des Geltungsbereichs.

#### **4.4.2 Bauweise**

Für den Geltungsbereich werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

### **4.5 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorger zeichnerisch festgesetzt.

Zusätzlich wird folgende Textfestsetzung formuliert: Das Anpflanzen von Gehölzen sowie bauliche Anlagen sowie Zäune und Mauern innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig. (Textfestsetzung 3.1)

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist gesichert. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden und sollen in ihrer Lage nicht geändert werden.

#### Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird über die westlich verlaufende Straße „Barbyer Chaussee“ (L68) an das öffentliche Straßennetz, sowie im Osten verlaufend über die Grizehner Straße/ K 1757/ K1756 an die regionalen wie überregionalen Verkehrswege angebunden.

#### Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt mittels einer Hauptstraße (Ringstraße), von welcher Nebenstraßen abgehen. Das ermöglicht die Erschließung aller Bauflächen, die ggf. auch kleinteiliger flexibel parzelliert werden können. Bei Erfordernis können von diesen öffentlichen Verkehrsflächen aus auch weitere Stichstraßen angelegt werden.

#### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird im Osten eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen. Der weitere Bedarf findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt.

Auf den privaten Grundstücken sind ausreichend Stellflächen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### ÖPNV

An das Gewerbegebiet im Osten angrenzen liegt die Bahnstation „Calbe (Saale) Ost“, hier verkehrt der RB 47 zwischen Magdeburg und Halle (Saale). Überregional ist das Gewerbegebiet somit gut angeschlossen. Zusätzlich gibt es eine Bushaltestation „Ärztehaus“ mit welcher die Buslinien 131 und 138 das Gewerbegebiet regional und Innenstadt nah verbindet.

### **5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist bereits erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Somit kann das Plangebiet von dort grundsätzlich an alle Ver- und Entsorgungstrassen angebunden werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist vorhanden und gesichert. Die Erschließungsanlagen sollen nicht geändert werden.

## 5.2.1 Wasserversorgung

### Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Stadt Calbe (Saale) ist der Wasserversorgungszweckverband, die städtischen Werke Magdeburg sind vom WZV mit der technischen und kaufmännischen Betriebsführung beauftragt.

Innerhalb der sich im Plangebiet befindlichen Straßen verlaufen Trinkwasserleitungen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

## 5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG die Gemeinden, hier die Stadt Calbe (Saale). Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit der Abwasserzweckverband „Saalemündung“. Im vorliegenden Plangebiet erfolgt keine private Einleitung. Die Verantwortlichkeit liegt bei der Stadt Calbe (Saale)

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Es ist ein Trennsystem aufzubauen.

### Schmutzwasser

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Industrieabwässer, Kühlwässer und sonstige gewerbliche Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Sie sind in Schmutzwasservorbehandlungsanlagen auf den Baugrundstücken so aufzubereiten, dass sie den Vorgaben der Indirekteinleiterverordnung entsprechen und die Grenzwerte der geltenden Abwasserentsorgungssatzung eingehalten werden.

Mit dem Ausbau der Ringstraße werden Entsorgungsanlagen vorgesehen. Die Baugrundstücke können grundsätzlich an die Abwasserentsorgung angebunden werden.

### Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser hat auf diesen zu verbleiben. Einrichtungen wie Dachbegrünungen, Zisternen oder ähnliches können verwendet werden.

Für bestehende und zukünftige Einleitungen in die Saale sind wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 8 Abs. 1 WHG zu beantragen<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Stellungnahme des Salzlandkreises vom 21.11.2023

### **5.2.3 Energie und Kommunikation**

#### **Elektroenergieversorgung**

Innerhalb des nördlichen Geltungsbereichs verläuft die oberirdische Hochspannungsleitung 110 kV LH-12-2102 der Avacon Netz GmbH. Der Leitungsverlauf sowie die entsprechenden Schutzabstände werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Des Weiteren befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen der Avacon Netz GmbH innerhalb der privaten und öffentlichen Straßen. Bestehende Betriebe sind auf ihren Grundstücken bereits an diese Leitungen angebunden.

Die Versorgung ist durch die anliegenden Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Aussagen zum Bedarf können derzeit nicht getroffen werden.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen des Gewerbegebiets wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an die Elektroenergieversorgung gesichert werden kann.

#### **Info-Kabel / Telekommunikation**

Innerhalb des Plangebiets verlaufen entlang der privaten und öffentlichen Straßen Kommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen des Gewerbegebiets wird davon ausgegangen, dass die Erschließung an die Info-Kabel- und Telekommunikation gesichert werden kann. Ein Ausbau des Glasfasernetzes erfolgt durch die Giga-Netz.

#### **Gasversorgung**

Innerhalb des nördlichen Geltungsbereichs verläuft die Gasleitung FGL-102-04-DN-200 der ONTRAS. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Des Weiteren befinden sich Leitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH im Osten des Geltungsbereichs.

Inwieweit ein Anschluss an die Gasleitung möglich ist, ist innerhalb der nachfolgenden Planungen zu klären.

### **5.2.4 Abfallentsorgung**

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)<sup>6</sup>
- des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)<sup>7</sup>
- der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)<sup>8</sup>

in der jeweils gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so ausgebaut, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche hat gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26t ausgelegt sein.

---

<sup>6</sup> Kr WG v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 (9) des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

<sup>7</sup> AbfG LSA v. 01.02.2010 zul. geänd. durch § 1 des Gesetzes v. 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)

<sup>8</sup> GewAbfV v. 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zul. geä. durch Art. 2 (3) des Gesetzes v. 05.07.2017 (BGBl. I S. 2234)

## **5.3 Brand- und Katastrophenschutz**

### **5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge**

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die geplanten Straßen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ gewährleistet.

### **5.3.2 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Gewerbe- und Industriegebiete ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung entsprechend des Mindestlöschbedarfs festzulegen.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall nach der künftigen Art, Nutzung sowie Größe der Gewerbeflächen. Insbesondere sind die Bauweise der baulichen Anlagen im Bestand und zukünftiger Erweiterungsbauten, das Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuell geplante Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

Der Löschwasserbedarf beträgt für Industrie- und Gewerbegebiete gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ je nach Bebauungsdichte und Gefahr der Brandausbreitung bis zu 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung ist über normgerechte Löschwasserentnahmestellen zu sichern.

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Wasserblatt des DVGW W 405 von der Stadt zu gewährleisten.

Die Aufgabe des Brandschutzes obliegt der Stadt Calbe (Saale). Der WZV ist ein Zweckverband mit der Aufgabe der Trinkwasserversorgung für die Mitgliedsgemeinden. Die Löschwasserversorgung ist nicht Aufgabe des Verbands und dementsprechend auch nicht in der Verbandssatzung aufgeführt. Die Entnahme von Löschwasser wird lediglich geduldet und die stetige Verfügbarkeit der benötigten Wassermenge und Druck kann nicht garantiert werden<sup>9</sup>.

Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung zumindest anteilig aus dem Trinkwassernetz gesichert werden kann. Darüber hinaus erforderliche Löschwassermengen sind durch entsprechend dimensionierte Löschwasserspeicher (Zisternen oder Feuerlöschteiche nach DIN 14210 mit Saugschacht und Löschwassersauganschluss nach DIN 14244) sicherzustellen.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

---

<sup>9</sup> Stellungnahme des Wasserversorgungszweckverbands Salzlandkreis vom 06.10.2023

## **6 Grün- und Freiflächen**

### **6.1 Grünflächen**

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industriepark Calbe“ werden öffentlichen Grünflächen mit 20 bis 50 m Breite entlang der Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen.

### **6.2 Gewässer**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

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

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Entsprechende Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen.

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

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Entsprechende Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen.

### **7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Entsprechende Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen.

## 8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

### 8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

#### Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen besonderen Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

#### Anwendung auf die vorliegende Planung

Für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, findet der § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung. Somit kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

### 8.2 Eingriffsregelung

#### Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin **nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG **nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.**

#### Anwendung auf die vorliegende Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industriepark Calbe“ wird bestehendes Baurecht in einem Bereich gem. § 30 BauGB ersetzt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht demselben Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ (1993). Somit sind gem. § 18 Abs. 2 BNatSchG die §§ 14 und 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

### **8.3 Gehölzschutz**

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung über Erhalt, Pflege und Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Calbe (Saale) und ihrer Ortsteile Schwarz und Trabitze (Baumschutzsatzung vom 01.01.2020) Im Planteil B des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

### **8.4 Artenschutz**

#### Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Von Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Stadt von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

### Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Bau-  
feldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen  
besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. er-  
forderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei  
der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Ar-  
tenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

### Bewertung im Plangebiet

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbe-  
reich ist nicht bekannt. Allerdings gehören hierzu u.a. alle europäischen Vogelarten. Das Vorkommen  
von Vögeln der urbanen Landschaften ist im Plangebiet auf jeden Fall zu unterstellen.

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung werden bereits langjährig gewerblich genutzt  
und sind größtenteils verdichtet.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Planungsabsichten sind im vorliegenden Fall  
keine projektspezifischen Erhebungen zur Feststellung und Bewertung des faunistischen Artenpotenzi-  
als auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich. Zudem sind keine Beeinträchtigungen durch den  
Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Ver-  
botstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

## **9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen**

Die geplante Änderung der Gewerbe- und Industriebebauung fügt sich, wie zum jetzigen Zeitpunkt, in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ein. Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industriepark Calbe“ sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

### **9.2 Auswirkungen Umwelt, Natur und Landschaft**

#### **9.2.1 Schutzgüter der Umwelt**

Grundsätzlich ist der aktuelle Ist-Zustand unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu beschreiben. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt auf der Grundlage eigener Erfassungen sowie von Literaturrecherchen. Die einzelnen Schutzgüter und ihre Funktionen werden nach ausgewählten Erfassungskriterien beschrieben.

#### Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ liegt nicht in einem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutz- bzw. Naturschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt. Ebenso grenzen keine Schutzgebiete direkt an das Plangebiet an. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Saaleaue bei Groß Rosenburg“

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

#### Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dem wird entsprochen, indem eine bereits für Industrie- und Gewerbebetriebe ausgewiesene Fläche neu strukturiert wird. Dadurch wird an anderer Stelle ein Entwicklungsdruck in den Außenbereich hinein gemindert. Durch die bereits bestehenden Betriebe ist die Fläche überwiegend versiegelt und anthropogen geprägt. Mit der 1. Änderung wird auf einer Fläche die Möglichkeit eröffnet, nach § 13 BauGB geringfügig Änderungen vorzunehmen und bereits genutzt Fläche attraktiver zu gestalten. Entsprechend wird keine neue Fläche versiegelt.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

#### Boden

Mit der 1. Änderung wird Baurecht für Industrie- und Gewerbebauten auf einer Fläche neu strukturiert, welche bereits großflächig mit Betrieben bebaut und versiegelt ist. Durch die vorherigen Nutzungen sind bereits Altlastenverdachtsflächen bekannt (sh. Kap. 9.5). Vor neuer Bebauung ist der Boden auf Bodenbelastungen zu prüfen. Zusätzlicher Boden/Fläche wird nicht beeinträchtigt.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Eine Veränderung des Versiegelungsgrads wird nicht vorgenommen. Das Hochwasserrisikogebiet wird somit nicht beeinträchtigt. Das Niederschlagswasser wird entsprechend der Vorgaben eingeleitet. Mit der Planung werden keine Schadstoffeinträge in das Grund- und Oberflächenwasser ermöglicht.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### Klima und Luft

Der Geltungsbereich weist einen geringen Vegetationsbestand mit geringem Gehölzbestand auf. Somit kann das Plangebiet nur einen geringen Beitrag zur Ausgleichsfunktion beitragen.

Bei Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ wird keine Verschlechterung der klimatischen Bedingungen erwartet. Eine weitere Einschränkung des Luftaustausches und der bodennahen Durchlüftung wird ebenso nicht erwartet.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### Arten und Biotope

Das Gelände weist die typische Vegetation von Straßenrandbegrünung und Brachflächen auf. Teilweise sind Gehölze zu gestalterischen Zwecken vorhanden. Hinsichtlich der Fauna sind vor allem verbreitete und störungsunempfindliche Brutvögel der siedlungsnahen Räume zu erwarten. Lebensstätten (Nester, Baumhöhlen) für Brutvögel wurden nicht festgestellt. Gleichfalls fehlt die Lebensraumeignung für Amphibien (keine Gewässer oder Feuchtflächen in der Nähe) und ebenso für Reptilien (schattig, frisch, fester Boden, fehlende Verstecke).

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten. Entsprechende Voruntersuchungen sind im Bauantrag nachzuweisen.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bereits durch den typischen Hallenbau der Industrie- und Gewerbebauten geprägt. Die 1. Änderung strukturiert die Nutzung des Geltungsbereichs neu. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur geringfügig verändert. Das bestehende Landschaftsbild wird somit nicht beeinträchtigt.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### Mensch

Innerhalb der 1. Änderung sind keine Konflikte bzgl. Lärm oder anderen Immissionen bekannt. Mit der Planung wurde ein Schallgutachten erstellt, welches entsprechende Maßnahmen für den Immissionsschutz vorschlägt. Diese Maßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt und festgesetzt. (sh. Kap. 9.3)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ wird keine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch begünstigt.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine archäologischen- sowie Bau- und Kunstdenkmäler. Des Weiteren bestehen keine historischen Kulturlandschaften im Geltungsbereich.

Funktions- / Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken sind nicht zu erwarten.

### 9.3 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Demnach sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld einzuhalten:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 / 40 dB
Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen	55 dB	55 dB
Gewerbegebiete (GE)	65 dB	55 dB
Industriegebiete (GI)	70 dB	70 dB*

\* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben; er entspricht dem jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm.

In lärmvorgebelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Mit der Planaufstellung wird ein Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt, welches keine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes darstellt, aber von denen Emissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen können.

#### 9.3.1 Vorbelastung im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan, der schutzbedürftige Nutzungen ausweist, kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industriepark Calbe“ betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- **Bahnverkehr**  
Östlich des Geltungsbereich befindet sich die Bahnlinie Magdeburg – Halle (Saale) sowie der Bahnhof Calbe (Saale) Ost.
- **Straßenverkehr**  
Westlich und nördlich des Geltungsbereich verläuft die Barbyer Chaussee.
- **Freizeitlärm**  
-nicht betroffen-

Eine relevante Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzung im Geltungsbereich kann durch den Verkehrs- und Bahnlärm nicht abgeleitet werden.

#### Vorliegende BImSchG-Genehmigungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 befinden sich Betriebe mit Genehmigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

- ACR Biokraftwerk Calbe, Ringstraße 34  
Genehmigung gemäß § 16 BImSchG (AZ: 402.4.8-44008/10/24).
- IGC Industrie Granulate Calbe, Ringstraße 27-29  
Genehmigung gemäß § 4 BImSchG (AZ: 70-/32.30.13CLB-465/19)
- Verzinkungsanlage, ZinkPower Calbe GmbH & Co. KG, Ringstraße 30  
genehmigungsbedürftig nach Nr. 3.9.1.1 EG im Anhang 1 zur 4. BImSchV

Entsprechende Auflagen gemäß der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten.

#### Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, in Industriegebieten gem. § 9 BauNVO sind dagegen Gewerbebetriebe zulässig, die in anderen Gebieten unzulässig sind. Von den im Gebiet festzusetzenden Flächen kann folglich gewerbetypischer Lärm ausgehen. Da jedoch die Art und Größe der künftigen Betriebe nicht bekannt sind, kann der Lärm nicht quantifiziert werden.

### **9.3.2 Schalltechnisches Gutachten**

Um frühzeitig die Auswirkungen des Gewerbelärms aus der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industriepark Calbe“ auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen zu ermitteln und zu begrenzen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt<sup>10</sup>. Schützenswert sind in der Umgebung vor allem die Wohngebiete.

Im Schallgutachten werden die vom betriebsbedingten Verkehr und von den geplanten gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmbelastungen unter Berücksichtigung vorhandener relevanter Schallimmissionsvorbelastung aus dem Umfeld untersucht. Zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden die maximal zulässigen Emissionskontingente der Teilflächen im Plangebiet nach DIN 45691 ermittelt. Dies geschah mithilfe eines digitalen akustischen Modells des Untersuchungsgebiets. Hieraus werden im Tag-/Nachtzeitraum die resultierende auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgehende Lärmbelastung ermittelt. Daraus folgend werden für das Plangebiet Emissionskontingente mit Schallleistungspegeln derart berechnet, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu Richtwertüberschreitungen kommt.

<sup>10</sup> „Geräuschkontingentierung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Industriepark Calbe“, öko-control GmbH, Berichtsnummer 1-23-05-377, Stand: 24.07.2024

Zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen

- Osten: „Butterplan“, „Grizeher Straße“
- Süden: „Brotsack“
- Westen: Kleingartenanlage

werden die maximal zulässigen Emissionskontingente der Teilflächen im Plangebiet ermittelt

Detailliertere Aussagen zur Methodik, zu den rechtlichen und zu den fachlichen Grundlagen sind dem Gutachten (Anlage) zu entnehmen.

#### Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz

Den sich aus dem Schalltechnischen Gutachten ergebenden Maßnahmenempfehlungen des Schallgutachters sind in der Ausarbeitung des Bebauungsplans zu folgen.

Aufgrund der ermittelten Lärmbelastungen durch Gewerbelärm des untersuchten Bebauungsplangebiets und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden folgende Festsetzungen gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen:

- Planteil B – textliche Festsetzungen:
  - Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente  $LEK_{i,k}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten (Textfestsetzung 2.1):

Für Gebiet	Nord/West Kleingartenanlage	Südwest „Brotsack“	Ost „Butterplan“ „Grizehner Straße“
Teilfläche	LEK tags / nachts in dB(A)		
GI 1	63 / -	57 / 42	53 / 38
GI 2	65 / -	58 / 43	55 / 40
GI 3	65 / -	52 / 37	55 / 40
GI 4	65 / -	59 / 44	52 / 37
GE 1	53 / -	45 / 30	48 / 33
GE 2	60 / -	50 / 35	
GE 3	61 / -	54 / 39	56 / 41
GE 4	55 / -	51 / 36	
GE 5	55 / -	45 / 30	49 / 35
GE 6	55 / -	45 / 30	49 / 34
GE 7	60 / -	51 / 36	



Gleichzeitig wird folgendes textlich festgesetzt:

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen) den Anforderungen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018), Kapitel 7.1 „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen (Textfestsetzung 2.2)

Die vorhandene Lärmvorbelastung im Plangebiet vorwiegend durch die bestehenden Betriebe und die damit verbundene Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird somit im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln.

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Damit kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten. Das vollständige Schallgutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

### **9.3.3 Erforderliche Abstände**

Folgender Hinweis wird hierzu auf der Planzeichnung vermerkt:

Zum Schutz der schutzbedürftigen Gebiete und ausreichender Abstände zwischen den Betrieben ist bei der Ansiedlung der Betriebe und sonstiger Anlagen die Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2. Überarbeitete Fassung vom November 2010 zu beachten.

## **9.4 Denkmalschutz**

### **Bau- und Kunstdenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale.

### **Archäologische Denkmale**

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

## **9.5 Boden und Bodenbelastungen**

### **9.5.1 Bodenschutz**

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

## 9.5.2 Altlasten

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs wird die Verdachtsfläche Altstandort unter der Kennziffer 15089055 5 27031 registriert.

Auf dem Gelände des heutigen Industriepark Calbe (IPC) befand sich von 1954-1970 ein Niederschachtofenwerk (NOW) in dem 300.000 t/a Gießereiroheisen erschmolzen wurde. Nach 1970 wurde der Betrieb in das Metallbauleichtkombinat umfirmiert (Betriebsende 1991). Das angeschlossene Kraftwerk ging 1996 vom Netz. Die Ersterfassung der Fläche erfolgte im Jahr 2005 und fand demnach erst nach Genehmigung des B-Plan Nr. 7 von 1994 statt. Das Gelände wurde bis 1992 als Betriebsgelände genutzt. Im Anschluss fanden vereinzelt Untersuchungen statt, die teilweise lokale Kontaminationen hinsichtlich Schwermetalle, Cyanide und MKW/PAK aufgrund der historischen Nutzung aufwiesen. Gemäß eines bei der oberen Bodenschutzbehörde bekannten Gutachten besteht jedoch keine Gefahr für Mensch und Umwelt.

In der Folgezeit haben sich verschiedene Betriebe im Industriepark Calbe angesiedelt.

Die ehemalige Schlackehalde des Niederschachtofenwerkes liegt nach Einschätzung der oberen Bodenschutzbehörde teilweise auf der Fläche des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 7 „Industriepark Calbe“ und teilweise auf dem Gelände der ehemaligen SPVE-Deponie, die sich im nördlichen Teil befindet und von der Genehmigung im Jahr 1994 ausgeschlossen wurde. Die ehemalige SPVE-Deponie wurde bis zum Jahr 1999 zur Ablagerung von Bauschutt, Ofenbruch, Lack- und Farbschlämmen, Akkusäuren u.w. Abfallarten genutzt. Nach abgeschlossener Rekultivierung im Jahr 1999 und Stilllegung im Jahr 2005 wurde diese aus der abfallrechtlichen Nachsorge entlassen und wird jetzt als Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung, KZ: 15089055 4 26111 und 15089055 9 26121) in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) geführt.

Eine punktuelle Erfassung eines kleinen Bereichs in Höhe der Tankanlage erfolgte in Form einer Erhebung im Jahr 1992. Der Standort wird als Altlastenverdachtsfläche unter der KZ 15089055 4 26110 im Altlastenkater geführt und betrifft das Flurstück 10034 (Flur 11), welches auch Bestandteil des Genehmigungsbereichs des B-Plans Nr. 7 ist. Nähere Untersuchungen zur Bestätigung des Altlastenverdachts liegen bei der oberen Bodenschutzbehörde nicht vor.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im B-Plan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Es handelt sich hierbei um eine Übernahme aus dem Fachrecht. Für den Fall, dass die Angaben zum damaligen Zeitpunkt von der Fachbehörde nicht ausreichend übermittelt wurden bzw. noch keine anderen Informationen vorlagen, besteht die Möglichkeit, ein Bodengrundgutachten abzufordern, wenn sich die Erforderlichkeit aus dem Fachrecht ergibt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum B-Plan Nr. 7 wurde das STAU Magdeburg beteiligt, das gemäß Stellungnahme vom 02.03.1993 auf die seinerzeit bekannte Altlastensituation hingewiesen hat. Der Ausschluss der Fläche im nördlichen Bereich (ehemaligen SPVE-Deponie) erfolgte gemäß Schreiben zur Genehmigung des B-Plan Nr. 7 vom 23.02.1994 (RP Magdeburg) aufgrund der Hinweise aus der Stellungnahme des STAU Magdeburg.

Darüber hinaus fanden in den Jahren 1999 und 2000 weiterführende Untersuchungen des Grundwassers auf den o.g. Gelände statt, die gemäß Stellungnahme des STAU Magdeburg vom 08.11.2000 sowie der zuständigen Wasserbehörde mit Schreiben vom 05.03.2001, keine Gefährdung für die Anwohner über den Grundwasserpfad bestätigen konnten.

Auf Teilflächen der ehemaligen Deponie und dem westlich angrenzenden Gelände der „Metallaufbereitung Magdeburg Calbe (MAB)“ befindet sich aktuell eine Photovoltaikanlage. In Vorbereitung der Errichtung der Anlage fanden Untersuchungen mit geotechnischer Stellungnahme statt deren Ergebnis ebenfalls keinen Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr vorsah<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Stellungnahme des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt Referat 305 – Bauleitplanung vom 02.04.2024

### Bodenuntersuchungen

Im Vorfeld von Bautätigkeiten ist eine stichprobenartige Bodenuntersuchung oder es ist eine sachkundige Begleitung der Tiefbauarbeiten durch einen sachkundigen Gutachter nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. Teil 1, Nr. 16 S. 502) erforderlich<sup>12</sup>.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, 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. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Auf dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis vermerkt.

### **9.5.3 Kampfmittel**

Im Bereich der Zufahrtstraße (Barbyer Straße/Ringstraße) ist laut Kampfmittelbelastungskarte eine Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen (Bodenkämpfe).

Hier ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von blindgegangener Munition zu rechnen. Insbesondere die Flächen neben der neu ausgebauten Ringstraße (ehemaligen Autohandel) sind betroffen. Die Kreuzung Barbyer Str./Ringstraße wurde während des Ausbaus in den letzten Jahren von der PI ZD untersucht und für kampfmittelfrei befunden. Aus diesem Grunde sollte vor dem Durchführen von erdeingreifenden Maßnahmen in den Nebenbereichen der Barbyer Straße eine Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PIZD) beantragt werden.<sup>13</sup>

Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

---

<sup>12</sup> Stellungnahme Salzlandkreis vom 27.04.2023

<sup>13</sup> Stellungnahme des Salzlandkreises vom 21.11.2023

## 10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industriepark Calbe“ übt die Stadt Calbe (Saale) aus.

Der Vollzug der Planung, d.h. Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen, sowie die Vermarktung der Bauflächen obliegt ebenfalls der Stadt Calbe (Saale).

## 11 Flächenbilanz

<b>Stand: Entwurf</b>	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung in m <sup>2</sup>	unbebaute Freifläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>39.273</b>	<b>35.346</b>	<b>3.927</b>	<b>4,4</b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz</b>	<b>2.059</b>	<b>1.853</b>	<b>206</b>	<b>0,2</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>94.528</b>		<b>94.528</b>	<b>10,6</b>
<b>Gewerbgebietsflächen</b>	<b>440.403</b>	<b>308.282</b>	<b>132.121</b>	<b>49,5</b>
GE 1	209.374	146.562	62.812	23,5
GE 2	36.245	25.372	10.874	4,1
GE 3	20.183	14.128	6.055	2,3
GE 4	34.761	13.904	20.857	3,9
GE 5	53.461	37.423	16.038	6,0
GE 6	23.775	16.643	7.133	2,7
GE 7	62.604	43.823	18.781	7,0
<b>Industriegebietsflächen</b>	<b>313.876</b>	<b>219713</b>	<b>94163</b>	<b>35,3</b>
GI 1	152.731	106912	45819	17,2
GI 2	56.001	39201	16800	6,3
GI 3	70.358	49251	21107	7,9
GI 4	34.786	24350	10436	3,9
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>890.139</b>	<b>565.194</b>	<b>324.945</b>	<b>100</b>
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>	<b>100</b>	<b>63</b>	<b>37</b>	