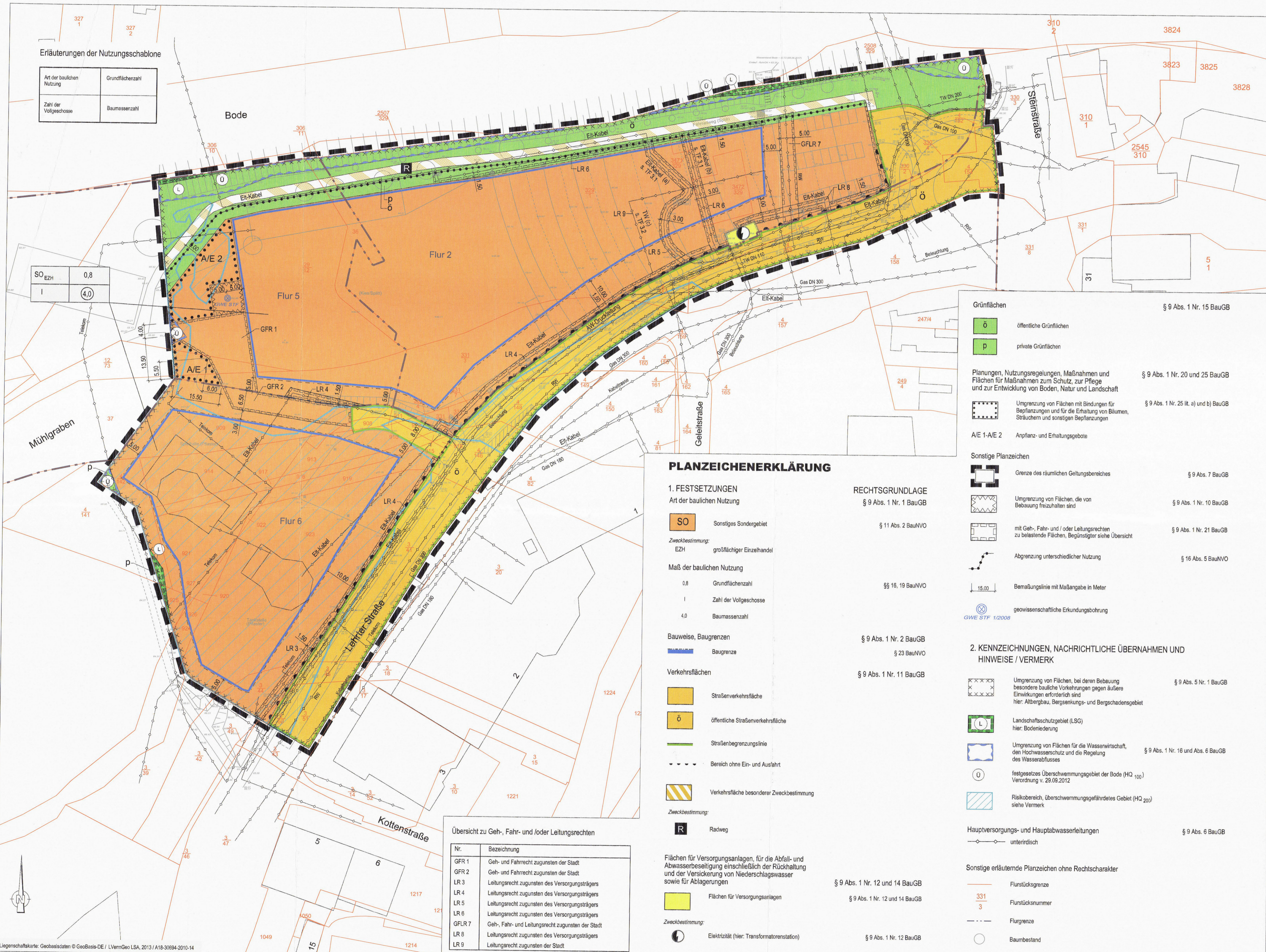


# BEBAUUNGSPLAN NR. 49/17

## „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.1 Innerhalb des Sondergebietes ist ein Modelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 m<sup>2</sup> für das Hauptortortort Bäckereibereich zulässig. Im Modelfachmarkt dürfen anteilig auf 10 % der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente (Schuhe, Lederwaren, Accessoires etc.) angeboten werden. Die Verkaufsfläche der Randsortimente darf insgesamt 250 m<sup>2</sup> und je Einzelortortort 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### 1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop zulässig.

1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes sind darüber hinaus folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Geschäfts- und Bürogebäude

Sie können als separate Nutzungen oder im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Modelfachmarkt eingeordnet werden.

##### 1.1.4 Zulässig sind weiterhin in den unter den Textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.1.3 genannten Nutzungen zugeordnete Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze

2.2 Die Obergrenze baulicher Anlagen wird mit 75 m über Normalhöhennull (NNH, NH 160) als Obergrenze bestimmt.

#### 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die innerhalb des Sondergebietes und hier der überbaubaren Grundstücksfläche mit (a) und (b) bezeichneten Leitungstrassen/Niederspannungskabel einschließlich Schutzstreifen sind so lange von einer Bebauung mit baulichen Anlagen freizuhalten, bis eine Umverlegung bzw. Auslastungsarbeiten der jeweils betroffenen Leitung im Einvernehmen mit dem Versorgungsanbieter erfolgt ist. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

3.2 Die innerhalb des Sondergebietes und hier der überbaubaren Grundstücksfläche mit (c) gekennzeichnete Trinkwasserleitung ist in ihrer genauen Lage nicht bekannt. Vor einer Überbauung des Bereiches mit baulichen Anlagen ist die Lage der Leitung zu überprüfen und diese im Einvernehmen mit der Stadt Staßfurt anzugeben. Das gilt auch für Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

#### 4.0 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Ergänzend sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Pflanzqualität verplanzelter Sträucher, Höhe mind. 60 – 100 cm Pflanzaster: 1,50 m x 1,50 m

4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 2 sind 2 Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Artenauswahl Bäume: Acar platanoides - Spitzahorn  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mDB, StU mind. 16 – 18 cm

Pflanzqualität Sträucher: verplanzelter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm Pflanzaster: 1,50 m x 1,50 m

#### 5.0 Altlastverachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Flächengebiet liegt im Bereich der Altlastverachtsfläche nach MDA/LIS (Altlastlagerung, Doppele-Neumarkt – Kornmarkt und Industriedepot, ALVF-Nr. 1509310-4-13253).

#### 6.0 Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Flächengebiet liegt anteilig in einem Gebiet mit hohem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Neben dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bode, das ausschließlich Grünflächen im Randbereich berührt, befinden sich weitere Flächen im Risikogebiet (HQ 200). Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

#### 7.0 Artenschutz

Vias 1: Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen  
Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss auf Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter, die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben, bei einem Nachweis ist mit der unteren Naturschutzbehörde die Umsetzung einer vorgegebenen Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsetzung abzuzeichnen, ein Abriss der Gebäude ist erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

Vias 2: Baueingangsregelung zur Durchführung der Gehölzmaßnahmen  
Durchführung der notwendigen Gehölzmaßnahmen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), 4 m außerhalb der Stützel der Vögel ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzmaßnahmen erst nach Kontrolle auf einen Bestand der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig, sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen, die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 20. April 2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt aufzustellen (Beschluss-Nr. 0427/2017).  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruch im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Stadtsender“ Nr. 336 vom 10. Mai 2017 erfolgt.

Stadtfür, den 15.11.2018  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit 2. Januar 2018 bis einschließlich 2. Februar 2018 durchgeführt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit im Internet eingesehen werden. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Stadtsender“ Nr. 372 vom 22. Dezember 2017.

Stadtfür, den 15.11.2018  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 und 29. Mai 2018 durchgeführt.

Stadtfür, den 15.11.2018  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

4. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 und 29. Mai 2018 abgestimmt.

Stadtfür, den 15.11.2018  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

5. Der Stadtrat hat am 24. Mai 2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 585/2018).

Stadtfür, den 15.11.2018  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 7. Juni 2018 bis einschließlich 6. Juli 2018 in der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus I in 39418 Staßfurt, Steinstraße 19 während der Dienststunden

Mo 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Di 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Mi 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Do 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Fr 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Stadtsender“ Nr. 380 vom 30. Mai 2018 örtlich bekannt gemacht worden.

Stadtfür, den 15.11.2018  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

7. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt am 18. Oktober 2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeht worden.

Stadtfür, den 15.11.2018  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

8. Der Bebauungsplan Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt wurde vom Stadtrat am 18. Oktober 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18. Oktober 2018 gebilligt.

Stadtfür, den 15.11.2018  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

9. Der Bebauungsplan Nr. 49/17 der Stadt Staßfurt „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 18. Oktober 2018, nicht hiermit ausbelegt.

Stadtfür, den 05.03.2019  
Oberbürgermeister  
*Jan Wegert*

### Präambel

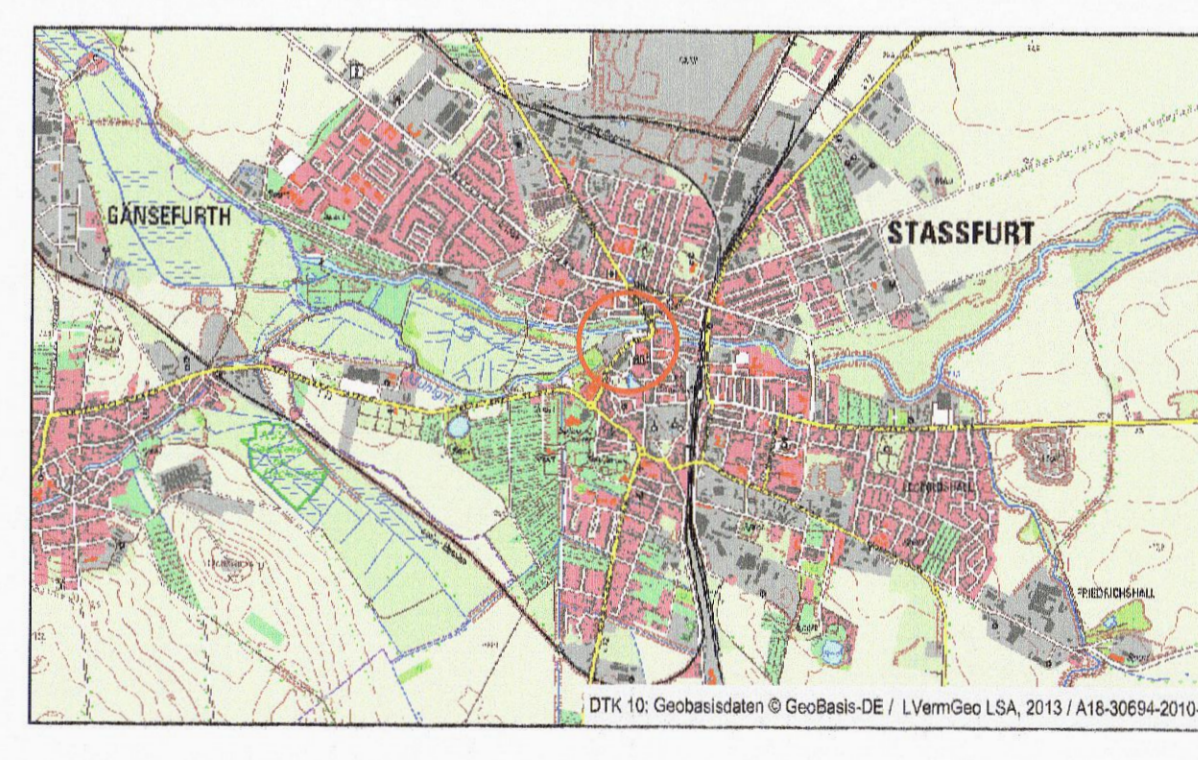
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zuletzt gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 18. Oktober 2018 der Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ der Stadt Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baumutzungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baumutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichnungsverordnung 1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen beigefügt.



### Stadt Staßfurt

#### Bebauungsplan Nr. 49/17

#### „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“

#### Satzungsfassung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchhof 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	September 2018
Gemarkung	Staßfurt
Flur	Flur 2, 5 und 6
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Vermessung