

Stadt Staßfurt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56/17 „Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße“

nach § 12 BauGB

Begründung zur Satzung mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

(Stand Januar 2020)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56/17 wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Stadt Staßfurt mit direkter Verkehrsanbindung an die Löderburger Straße.

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Baugebiet wird katastermäßig beschrieben durch folgende Teilflurstücke alt 73/126 - neu 2065, 1332/73 und dem Flurstück 903/73 der Flur 1 der Gemarkung Staßfurt.

Planungshoheit:

Stadt Staßfurt
Hohenexlebener Straße 12
39418 Staßfurt

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle (Saale)

Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Garten- und Landschaftsarchitekt Sven Reuter
Beerendorfer Straße 1
04509 Delitzsch

Bearbeiter: Sven Reuter

Auswirkungsanalyse

GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden

Bearbeiter: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Baugrundgutachten

BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH
Ingenieurbüro
Rothenseer Straße 24
39124 Magdeburg

Bearbeiter: Dipl. Ing. Schröder

Verkehrsuntersuchung

VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH
Berliner Straße 140
06108 Halle (Saale)

Bearbeiter: Thomas Klöppel

Schallimmissionsprognose

akib Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH
Bauplanung & Bauphysik
Erhardstraße 1 - 3
04229 Leipzig

Bearbeiter: Paul Robert Thomas, Technischer Mitarbeiter Akustik

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen.....	1
1.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	2
1.3	Einzelhandels - und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt	5
1.4	Planungsanlass.....	7
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
2.1	Verfahren	9
2.2	Flächennutzungsplanung	10
2.3	Plangrundlage	12
2.4	Realisierung.....	12
3.	Beschreibung des Baugebietes	13
3.1	Lage, Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	13
3.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	14
3.3	Bestandssituation - Nutzung und Bebauung.....	14
3.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
3.5	Schutzgebiete.....	14
3.6	Altlastverdachtsflächen.....	15
3.7	Geologische Situation und Baugrundverhältnisse	15
3.8	Grundwasserverhältnisse.....	16
3.9	Niederschlagswasserbeseitigung	16
3.10	Immissionen / Emission	16
3.11	Katastrophenschutz.....	17
3.12	Erholungsnutzung.....	17
4.	Planungskonzept	17
4.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	17
4.2	Vorhaben- und Erschließungsplanung.....	18
4.3	Verkehrliches- und Erschließungskonzept	23
4.4	Grünordnungszielkonzept	23
4.5	Planungsalternativen	24
5.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	24
5.1	Planungsrechtliches Grundkonzept.....	24
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	27
5.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	27
5.3	Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB)	28
5.4	Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	29
5.5	Hinweise.....	30
5.6	Werbeanlagen.....	31
5.7	Verkehrerschließung	32
5.7.1	Äußere und innere Erschließung	32
5.7.2	Geh- und Radwege	32
5.7.3	Ruhender Verkehr	32
5.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	33
5.7.5	Verkehrsaufkommen.....	33

5.8	Medientechnische Ver- und Entsorgung	34
5.8.1	Leitungsauskunft	34
5.8.2	Wasserversorgung	34
5.8.3	Entwässerung	36
5.8.4	Niederschlagswasserbeseitigung	37
5.8.5	Energieversorgung	37
5.8.6	Telekommunikation	37
5.8.7	Abfallentsorgung	38
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	38
5.10	Immissionsschutz	39
5.10.1	Lärm	39
5.10.2	Luft	40
5.10.3	Licht	40
5.11	Bodenschutz	40
6	Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	41
6.1	Denkmalschutz	41
6.2	Gesundheit	41
6.3	Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst	41
6.4	Grundwasserabsenkung	42
7	Flächenbilanz	42
7.1	Bauflächen	42
7.2	Flächen für Maßnahmen und Pflanzgebote	43
8	Planverwirklichung	43
9	Auswirkungen der Planung	43
9.1	Belange der Bevölkerung	43
9.2	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	43
9.3	Belange der Wirtschaft	44
9.4	Belange des Verkehrs	44
9.5	Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und der Landschaftspflege	45
9.6	Hochwasserschutz	45
9.7	Belange des städtischen Haushaltes	45
10	Referenzliste der Quellen	45

Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes

Anlage 1 - GMA - Auswirkungenanalyse

Anlage 2 - Baugrundgutachten

Anlage 3 - Verkehrsuntersuchung

Anlage 4 - akib Bauplanung & Bauphysik

Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 6 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, (Stand März 2018)

Teil II – Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Folgende Bundes- und Landesgesetze sowie Rechtsgrundlagen wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Harz (REP Harz von 2009),
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160),
- BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 769/801),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 G des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S.706, 724),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002, § 6 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 700, 705),

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.5 Abs. 30 G v. 24.2.2012,
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09,2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert am 26.7.2018 (GVBl. LSA S. 187)

1.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Neben den gesetzlichen Grundlagen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt eine Steuerung der Entwicklungen, Einzelhandelsentwicklungen, in den Städten auch durch landes- und regionalplanerischen Regelungen. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) sowie des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) für die Planungsregionen Magdeburg vor.

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen und zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466) zwischenzeitlich durch das Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA v. 23. April 2015, zuletzt geändert am 20. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)) abgelöst.

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt im März 2011 trat der Landesentwicklungsplan in Kraft.

Sowohl im **Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt** als auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) ist die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum ausgewiesen (LEP LSA Z 37).

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.... (LEP LSA Z 46).“

„Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP LSA Z 47).“

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihren Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende PKW- und LKW - verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs- und Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (LEP LSA Z 48).“*

Diese Voraussetzungen des Landesentwicklungsplanes werden von dem Vorhaben im Plangebiet erfüllt.

Im Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt wurden für Staßfurt folgende Festsetzungen getroffen:

- *Z 58: Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.* Sie sind dem Bedarf weiterzuentwickeln.
- *G 122: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.* Die Landwirtschaft soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor für Sachsen-Anhalt erhalten bleiben (G 122 Nr. 2).
- *Z 136: Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung V. Sol- und Speicherfeld Staßfurt.* (Steinsalzsolung für die Sodaproduktion als traditioneller Wirtschaftsfaktor).
- *Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Bode)*

Da der Geltungsbereich als Aufschüttungsfläche einer ehemaligen Deponie und Ablagerungsfläche einzustufen ist und für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Sonderbaufläche) genutzt werden soll, steht die Planung derzeit im Einklang mit den vorgenannten Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

Im Zusammenhang auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes erfolgte die Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes.

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch Regelungen der **Regionalplanung** zu berücksichtigen.

Für die Kernstadt Staßfurt gilt derzeit noch der REP Harz (in Zuständigkeit der RPM). Der Regionale Entwicklungsplan 2009 (REP Harz) gibt für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen die Ziele und Vorgaben des LEP LSA 2010 wieder.

Der REP MD aus dem Jahr 2006 betrifft die Ortsteile Atzendorf, Förderstedt, Glöthe und Brumby. Diese gehörten zum Landkreis Schönebeck und zu somit der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Die Stadt Staßfurt selbst zählte zur Planungsregion Harz. Somit gelten derzeit zwei regionale Entwicklungspläne, die erst mit dem Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg außer Kraft treten.

Mit der derzeitigen Teilfortschreibung des REPHarz 2009 ist Staßfurt, durch eine räumliche Neugliederung, zukünftig nicht relevant. Mit der Änderung des § 17 LPIG durch das Gesetz vom 19.12.2007 (in Kraft seit 01.01.2008) wurden die Planungsregionen neu gegliedert. Die Regionalen Entwicklungsprogramme regeln nicht die Zuordnung der Landkreise zu den Planungsregionen im Land Sachsen-Anhalt.

Zukünftig ist für Staßfurt der in der Neuaufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) zu beachten. Der REP MD wurde am 17. Mai 2006 durch die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft (RPM) beschlossen und im gleichen Jahr durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt.

Auf der Regionalversammlung der RPM am 03. März 2010 wurde beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den REP MD auf der Grundlage des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585) neu aufzustellen. Dazu liegt ein 1. Entwurf von Juni 2016 vor. Der 2. Entwurf soll bis Ende 2019 erarbeitet werden.

Im 1. Entwurf des REP MD wird Staßfurt weiterhin als Mittelzentrum geführt (Z 22). Das Änderungsgebiet (Plangebiet) befindet sich innerhalb der Abgrenzung für den Zentralen Ort Staßfurt. Neben den Zielen Z 34 und Z 35 die den Zielsetzungen des LEP LSA 2010 entsprechen werden folgende Ziele im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg festgesetzt:

- *Z 36: Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln.*
- *G 54: Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (Die Standortalternativenprüfung wurde im Rahmen der 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17)*
- *G 55: Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben.*

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt hat festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56/17 „Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße“ der Stadt Staßfurt mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

1.3 Einzelhandels - und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt

Neben den landes- und regionalplanerischen Regelungen sind auch städtebauliche Entwicklungskonzepte - wie kommunale Einzelhandelskonzepte von Belang. Die Stadt Staßfurt erarbeitet derzeit das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK)**. Derzeit befindet sich das EHZK in der finalen Entwurfsfassung. Das ursprüngliche Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 1997 hat nicht mehr den rechtlichen Anforderungen zur Standortsteuerung entsprochen.

Da das EHZK noch nicht beschlossen worden ist, hat es demnach keine Bindungswirkung i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Für das Planverfahren wurde das EHZK dennoch berücksichtigt, da es bereits wesentliche Untersuchungsergebnisse und Entwicklungsziele beinhaltet, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind.

In der Entwurfsfassung des EHZK wird das Plangebiet bereits als Potenzialstandort ausgewiesen. Wesentliche Ziele des EHZK Staßfurt sind zu nennen:

- Erhalt, Stabilisierung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und optimaler Erreichbarkeit,
- Sortimentskonzept („Staßfurter Liste“),
- Weiterentwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches, usw.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind zu prüfen, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Staßfurt vereinbar sind.

Für die Realisierung des Vorhabens wurde durch **die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA mbH)** eine **Auswirkungsanalyse** zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in der Löderburger Straße erarbeitet. Folgende wichtigen Schwerpunkte in der Erarbeitung und Bewertung waren:

- a. Bewertung schädlicher Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auf die Nachnutzung des bestehenden Verbrauchermarktes in Bezug auf den geplanten Einzelhandelsstandort,
- b. kumulative Betrachtung der Auswirkungen des Neubaus des Verbrauchermarktes an der Löderburger Straße/Salzstraße sowie den geplanten Ersatzneubau des Verbrauchermarktes an der Förderstedter Straße/Wassertorstraße bezogen auf den (faktischen) zentralen Versorgungsbereich,
- c. Auseinandersetzung und Auswirkungen des bisherigen Standortes des Verbrauchermarktes an der Nordstraße - aufgrund des Bestandschutzes - im Hinblick auf eine mögliche Folgenutzung als Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb und/oder Einzelhandelsbetrieb mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Ergebnis des Gutachters ist vorab festzuhalten, dass am aktuellen Standort (Planbereich) eine langfristige Entwicklungsperspektive für eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gesehen wird.

Zu a: Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Staßfurt sind nicht zu erwarten. Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Staßfurt wird nicht beeinträchtigt. Des Weiteren werden die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt von Staßfurt und der Löderburger Straße zu keiner Schädigung dieser zentralen Versorgungsbereiche führen.

Mit einer maximalen Umsatzumverteilung von 3 - 4 % (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) bzw. 5 % (Zentraler Versorgungsbereich Löderburger Straße) sind keine Beeinträchtigungen von dortigen Nahversorgungsanbietern zu erwarten.¹

Im Gutachten wird in einer Variante 2 eine potenzielle Nachnutzung des Netto-Marktes an der Nordstraße durch einen vergleichbaren Anbieter gewertet. Durch das Planvorhaben eines Neubaus eines Lebensmittelmarktes ist die Annahme der Nachnutzung des Altstandortes, dass eine höhere Kaufkraftbindung innerhalb des Einzugsgebietes zu verzeichnen ist.

Der Marktanteil des neu entstehenden Marktes ist deutlich geringer. Mit einer maximalen Umsatzumverteilung bei Neuansiedlung von 6 % (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) bzw. 7 - 8 % (Zentraler Versorgungsbereich Löderburger Straße) wird bei einer Nachnutzung des Altstandortes eine Umsatzumverteilung von 10 % angenommen.

Der Verbrauchermarkt am Standort Nordstraße hat derzeit Bestandsschutz. Das heißt, dass eine (Nach-)Nutzung als Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin zulässig ist. Die Stadt beabsichtigt daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb von Gewerbegebieten auszuschließen.

Zu b: Eine kumulative Betrachtung der Einzelhandelsvorhaben von zwei zeitgleich geplanten Märkten dient der möglichen Abschätzung von Gefährdungspotenzialen gegenüber schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen.

In der Auswirkungsanalyse der GMA mbH wird durch eine Summierung der jeweils einzelnen Umsatzumverteilungen eine Worst-Case-Betrachtung dargestellt. Im Ergebnis sind auch bei einer kumulierten Worst-Case-Betrachtung der Einzelhandelsvorhaben beider Standorte (Löderburger Straße und Förderstedter Straße) keine Bestandsgefährdungen von Lebensmittelbetrieben („Magnetanbieter“) in den zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

Laut Gutachter sind auch Bestandsgefährdungen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Staßfurt (Geleitstraße / Bodepark) nicht zu erwarten. Selbst mit einer durchschnittlichen Leistungsfähigkeit profitieren die ansässigen Einzelhandelsbetriebe durch Kopplungs- und Synergieeffekte miteinander. In der Auswirkungsanalyse ist auch von fußläufigen Kopplungsmöglichkeiten in der Hauptgeschäftslage die Rede. Erwähnung findet auch die günstige Verkehrsachse zwischen den südlichen und südwestlichen Stadtbereichen.

¹ Vgl. Anlage 1 - GMA-Gutachten, Seiten 36 f., 43.

Zu c: Als Gründe für die Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes südöstlich der Löderburger Straße werden folgende benannt:

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgung (vgl. hierzu den Entwurf des EHZK Staßfurt - Löderburger Straße als Potenzialstandort für einen Lebensmittelanbieter)
- Verbesserung der Angebotssituation für Verbraucher durch modernen Neubau

Die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes befindet sich weiterhin im Einzugsgebiet der Wohngebiete der nordwestlichen Kernstadt. Somit kommt es zu keiner Veränderung der Standortrahmenbedingungen und negativer Auswirkungen anderer Wettbewerber in Staßfurt.

Für die Nachnutzung des Verbrauchermarktes in der Nordstraße von Staßfurt durch einen anderen Lebensmittelmarkt werden die wirtschaftlichen Bedingungen als negativ eingestuft. Im Laufe der Zeit haben sich Betreiberanforderungen geändert, die diese Altimmoblie in der Nordstraße nicht mehr bedienen kann.

Weiterhin ist der direkte Wettbewerb zwischen dem aktuellen Standort und der Altimmoblie immer gegenwärtig, da sich in direkter räumlicher Nähe weitere Wettbewerber des Nahversorgungssektors befinden.

Die Auswirkungsanalyse der GMA mbH schätzt gutachterlich ein, dass eine Nachnutzung am Standort in der Nordstraße, durch einen anderen Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt oder Anbieter zentrenrelevanter Sortimente als nicht wahrscheinlich anzusehen ist.²

Im Falle einer potenziellen Nachnutzung des Altstandortes an der Nordstraße durch einen anderen Lebensmittelmarkt würde die Umsatzprognose für das Planvorhaben deutlich geringer ausfallen. Dennoch stellt die Auswirkungsanalyse fest, dass auch mit einer potenziellen Nachnutzung des Standortes Nordstraße durch einen Lebensmittelmarkt das in Rede stehende Planvorhaben in der Löderburger Straße städtebaulich vertretbar ist.

1.4 Planungsanlass

Anlass der Planaufstellung ist der Antrag auf Bauleitplanung des Vorhabenträgers Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH vom 20.07.2017. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Lebensmittelmarktes im Bereich der ehemaligen Betriebsdeponie des Sodawerkes sowie des Deponie- und Schachtgeländes Achenbach (ehemaliges Kaliwerk).

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich. In Laufe der Zeit hat sich in der nordwestlichen Kernstadt im Wohngebiet Staßfurt-Nord eine Angebotsverdichtung von Lebensmittelmärkten entwickelt.

² Vgl. Anlage 1 - GMA-Gutachten, Ergänzende Stellungnahme, Seite 3 f. Auflistung von Gründen zur Nichtnachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt.

Wie in der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Staßfurt, Löderburger Straße“ (Anlage 1) dargestellt sind im Gebiet Staßfurt-Nord hinreichende Versorgungseinrichtungen vorhanden.

In Staßfurt gibt es Wohnbereiche, die in unmittelbarer Umgebung über keinen fußläufig zu erreichenden Lebensmittelmarkt verfügen. Eine Verlagerung des Netto-Discounters aus Staßfurt-Nord in die Löderburger Straße ist versorgungsstrukturell sinnvoll. Bauplanungsrechtlich soll ein Standort für einen neuen Lebensmittelmarkt geschaffen werden, der sich zwar außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet, aber als Ergänzungsstandort sinnvoll ist.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Sie wirken sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Regel wesentlich aus, wenn ihre Geschossfläche über 1.200 m² liegt und somit schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf Verkehr oder z.B. auf Schallimmissionen aufkommen.

Folglich ergibt sich, dass zur Entwicklung und Zulässigkeit des Vorhabens am Standort eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist, die diese Belange abklärt und in die Planung einstellt. Bezüglich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche stützt sich die Planung zunächst auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt.

Parallel zur Aufstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes erfolgten Untersuchungen zu den zu erwartenden Schallemissionen auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen. Im Hinblick auf den durch die Planung induzierten Verkehr und dessen Einbindung in das umgebende Straßennetz wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Des Weiteren wurde aufgrund der Vornutzung des Altlastverdachtetes Plangebietes ein Baugrundgutachten erstellt.

Um die bauplanungsrechtliche Situation und die Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung abzuklären, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Mit diesem Planungsinstrument kann das Planungsrecht vorhabenkonkret zugeschnitten werden. Des Weiteren können Umweltbelange /- auswirkungen ganz konkret beschrieben und abgestimmt werden. Eine Beurteilung und Bewertung erfolgt einzig über das konkrete Vorhaben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen für die Erschließung und Nutzung des geplanten Standortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und der gesamten baulichen Maßnahmen für dieses Plangebiet,
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange,
- Ermittlung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung nach § 6 ff. NatSchG LSA).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Verfahren

Für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Löderburger Straße / Salzstraße müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die geplante Ansiedlung eines Nettomarktes in der Löderburger Straße ist eine objektkonkrete Planung mit festgesetzten Parametern und Gestaltung. Deshalb wurde für die Realisierung des Vorhabens als Planungsinstrument die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Der Geltungsbereich betrifft die Gemarkung Staßfurt Flur 1, Flurstück 903/73, Teilflurstücke alt 73/126 - neu 2065 und 1332/73.

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist sich zur Durchführung zu verpflichten, gemäß § 12 (1) BauGB.

Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtbewusstem Ermessen zu entscheiden. Der Stadtrat von Staßfurt hat am 31.08.2017 für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56/17 "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße" in Staßfurt in öffentlicher Stadtratssitzung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt (§ 12 Abs. 3a BauGB), ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag ist zwingend erforderlich und muss zum Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Form vorliegen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und deren Stellungnahmen im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Hinweise und Anmerkungen wurden in die Entwurfsunterlagen aufgenommen. Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 keine Stellungnahmen eingegangen.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraus-sichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen.

Der Entwurf sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat öffentlich ausgelegen. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu unterrichtet und am weiteren Planverfahren beteiligt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt. Die meisten Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan - als vorbereitender Bauleitplan - stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Stadt in den Grundzügen dar. Er ist das Ergebnis eines politischen sowie fachlichen Planungsprozesses. Der Bebauungsplan - als verbindlicher Bauleitplan - ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt ist seit 1994 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Fläche mit Aufschüttung) dargestellt.

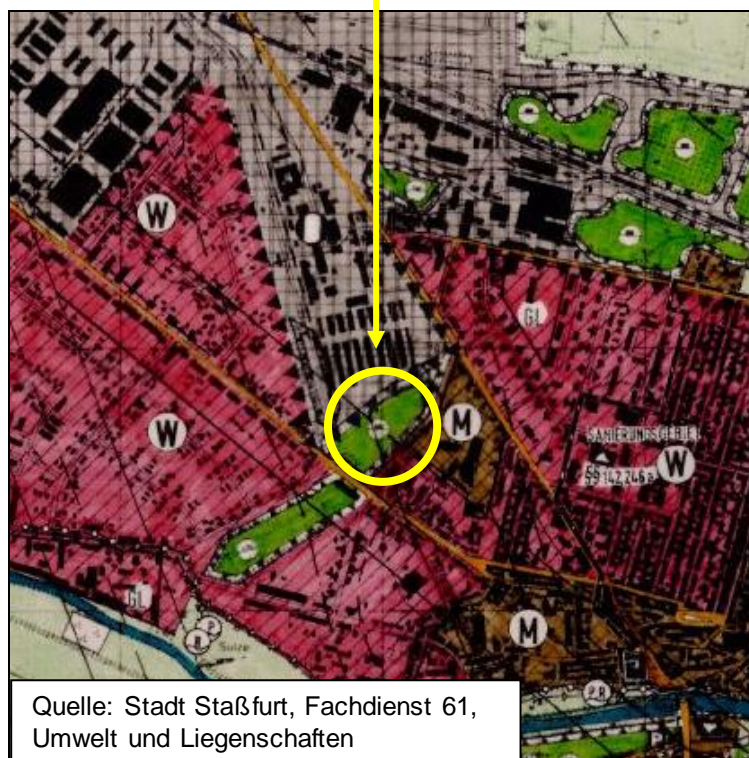
Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Sondergebiet) ist es notwendig in diesem Bereich den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig.

Aus den benannten Gründen ergibt sich für die Stadt das Erfordernis planerisch tätig zu werden und über ein FNP-Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 56/17 „Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße / Salzstraße“ zu eruieren. Die Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Das Gelände ist von Altbergbau und bergbaubedingten Senkungen sowie Altlasten berührt und beeinträchtigt.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt von 1994



Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird gemäß den Planungszielen die Darstellung einer Grünfläche und Aufschüttung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel geändert, um damit die Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan zu schaffen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 festgesetzte Kompensationsfläche (Grünfläche) ist im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt teilweise als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für Aufschüttungen (Altlastverdachtsflächen / ehem. Betriebsdeponien) dargestellt.

Zur 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Staßfurt (Kernstadt) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 wird ein Baugebiet als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen. Im Sachverhalt können Flächen für Kompensationsmaßnahmen auch auf Bauflächen festgelegt werden, wenn die übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. das übergeordnete Planungskonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Im Verhältnis zur dargestellten Baufläche fällt die Kompensationsfläche deutlich geringer aus. Eine Beeinträchtigung - in Sinne einer Verletzung des Entwicklungsgebotes – kann daher ausgeschlossen werden.

Abbildung 2: Auszug FNP Stadt Staßfurt (schwarz/weiß)



2.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde durch die Stadt Staßfurt zur Verfügung gestellt gemäß der Lizenzvereinbarung vom 02./11.03.2010 über die Bereitstellung und Nutzung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA).

Unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des LVermGeo LSA wurden die Daten aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-30694-2010-14 erstellt. Der Datengrundlage wurde eine Vervielfältigungserlaubnis bereitgestellt. Bei jeder öffentlichen Nutzung der Datengrundlage (Geobasisdaten) ist der Quellenvermerk zu den verwendeten Geobasisdaten zwingend anzugeben.

Aufgrund von Neuvermessung des Grundstückes 73/126 der Flur 1 in der Gemarkung Staßfurt wurde der Geltungsbereich angepasst und die neue Flurstücksnummer 2065 aufgenommen.

2.4 Realisierung

Es besteht erhebliches Interesse die bauplanungsrechtliche Situation für die geplante Entwicklung abzuklären. Das Plangebiet hat durch seine vorangegangene Nutzung durchaus Potential die geplante Entwicklung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel aufzunehmen.

Für die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist es nunmehr erforderlich das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen abzugleichen und ein Planverfahren zu vollziehen.

Grundsätzlich steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten der Stadt Staßfurt. Da ausschließlich die Stadt die Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, obliegt es der Entscheidung der Stadt, über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu befinden.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird vertraglich die Pflicht zur Durchführung des Vorhabens, der Erschließung und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme aller Kosten für die Planung und Erschließung durch den Vorhabenträger geregelt (Durchführungsvertrag).

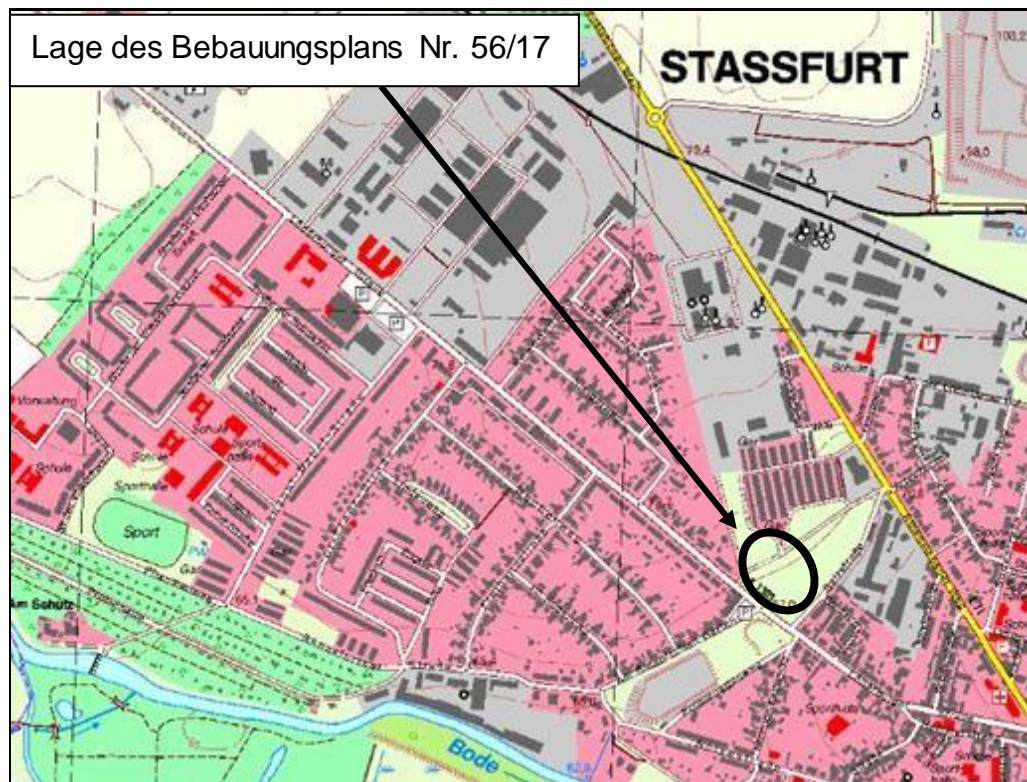
3. Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage, Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt nordwestlich vom Stadtzentrum Staßfurt ca. 1,3 km entfernt, zwischen den Stadtteilen Staßfurt Zentrum und Staßfurt Nord. Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Lage zur Löderburger Straße / Ecke Salzstraße. Verkehrlich ist das in Rede stehende Gebiet gut durch die vorhandene Kreisstraße K 1303 zu erreichen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.736 m² (ca. 1,67 ha).

Abbildung 2: Lage des Standortes in Staßfurt



Quelle: ohne Maßstab, Kartengrundlage DTK 10,
Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2018 / A18-30694-2010-14

3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gebiet wird im Norden durch die vorhandene Bebauung eines Garagenkomplexes, im Osten durch die Salzstraße, im Süden und Südwesten durch die Löderburger Straße sowie angrenzender Wohnbebauung verortet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Staßfurt
Flur: 1
Flurstück: 903/73, Teilflurstücke: 2065 (vormals 73/126) und 1332/73

3.3 Bestandssituation - Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist eine ehemals für Industrie und Bergbau genutzte Fläche des ehemaligen Salzbergwerkes Schacht Achenbach zur Gewinnung von Kali- und Steinsalzen. Das Gelände ist von Altbergbau und Bergsenkungen berührt und beeinträchtigt. Das Gebiet wurde als Deponie- und Ablagerungsfläche genutzt.

Derzeit ist das Gebiet mit Kraut-, Strauch- und Gehölzbestand bewachsen. Ablagerungen sind zu erkennen. Fahrspuren befinden sich von der Löderburger Straße bis zum westlich gelegenen Athenslebener Weg.

3.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Teilflurstück alt 73/126 - neu 2065 der Flur 1 ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Wie aufgeführt wurde im Verfahren eine Vermessung des Flurstückes 73/126 durch den Vorhabenträger veranlasst. Mit der Vermessung wurde das Flurstück neu eingemessen und erhielt eine neue Flurstücksnummer - 2065. In der Planzeichnung wurde dies zum Entwurf berücksichtigt.

Das Teilflurstück 1332/73 der Flur 1 befindet sich in Privateigentum. Der Vorhabenträger verfügt über eine Wegerechtsvereinbarung zur Ausübung eines Fahr- und Leitungsrechtes.

Das Flurstück 903/73 ist derzeit im Eigentum der Stadt Staßfurt. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Erwerb.

3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

3.6 Altlastverdachtsflächen

Die Flurstücke 1332/32 und 903/73 gehören zur Altlastverdachtsfläche Nr. 13287 „Deponie und Schacht Achenbachgelände ehem. Kaliwerk“. Das Flurstück alt 73/126 - neu 2065 des Plangebietes liegt auf dem Gelände der im Altlastenkataster des Salzlandkreises registrierten Altablagerung Nr. 13227 „Kommunale Industriedeponie Soda“.

Als historische Hintergrundinformation teilt die Untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises mit, dass auf der Plangebietsfläche im Zeitraum von 1870 bis 1988 ca. 260.000 m³ Soda- und Kaliverarbeitungsrückstände, Bauschutt, hausmüll-ähnliche Gewerbeabfälle und Fäkalien aus Sammelgruben abgelagert wurden.

3.7 Geologische Situation und Baugrundverhältnisse

Zum Standort kann festgestellt werden, dass die Geländeoberfläche in nordöstliche Richtung um ca. 2 - 3 m ansteigt. Die Geländeoberfläche ist unbefestigt.

Für die Beschreibung der Geologischen Situation und der Beurteilung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten durch das Ingenieurbüro BAUGRUND UND UMWELTGESELLSCHAFT mbH mit Sitz in Magdeburg erarbeitet.

Im Stadtgebiet von Staßfurt haben unkontrollierte Flutungen vorhandener Stollenanlagen insbesondere im südwestlichen Bereich aufgrund eintretender Lösungsvorgänge zur Ausbildung eines Bergschadensgebietes geführt. Dieses Bergschadensgebiet zieht sich von Nordwesten nach Südosten durch das Stadtgebiet.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des ausgewiesenen Senkungsgebietes an der Südwestflanke des Staßfurter Sattels. Dieser Einwirkungsbereich ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche. Es sind Senkungsbeträge von 1 bis 3 mm pro Jahr möglich. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt stellt fest, dass mit einer generellen Änderung der Senkungsgeschwindigkeit in den kommenden Jahren nicht gerechnet wird.

Der Untergrund des Untersuchungsbereiches wurden in den Jahren 1851 bis 1972 bergbauliche Arbeiten zur Gewinnung von Kali- und Steinsalzen im Tiefbau durchgeführt. Die geologischen Verhältnisse der Lockergesteinsschichten werden durch wechseleiszeitliche Lößbodenbildungen auf saaleeiszeitlichen Kiessanduntergründen und Geschiebemergelbildungen geprägt.

Das Liegende bilden hochanstehende Tonsteinbildungen des Unteren Buntsandsteins, die als Tonstein- und Schiefer-tonbildungen den Staßfurter Salzsattel an der Nordostflanke der Auftragung überdecken.

Durch Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante wurden im Oberbodenbereich umfangreiche Mischbodenauffüllungen mit bindigem Charakter gekennzeichnet, die Bauschutt- und Aschereste enthalten.

Aufgrund der Vornutzung ist in unterschiedlichen Tiefen des Oberbodenbereiches mit anthropogenen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen zu rechnen.³

In den geplanten Gründungstiefen der baulichen Anlagen sind nur mäßig bis gering tragfähige Bodenschichten in wechselnder Verteilung zu verzeichnen. Die benannten Mischbodenauffüllungen sind als aufweichungsgefährdet und wasserempfindlich anzusehen. Es können durch Frosteinwirkungen Verformungen auftreten. Die Bauwerksgründung kann im Planbereich nur in Kombination einer biegesteif bewehrten Betonplatte mit umlaufenden Streifenfundamenten und den daran angeformten Stützen erfolgen.

Somit kann eine flächige Verteilung der Lasteintragung erreicht werden. Aussagen zum Aushub und des Einbaus einer Schottertragschicht können aus dem Baugrundgutachten (siehe Anlage 2) entnommen werden.

3.8 Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der vorgenommenen Rammkernsondierungen konnten Grundwasseranschnitte lokal in einer Tiefe von 3,3m bis 3,9m Tiefe unter Geländeoberkante dokumentiert werden. In den Tiefen von 3,4m bis 3,7m unter Geländeoberkante waren auch Ruhewasserstände einmessbar. Das Grundwasser ist in Staßfurt insgesamt durch den umgegangenen Bergbau großräumig abgesenkt.

3.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Unter dem Punkt 3.5 wurde auf die geologische Situation im Plangebiet eingegangen. Wie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt die geologische Situation einschätzt ist der Standort aufgrund der anstehenden Gesteine (Auffüllen und Löß über oberflächennahen Tonen und Schiefertönen - Unterer Buntsandstein) und des relativ flurnahen Schichtwassers nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Wie aus dem Baugrundgutachten entnommen werden kann, ist auch für das Plangebiet die Anlage von Regenwasserversickerungseinrichtungen nach den Regeln der DWA-A138 nicht geeignet. Gemäß Baugrundgutachten wird eine Regenwasserrückhaltung mit Einleitung in die nächst gelegene Vorflut bzw. Kanalisation empfohlen. Prinzipiell kann das Schmutzwasser nach derzeitigem Kenntnisstand in den Mischwasserkanal in der Löderburger Straße eingeleitet werden.

3.10 Immissionen / Emission

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Hinsichtlich des möglichen Einwirkens von Geräuschen, Lärm usw. auf das Plangebiet sind die angrenzenden Unternehmen „OHplus GmbH“ in der Straße Athenslebener Weg und die Stadtwerke Staßfurt, östlich des Plangebietes, sowie die südwestlich angrenzenden Löderburger Straße zu nennen.

³ Vgl. Anlage 2 - Baugrunduntersuchung, Seite 3 f.

Von der Planung ausgehende Emissionsquellen sind:

- Parkplatz (Teilemission Ein- und Ausparken) und Einkaufswagen,
- Zulieferverkehr
- Geräuschabstrahlung der haustechnischen Anlagen.

3.11 Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte dennoch grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

3.12 Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der gewählte Standort für das Vorhaben liegt in städtebaulich integrierter Lage im Siedlungszusammenhang von Staßfurt Nord. Für die angrenzenden Wohngebiete übernimmt der Standort maßgeblich eine fußläufige Versorgungsfunktion.⁴ Durch den an dieser Stelle vorhandenen Bedarf an der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes einerseits und an die Möglichkeit eine städtebauliche Ordnung zu schaffen andererseits, ergibt sich die Chance einer Entwicklung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes.

Ziele und Zweck der Planung:

- Schaffung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Optimierung der Nahversorgung und die städtebauliche Neuordnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebes aus einem Gewerbe- und Industriegebiet⁵ durch Schaffung eines neuen Standort in städtebaulich integrierter und geeigneter Lage

⁴ Vgl. Anlage 1 - GMA-Gutachten, Seite 44

⁵ Vgl. Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 vom 31.08.2017.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Nordwestlich vom Stadtzentrum Staßfurt, im Bereich des Stadtteils „Löderburger Straße“ plant der Vorhabenträger Leo und Schwarz auf den Flurstücken 903/73, tlw. alt 73/126 - neu 2065 und tlw. 1332/73, Flur 1 der Gemarkung Staßfurt den Neubau eines Lebensmittelmarkts („Netto Marken Discount“). Das etwa 9.018 m² große Gelände liegt nordöstlich zur Löderburger Straße / Ecke Salzstraße.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll vorrangig die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete südlich der Löderburger Straße sowie im Norden der Straße „Athenslebener Weg“ verbessern und dauerhaft sichern.

In dem geplanten Lebensmittelmarkt ist ein Backshop bzw. Bäcker mit einer Verkaufsfläche von ca. 41 m² mit Sitzmöglichkeiten integriert. Der Backshop befindet sich auf der Südostseite des Baukörpers, parallel zur Löderburger Straße.

Der Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² geplant. Er umfasst vorwiegend ein nahversorgungsrelevantes Sortiment von ca. 4.500 Artikeln. Der Sortimentsschwerpunkt liegt auf frischen Lebensmitteln, wie z.B. Obst und Gemüse, Selbstbedienungs-Fleisch und Selbstbedienungs-Wurstartikel, Molkereiprodukte sowie Brot und Backwaren.

Ergänzt wird das Sortiment durch Zeitschriften, frei verkäufliche Arzneiprodukte, Pflege- sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsprodukte. In dem angegliederten Backshop bzw. Bäcker werden frische Backwaren angeboten.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Backshop ist Montag bis Samstag von 6.00 bis 22.00 Uhr vorgesehen. Der Backshop soll auch Sonn- und an Feiertagen von 7.00 bis 11.00 Uhr geöffnet haben. Im Lebensmittelmarkt werden 5 bis 6 Personen beschäftigt, im Backshop werden 1 bis 2 Personen beschäftigt sein.

Der Baukörper des Marktes wird nach Nordosten ausgerichtet und beinhaltet neben den zuvor genannten Nutzungen auch Technik-, Lager- und Tiefkühlräume, eine Backvorbereitung sowie Nebenräume für Personal und Verwaltung, Sanitärräume und Andienungsbereiche. Der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes befindet sich im Südwesten (Löderburger Straße) beim Backshop. Der Backshop ist von der Südostseite (Einfahrtsbereich - Löderburger Straße) zugänglich.

Die Fläche des Marktes beträgt ca. 1.510 m² zuzüglich der Nebenanlagen und Unterstellplätzen für Mülltonnen. Es sind Gebäudehöhen von ca. 5,5 m bis ca. 8,0 m geplant.

Die Gestaltung des Marktes erfolgt nach den betriebs-/betreiberüblichen Merkmalen des jeweiligen Lebensmittelmarktes. Der Baukörper wird als Putzbau mit einem Pultdach hergestellt. Die Putzfassade wird in hellen Farbtönen mit farbigen Akzenten sowie Glaselementen- insbesondere im Eingangsbereich - gestaltet.

Dem Marktgebäude sind ca.77 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter vorgelagert. Die Nutzung des Parkplatzes erfolgt während der Öffnungszeiten zwischen 6.00 und 22.00 Uhr. Die verkehrliche Anbindung des Parkplatzes wird über eine Zufahrt an der Löderburger Straße gesichert. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen.

Die Randbereiche des Grundstücks werden mit Grün- und Pflanzflächen eingefasst. Diese ergeben sich aus den Grünordnerischen Maßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. In die Parkplatzfläche werden Fahrradständer und Unterstände für Einkaufswagen integriert.

Der Andienungsbereich befindet sich nordwestlich des Markt-Gebäudes und wird über die Parkplatzfläche erschlossen. Die Anlieferung erfolgt täglich zwischen 6.00 und 22.00 Uhr mit größer als 7,5 Tonnen-Lkws (40 t Gesamtgewicht) und vorwiegend Kleintransportern.

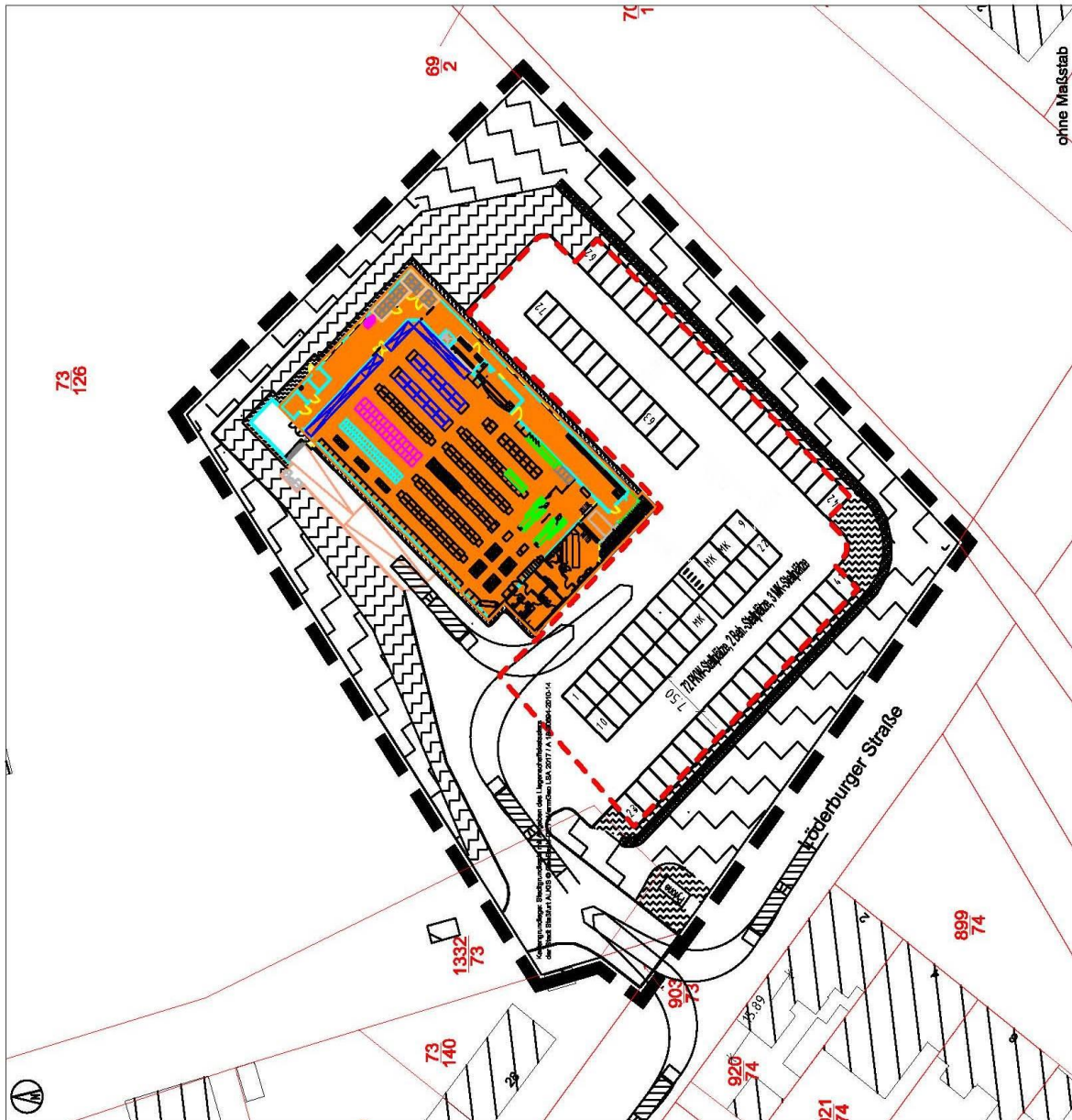
Werbeanlagen werden am Marktgebäude oberhalb des Eingangsbereichs angebracht. Zudem ist rechtsseitig im Einfahrtsbereich ein Werbepylon vorgesehen. Die versiegelte Grundfläche beträgt maximal 80 %.

Zur Entwässerung der Niederschlagsmengen von den Dachflächen und den Parkplätzen ist eine Versickerung über ein Rigolensystem nicht möglich. Gemäß dem Baugrundgutachten wird eine Regenwasserrückhaltung mit Einleitung in die nächst gelegene Vorflut empfohlen. Das Schmutzwasser kann in den in den Mischwasserkanal in der Löderburger Straße eingeleitet werden.

Der Vorhabenträger strebt an, mit dem Bau des Vorhabens im Frühjahr 2020 zu beginnen. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2020 geplant.

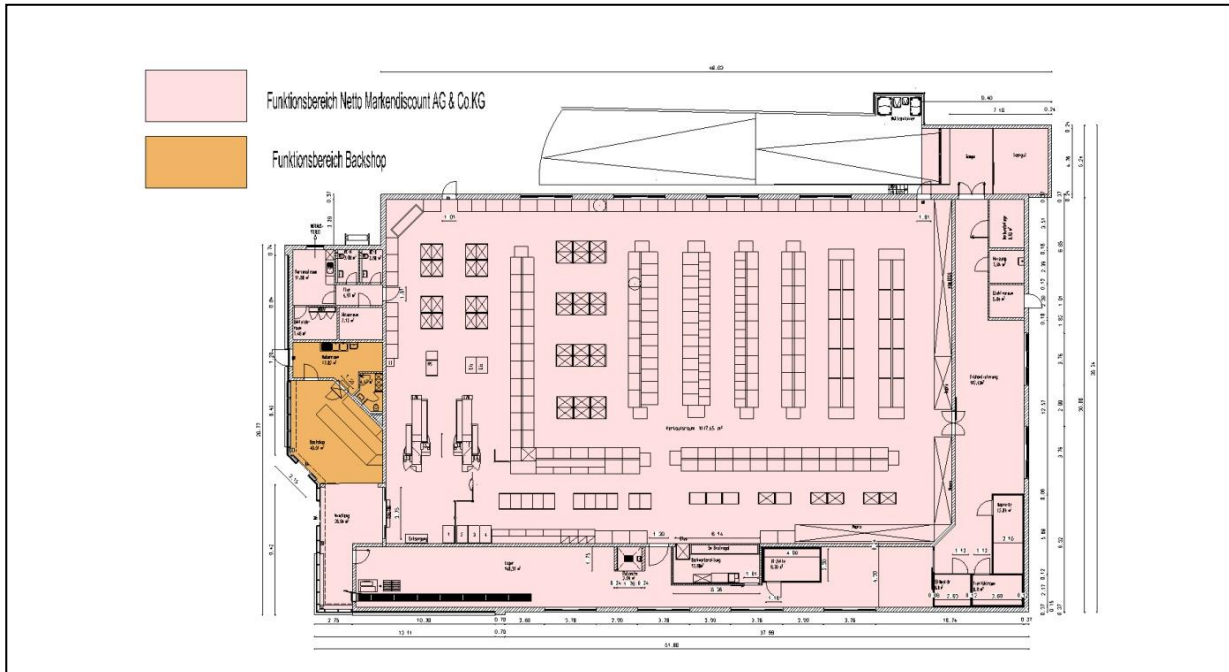
In der folgenden Abbildung sind die Funktionsbereiche, Mietbereiche und die Lage des geplanten Lebensmittelmarkts dargestellt:

Vorhaben- und Erschließungsplan des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters der Stadt Staßfurt, ALKIS© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017 / A 18-30694-2010-14

Nutzungseinheiten des Lebensmittelmarktes:

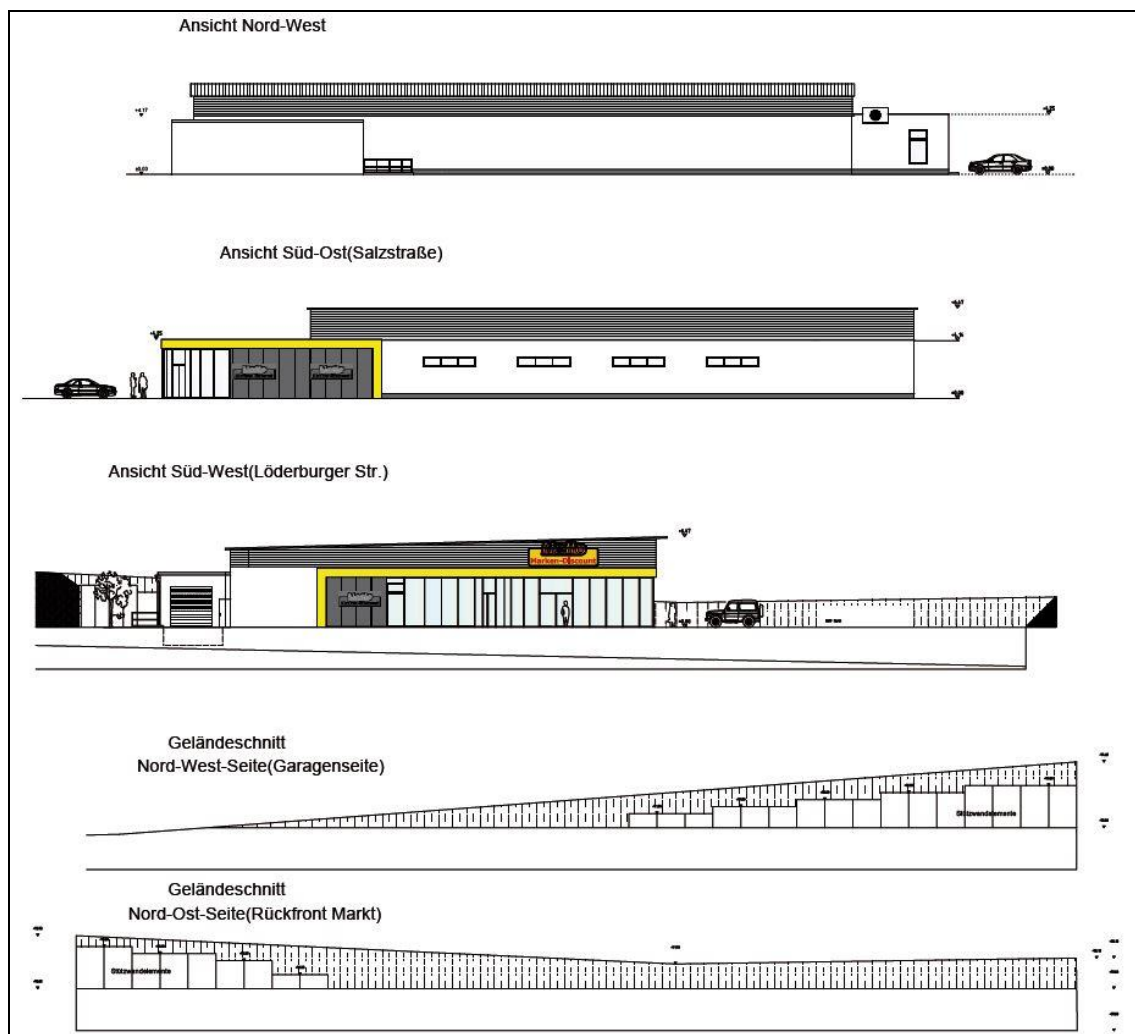


Quelle: Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH

Funktion	Fläche in m ²
Mietbereich Netto-Markendiscout AG & Co.KG	
Verkaufsraum + Windfang	1046,59 m ²
→ 1.050 m ²	
Lager	148,37 m ²
Backvorbereitung	17,68 m ²
Frühanlieferung	102,43 m ²
Personalraum	11,86 m ²
WC-D	3,68 m ²
WC-H	3,68 m ²
Flur	4,97 m ²
Umkleideraum	7,46 m ²
Aktenraum	7,13 m ²
Verbundanlage	8,63 m ²
Heizung	5,84 m ²
Elektroraum	5,84 m ²
TK-Zelle	9,20 m ²
Mopro-Kr.	12,04 m ²
Tiefkühlraum	8,00 m ²
SB-Wurst-Kühlraum	6,00 m ²
Nutzfläche Mietbereich	1409,40 m ²

Mietbereich Backshop		
Backshop	40,51 m ²	
	→ 50 m ²	
Nebenraum	17,02 m ²	
WC	4,47 m ²	
Nutzfläche Mietbereich	62,00 m ²	
Anlieferrampe	16,83 m ²	
Leergut-Käfig	19,04 m ²	
Gesamtnutzfläche	1507,27 m ²	
Verkaufsfläche gesamt	1087,10 m ²	
davon Verkaufsraum Netto	1017,65 m ²	
davon Windfang	28,94 m ²	
davon Backshop	40,51 m ²	

Ansichten und Geländeschnitte zum Planvorhaben:



Quelle: Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH

4.3 Verkehrliches- und Erschließungskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Löderburger Straße (K 1303). Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises weist in der Stellungnahme darauf hin, dass beim Anlegen neuer Zufahrten an der Kreisstraße K 1303 eine Genehmigung der Stadt Staßfurt einzuholen ist. Sollten diesbezüglich Baumaßnahmen an der K 1303 notwendig werden, hat im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Kreiswirtschaftsbetrieb zu erfolgen.

Des Weiteren werden zur Erschließung folgende Ziele aufgezeigt:

- Anbindung an das öffentliche Straßennetz der Löderburger Straße ohne Behinderung des fließenden Verkehrs,
- Schaffung und Sicherung von ca. 72 Kunden- und Personal-Stellplätzen, 3 behindertengerechte Stellplätze sowie 3 Mutter-Kind-Stellplätze,
- Planungsrechtliche Sicherung der medientechnischen Erschließung an das vorhandene Netz,
- Eintragungen und öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh-, Fahrrechte (Wegerechtsvereinbarung Teilflurstückes 1332/73).

Aufgrund des aufkommenden Kundenverkehrs und des damit zu erwartenden Mehrverkehrs in der Löderburger Straße zum Verbrauchermarkt wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt - siehe Anlage 3 der Begründung. Ziel der Verkehrsuntersuchung ist der Nachweis der Leistungsfähigkeit und die Ausweisung der Verkehrsqualität der Kundenzufahrt zum Verbrauchermarkt. Unter Punkt 5.6.5 wird auf das Verkehrsaufkommen näher eingegangen.

4.4 Grünordnungszielkonzept

Die ehemalige Aufschüttungsfläche hat sich durch die Jahre als ruderele Fläche mit vielen Gehölzen und krautigen Bewuchs etabliert. Die Natur hat sich die Flächen zurückerobert. Erhaltenswerte ortsbildprägende Grünstrukturen die in das Planungskonzept integriert werden können bietet das Plangebiet nicht. Die derzeit vorhandenen Wegebeziehungen werden im Zuge der Nutzung nicht mehr als solche benötigt.

Im Rahmen der Grünplanung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum durch Biotopvernetzung,
- Entsiegelung/Altlastenfreimachung des Bodens und die damit verbundene Minimierung der Belastung der Bodenverhältnisse bei Wiedernutzung,
- Vernetzung der Grünstrukturen des Quartiers mit der umgebenden Landschaft,
- Umsetzung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes.

Durch die Vornutzung der Plangebietsfläche durch Industrie und Bergbau des ehemaligen Salzbergwerkes Schacht Achenbach sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter in ihrer Funktion bzw. Wirksamkeit bereits eingeschränkt werden.

Es gilt daher den vorhandenen Zustand zu verbessern und mittels der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen ggf. zu verbessern.⁶

4.5 Planungsalternativen

Gesamtstädtisch

Eine weitere Entwicklungsmöglichkeit für diesen Standort ist seitens der Stadt im Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen erfasst. Als erfasste Konversationsfläche werden in dieser Konzeption durchaus Alternativen für diese Fläche aufgezeigt.

Da sich das Vorhaben, wie im Aufstellungsbeschluss vom 31.08.2017 geschrieben steht, inhaltlich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung der Wohngebiete der Stadt Staßfurt ableiten lässt, kann die Planung realisiert werden.⁷

Innerhalb des Plangebietes

Am Standort östlich der Löderburger Straße gibt es einen Bedarf für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes unter der Prämisse der fußläufigen Erreichbarkeit. Mit der Planung wird eine Nachverdichtung an diesem Standort erfolgen. Der Nahversorgungsmarkt wird sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Stadt Staßfurt in Gewerbe- und Industriegebieten ist ein städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Staßfurt. Diesem Entwicklungsziel wird in der vorliegenden Planung mittelbar entsprochen.

5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung werden die wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hier in der Begründung zum besseren Verständnis im Schreibstil „*kursiv*“ aufgeführt.

5.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Mit dem Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Bauplanungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Löderburger Straße erlangt werden. Es kann und wird nur das ganz konkret feststehende Vorhaben realisiert werden. Mit der Planung eines Lebensmittelmarktes im Bereich an der Löderburger Straße zwischen der Salzstraße und dem Garagenkomplex soll den gewachsenen Ansprüchen der Verbraucher gerecht werden. Es ist mit der Standortauswahl - Alt Staßfurt - eine Nachverdichtung zu verzeichnen.

⁶ Vgl. Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Seite 29

⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, finale Entwurfsfassung von August 2018.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden objektkonkrete Planungen mit festgesetzten Parametern und Gestaltung hoheitlich befürwortet.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend dem Antrag auf Bauleitplanung des Vorhabenträgers, dem Aufstellungsbeschluss und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebaulichen Zielkonzept), ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (SO_{EZH}) nach § 11 BauNVO, von Zufahrtbereichen sowie von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Zur Nutzungsart wird für die Fläche Sondergebiet folgende Textliche Festsetzung getroffen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel sind zulässig:

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² und einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von mindestens 95 % gemäß Staßfurter Liste* / Teil I, ein Backshop (Bäcker) mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² (oder alternativ: ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei und Konditorei) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m².
2. zugehörige Pkw-Stellplätze, Lieferbereiche und Nebenanlagen wie z.B. Überdachungen von Einkaufswagen.
3. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen für Leistungen oder Gewerbe die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig.

Die Zulässigkeiten werden anhand des konkret feststehenden Vorhabens festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird die Voraussetzung für einen Lebensmittelmarkt innerhalb des Plangebietes geschaffen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes stimmen mit den Grundsätzen und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt überein. Der Lebensmittelmarkt soll der Verbesserung der Nahversorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung dienen. Folgende zentrenrelevante Sortimente mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von mindestens 95 % sollen angeboten werden:

* Auszug aus der Staßfurter Liste / Teil I (siehe Anlage 6, S. 112f.)

zentrenrelevante nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekerwaren
- Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel
- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Heimtiernahrung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

Für das Baugebiet gilt (gemäß Nutzungsschablone):

SO EZH	
I	OK Gebäude max. 79,62 m NHN
0,8	

1. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,8 begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in § 19 Abs. 1 BauNVO folgendermaßen definiert: „Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die im Baugebiet tatsächlich bebaut wird. Nicht zum Bauland zählen Grün- und Verkehrsflächen.

Die überlagernd festgesetzten Flächen für Anpflanzgebote dagegen können bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt werden. Die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,8.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 und nach Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO steht die Bebauung der Fläche vollständig fest. Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes werden erhebliche Flächen in Anspruch genommen, sodass die Obergrenze von 0,8 ausgeschöpft wird. Bei der Fläche, die zur Bebauung genutzt wird, handelt es sich bereits um teils versiegelte- und Ablagerungsflächen.

Bei einer GRZ von 0,8 ist die Möglichkeit gegeben eine Begrünung des Gebietes (M 1 bis M 4) festzusetzen, welches dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

3. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt 1.

Ein Vollgeschoss entspricht den Planungserfordernissen für dieses Vorhaben und ist typisch für die Planung von Lebensmittelmärkten für den täglichen Bedarf.

4. Die maximale herzustellende Gebäudehöhe für bauliche Anlagen (Stellplätze und Gebäude) betragen 8 m bei einer unteren Bezugshöhe von 71,6 m NHN.

Aufgrund der Prägung des Geländes als Altbergbaustandort und der Nutzung als Deponie/Aufschüttungsfläche ist die Plangebietsfläche sehr uneben und weist keine einheitlichen Höhen auf.

Die Löderburger Straße hat im Planbereich ein Höhenniveau von 68,9 m NHN bis zu 71,76 m NHN im Südosten, sodass die Straße nicht als Bezugspunkt oder Maßstab für eine Höhenfestsetzung herangezogen werden kann. Aufgrund der Höhenunterschiede wird eine Höhenkote von 71,62 m NHN als Bezugspunkt zur Errichtung der Gebäude festgesetzt. Per Planeinschrieb wird eine maximale Gebäudehöhe (für Stellplätze und Gebäude) von 8 m festgesetzt.

5. Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete gebäudetechnische Aufbauten überschritten werden.

Die zulässige Gebäudeoberkante darf lediglich durch untergeordnete technische Aufbauten (Antennen, usw.) überschritten werden. Mit der Festsetzung der zulässigen Oberkante und den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dieser Gebäudehöhe durch bestimmte notwendige technische Anlagen wird das Ziel einer möglichst ruhig gestalteten Dachlandschaft unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen verfolgt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Fläche und damit auch der nicht überbaubaren Fläche werden die baulichen Nutzungen geregelt.

Stellplätze sind in den entsprechenden Flächen zulässig.

Im Bebauungsplan können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dazu zählen u.a. Stellplätze, Stützmauern, unterirdische Bauwerke wie Versorgungsanlagen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen.

5.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die technische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 wurde durch Büro akib Bauplanung & Bauphysik durchgeführt (Anlage 4).

Nach Ermittlung der Ausgangsdaten wie Öffnungszeiten, zulässige Immissionen, Immissionsrichtwerte/ Ruhezeiten/ Vorbelastung nach TA Lärm und Erfassung der Emissionsquellen können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung) der Nachbarbebauung unter Berücksichtigung aller auftretenden Geräuschabstrahlungen einschließlich Vorbelastung nicht eingehalten werden. Es sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aus diesem Grund wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Die Rollsysteme der Einkaufswagen sind aus Kunststoff auszuführen.
2. Die Oberfläche des Parkplatzes ist zu asphaltieren.
3. Im nord-westlichen Bereich der Lieferzone und der Lüftungstechnischen Anlagen ist eine Stützwand auf 16 m Länge, mit einer Höhenstaffelung von 1 m bis 3 m, zu errichten.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB)

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der Pflanzen- und Tierwelt.

Im Zuge der Planung soll das Landschaftsbild nicht verschlechtert werden. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf den zukünftigen Bauflächen werden ermittelt und erstmal intern durchgeführt. Diese Flächen werden in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt (siehe Umweltbericht).

Da der Ausgleich zum Vorentwurf nicht vollständig im Bebauungsplangebiet erbracht werden konnte, mussten angrenzende externe mögliche Flächen zum grünordnerischen Ausgleich herangezogen werden. Hierzu waren zum Zeitpunkt des Vorentwurfes Abstimmungen notwendig und wurden im nachgelagerten Umweltbericht mit der Betrachtung des Eingriffs in den Naturhaushalt erörtert.

Im Rahmen der Plandiskussion des Vorentwurfs zur Anhörung der Umweltbelange (Scoping) wurden die Belange abgeglichen, ggf. weiter untersucht und im Ergebnis dessen in den Planentwurf eingestellt. Der zum Vorentwurf dargestellte Ansatz ist in der Entwurfsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt worden.

Der Geltungsbereich wurde in der Verfahrensphase des Entwurfs um die Maßnahmefläche M 4 (8.738 m²) für eine Kompensationsmaßnahme erweitert. Zur Satzung kann der Kompensationsbedarf innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Nachfolgend werden die Grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt:

M 1: *Es ist eine Rasenfläche von 2.000 m² anzulegen und als unversiegelte Grünfläche dauerhaft zu erhalten.*

M 2: *Auf einer Fläche 659 m² ist mesophiles Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Zur Ansaat des Grünlandes ist eine Regio-Saatgutmischung UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden.*

In jeder Vegetationsperiode ist die Fläche 2 x zu mähen:

- 1. Schnitt 30. Juni bis 15. Juli,*
- 2. Schnitt 15. bis 30. September.*

Das Schnittgut ist von der Fläche zu beräumen.

M 3: *Auf den Fläche M 1 und M 2 sind insgesamt 15 hochstämmige Laubbäume (STU 16 - 18 cm) anzupflanzen und zu erhalten. Die Maßnahme umfasst die Pflanzung von insgesamt: 15 St - Hainbuchen (Carpinus betulus)*

M 4: *Auf dem Teilflächen des Flurstückes alt 73/126 - neu 2065 der Flur 1 in der Gemarkung Staßfurt sind auf einer Fläche von 7.691 m² 3.840 heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen*

M 4.1: *Die in Maßnahme 4 (M 4) aufgeführten Anpflanzungen sind zu entwickeln um eine geschlossene Gehölzfläche aus standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln.*

Notwendige Zufahrten und Fahrstreifen werden mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1 eingesät und nach der Entwicklungspflege der Sukzession überlassen.

M 4.2: *Auf dem Teilflächen des Flurstückes alt 73/126 - neu 2065 der Flur 1 in der Gemarkung Staßfurt ist auf einer Fläche von 1.195 m² ein 3 m breiter Saum mesophiles Grünland zu entwickeln und zu erhalten.*

M 5: *Die Maßnahmen M 1 bis M 4 beinhalten fünf Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.*

5.4 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Das Plangebiet ist eine vormals für Industrie und Bergbau genutzte Fläche des ehemaligen Salzbergwerkes Schacht Achenbach zur Gewinnung von Kali- und Steinsalzen. Das Gelände ist von Altbergbau und Bergsenkungen berührt und beeinträchtigt. Das Gebiet wurde als Deponie- und Ablagerungsfläche genutzt.

Nach Aussagen durch den Landschaftsarchitekt Sven Reuter als Fachgutachter für den Artenschutz zur Untersuchung der Fauna konnte festgestellt werden, dass geeignete Lebensräume für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) vorzufinden sind.

Zu den Untersuchungszeitpunkten wurden seitens des Gutachters keine Spezies gesichtet. Allerdings sind aufgrund des potentiellen Lebensraumes Zauneidechsen nicht auszuschließen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens würde der Lebensraum zerstört werden. Somit sind die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG erfüllt.

Zur Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sind geeignete Strukturen auf einer anzulegenden Ausgleichsfläche als Lebensraum der Zauneidechse aufzuwerten. Das Ausgleichshabitat muss mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Folgende Festlegung wurde getroffen:

A 1: *Innerhalb der Fläche M 4.2 (Teilfläche des Flurstückes 2065) sind mindestens 2 Steinrücken als jeweils 3 m langer, 1 m breiter und mindestens 0,5 m hoher Wall mit dem im Baufeld vorgefundenen Material als Reptilienhabitat anzulegen.*

Hier kann auch Betonbruch bis 75 cm Kantenlänge verwendet werden, solange keine Belastung mit Schadstoffen über Z I vorliegt.

Um die für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen unattraktiv für die Zauneidechsen zu machen, muss vor Beginn der Baumaßnahmen die Artenschutzmaßnahme A 2 eingehalten werden:

A 2: *Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Vegetation auf der Fläche des Baufeldes zu beseitigen. Dazu ist die Freifläche mit einer Schnitthöhe bis maximal 10 cm zu mähen.*

Nach der Beseitigung der Vegetation ist jahreszeitenabhängig eine Nachkontrolle auf das Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen. Das Baufeld ist anschließend mit einem Reptilienschutzzaun einzugrenzen.

A 3: *Vor Baubeginn werden die Flächen des Baufeldes gemäht und von Versteckplätzen für Reptilien und potentiellen Nistplätzen für Bodenbrüter beräumt. Anschließend erfolgt eine Nachkontrolle der Flächen auf Niststätten.*

A 4: *Das Baufeld ist nach der Mahd sofort mit einem Bauzaun und einem Reptilienschutzzaun einzustellen.*

A 5: *Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind daher im Zuge der Maßnahme mit Froschkappen zu versehen.*

A 6: *Die bei Bodenarbeiten anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung.*

A 7: *Es sind versickerungsfähige Beläge für die Befestigung von Flächen zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf unbelasteten Flächen versickert werden.*

Wenn Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit und zur Beräumung des Grundstückes umgesetzt werden, die nicht im zeitlichen Zusammenhang mit dem tatsächlichen Beginn der Baumaßnahme stehen, ist eine Nachkontrolle auf der Fläche durchzuführen. Die Gründe für die Nachkontrolle werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 5) aufgeführt. ⁸

5.5 Hinweise

Hinweise zum Artenschutz

→ Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel
Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) erfolgt die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September. Ebenso erfolgt die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit der Vögel.

⁸ Vgl. Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Seite 8

Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen, sondern in der Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.09. des jeweiligen Jahres fallen, ist eine Befreiung gemäß § 67 Abs.1 BNatSchG von den Verboten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beantragen. Grundlage für den Befreiungsantrag ist der Nachweis, dass keine artenschutz- rechtlichen Belange entgegenstehen. Durch eine Nachkontrolle der vorhandenen Gehölze auf aktuelle oder dauerhafte Nist- und Lebensstätten sowie auf vorkommende Tierarten sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) auszuschließen.

Hinweis zur Baumschutzsatzung

Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Staßfurt“ vorzunehmen.

Hinweis zum Bergbau (Bergschadensgebiet)

Das Planvorhaben liegt im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugruben an der SW-Flanke des Staßfurter Sattels. Dieser Einwirkungsbereich ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche.

Hinweis zu den Anpflanzungsmaßnahmen

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss durch einen Schutzzaun zu schützen.

Hinweis zum Bodenschutz

Die Arbeiten unter Geländeoberkante (Abriss- und Erschließungsmaßnahmen, etc.) sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro, das die Sachkunde gemäß § 18 BBodSchG besitzt, begleiten zu lassen. Nach Abschluss der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde hierzu ein Bericht der fachtechnischen Begleitung zu übergeben.

Das Aushubmaterial ist mit dem Zuordnungswert > Z 2 zuzuordnen und entsprechend zu entsorgen. Für die Entsorgung auf Deponien sind Nachuntersuchungen notwendig. Es ist erforderlich, dass alle nicht versiegelten oder überbauten Flächen mit einer Deckschicht aus Z 0 - Material (Mutterboden) abzudecken sind.

§ 9 Abs. 5 BauGB: Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche registriert, Bergbau ist umgegangen (Altbergbaugebiet).

5.6 Werbeanlagen

Gemäß § 85 BauO LSA können die Gemeinden und Städte örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies erforderlich ist um die Gestaltung des Ortsbildes zu regeln (Gestaltungssatzung). Für das Plangebiet sind die Werbeanlagen so anzuordnen, aufzustellen, anzubringen und zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Material und Farbe das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen bis zu 10 m Höhe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus diesem Grund werden planungsrechtlich nur die Werbeanlagen an dem Gebäude festgesetzt.

Für die Werbeanlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten somit folgende Festlegungen:

1. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Oberkante des Gebäudes um maximal 2,50 m überschreiten.
2. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

5.7 Verkehrserschließung

5.7.1 Äußere und innere Erschließung

Allgemein gilt: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Das Plangebiet wird im Südwesten über die Löderburger Straße an das städtische und schon baulich realisierte Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über Fahrgassen, Parkflächen und Flächen, die dem Be- und Entladebereich dienen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Staßfurt und grenzt an die Kreisstraße K 1303, deren Fahrbahn sich in der Baulast des Salzlandkreises befindet. Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises weist in der Stellungnahme darauf hin, dass beim Anlegen neuer Zufahrten an der Kreisstraße K 1303 eine Genehmigung der Stadt Staßfurt einzuholen ist. Sollten diesbezüglich Baumaßnahmen an der K 1303 notwendig werden, hat im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Kreiswirtschaftsbetrieb zu erfolgen.

5.7.2 Geh- und Radwege

Da es sich bei dem Plangebiet um ein privates Gelände handelt, sind im Inneren des Gebietes keine öffentlichen Fuß- oder Radwege vorhanden. Im Südwesten, außerhalb des Geltungsbereiches an der Löderburger Straße, verläuft eine beidseitige Fuß- und Radwegeverbindung. Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung bleibt bestehen.

5.7.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Stellplätze vorhanden. Die nach § 48 Abs. 1 und § 85 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Dies schließt auch Kunden- bzw. Personalparkplätze mit ein. Damit ist der Stellplatzbedarf als gedeckt anzusehen.

Die Stadt Staßfurt verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung. Als annehmbarer Wert für den Standort und den Vorgaben eines großflächigen Einzelhandels ist für je 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz anzurechnen.

Bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m² für den Lebensmittelmarkt als Obergrenze ergeben sich daraus mindestens 55 Stellplätze, die auf dem künftigen Grundstück vorgesehen werden müssen.

Es werden für den Nahversorgungsmarkt und deren Kunden insgesamt 72 PKW-Stellplätze, 3 behindertengerechte Stellplätze sowie 3 Mutter-Kind Stellplätze errichtet. Stellplätze für Fahrräder und Unterstände für die zu nutzenden Einkaufswagen sind ebenfalls vorgesehen.

Während der Öffnungszeiten können die Fahrradstellplätze und Parkplätze für den täglichen Kundenverkehr genutzt werden. Im Zuge der Neuplanung des Lebensmittelmarktes ist der dafür zugeordnete, ruhende Verkehr in der Anzahl nachzuweisen und auf dem Baugrundstück anzulegen. Die Beurteilung des konkreten Stellplatznachweises zum Bauvorhaben erfolgt erst im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

5.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Buslinienverbindungen in der Löderburger Straße. Ganz in der Nähe zum Markt ist beidseitig an der Löderburger Straße eine Bushaltestelle vorhanden. Derzeit kann der zukünftige Nahversorgungsmarkt durch mehrere Buslinien erreicht werden.

Das Planänderungsgebiet ist durch das in der Nähe befindliche ÖSPV-Haltestellenpaar „Staßfurt, Botanischer Garten“ an der Löderburger Straße umfangreich an das derzeitige Stadt- und Regionalbusliniennetz (Linien 111, 150, 151, 157, 159) angeschlossen.

Der Busbahnhof als zentraler Umsteigepunkt befindet sich am Bahnhof. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 1,8 km bzw. 20 Gehminuten.

5.7.5 Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens mit dem Anschluss an die Löderburger Straße werden die Verkehrsströme vorrangig durch den Kundenverkehr während der Öffnungszeiten ansteigen. Als Beweisgrundlage wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Fachplanungsbüro VSC Halle GmbH (Verkehr-System Consult Halle GmbH) erstellt. Ziel der Verkehrsuntersuchung ist der Nachweis der Leistungsfähigkeit und die Ausweisung der Verkehrsqualität der Kundenzufahrt zum Verbrauchermarkt.

Auf der Grundlage des Ergebnisses dieses Verkehrsgutachtens ist davon auszugehen, dass es zukünftig eine schwach steigende Verkehrszunahme geben wird. Insgesamt kann jedoch von keiner Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit bis zum Jahr 2030 ausgegangen werden.⁹ Grund ist die integrierte Lage und die damit verbundene Wegekopplung. Um die Nutzung als Standort für einen Lebensmittelmarkt im Plangebiet zu entwickeln sind keine Anpassungen an die Verkehrsinfrastruktur notwendig.

⁹ Vgl. Anlage 3 der Begründung - VSC Halle GmbH, Seite 7
Begründung zur Satzung

Die Grundstückszufahrt kann als Gehwegüberfahrt hergestellt werden. Es kann von einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung und reibungslosen Betrieb der Zufahrt ausgegangen werden.

Für das Anlegen einer neuen Zufahrt an die Kreisstraße K 1303 ist eine Genehmigung der Stadt Staßfurt einzuholen. Sollten Baumaßnahmen an der Kreisstraße K 1303 notwendig werden, hat im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Kreiswirtschaftsbetrieb Salzlandkreis zu erfolgen.

5.8 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Die Angaben zu den medientechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zu präzisiert und zu ergänzt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungen sind lageungenau (informeller Charakter) und dinglich gesichert.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen. Vor Baubeginn ist aktuell Auskunft über die Leitungs-netze einzuholen.

5.8.1 Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungssuche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung sind nochmals Auskünfte zum Anlagenbestand einzuholen.

5.8.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Der Zuständigkeitsbereich erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Bode-Wipper“.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Des Weiteren weist der Abwasser- und Zweckverband „Bode-Wipper“ darauf hin, dass aufgrund der Lage des Gebäudes innerhalb des Plangebietes, an der zur Straße befindlichen Grundstücksgrenze, ein Wasserzählerschacht vorzusehen ist.

Es ist rechtzeitig ein Antrag auf Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses über ein Installationsunternehmen zu stellen und dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Das Regelwerk ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löschzeit von 2 Stunden im Bebauungsplangebiet angegeben:

	Geschossflächenzahl von 1,0 - 2,4	Geschossflächenzahl von 0,7 - 1,0	Geschossflächenzahl von $\leq 0,3 - 0,6$
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 96 m ³ /h	→ 96 m ³ /h	→ 48 m ³ /h
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 192 m ³ /h	→ 96 m ³ /h	→ 96 m ³ /h
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 192 m ³ /h	→ 192 m ³ /h	→ 96 m ³ /h

Im zuvor genannten Technischen Regelwerk werden die Begriffe „Grundschatz“ und „Objektschutz“ wie folgt definiert:

- Grundschatz: Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebietet ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko
- Objektschutz: über den Grundschatz hinausgehender Objektbezogener Brandschutz
 - z.B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, z.B. zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung brennbarer oder leicht entzündbarer Stoffe
 - für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko, z.B. Versammlungsstätten,
 - Verkaufsstätten, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser
 - für sonstige Einzelobjekte in Außenbereichen wie Aussiedlerhöfe, Raststätten

Für das Bebauungsplangebiet beträgt der Grundschutz an Löschwasser nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes und bei Annahme einer kleinen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Grundsätzlich haben die Städte und Gemeinden für ausreichend Löschwasser Sorge zu tragen. Für diese Aufgabe können sie sich Dritter (z.B. Wasserversorgungsunternehmen - WVU) bedienen. Bestehen keine vertraglichen Beziehungen zwischen der Stadt und dem Wasserversorgungsunternehmen kann grundsätzlich keine Verpflichtung zur Grundschutzabsicherung über das öffentliche Hydrantennetz hergeleitet werden.

Der zuvor genannte Richtwert gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden. Der vom Wasserversorgungsunternehmen nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen sicherzustellen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Es ist Sache des Grundstückseigentümers oder des Nutzungsberechtigten, Vorsorge für das erhöhte Risiko zu treffen und unabhängige Einrichtungen zu schaffen. Im Rahmen von zukünftig geplanten Baumaßnahmen sind die zuvor genannten, gegebenen Möglichkeiten zur Sicherstellung der ggf. über die von der Stadt geleistete Grundversorgung hinausgehenden Löschwassermenge heranzuziehen.

5.8.3 Entwässerung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des ausgewiesenen Senkungsgebietes an der Nordwestflanke des Staßfurter Sattels. Dieser Einwirkungsbereich ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche (1 und 3 mm/Jahr). Von einer Änderung der Senkungsgeschwindigkeit in den kommenden Jahren wird nicht ausgegangen.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse der Lockergesteinsschichten, weichsel-eiszeitliche Lößbodenbildungen auf saaleeis-zeitlichen Kiessanduntergründen und Geschiebemergelbildungen, hoch anstehende Tonsteinbildungen des Unteren Buntsandsteins, die als Tonstein- und Schiefer-ton-bildungen den Staßfurter Salzsattel an der Nordostflanke der Auftragung überdecken, ist eine volle Versickerung nicht möglich.

Wie aus dem Baugrundgutachten entnommen werden kann, ist für den Bebauungsstandort die Anlage von Regenwasserversickerungseinrichtungen nach den Regeln der DWA-A138 nicht geeignet. Gemäß dem Baugrundgutachten wird eine Regenwasserrückhaltung mit Einleitung in die nächst gelegene Vorflut empfohlen.

Das Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in der Löderburger Straße eingeleitet werden. Im Bereich der Löderburger Straße / Salzstraße befinden sich mehrere abwassertechnische Anlagen des WAZV „Bode-Wipper“. Dabei handelt es sich um Mischwasserkanäle verschiedener Dimensionierungen.

An der Löderburger Straße Ecke Salzstraße verbinden sich ein DN 350 Stz. Kanal und ein 400 Stz. Kanal zu einem DN 1000 Beton Kanal. Aus der Salzstraße ist ein 800 Betonkanal an eben diesen Kanal angebunden. Dieser Kanal verläuft weiter in Richtung der Straße Am Botanischen Garten. Aus nordwestlicher Richtung der Straße auf den DN 1000 Beton Kanal. Vor Beginn der Arbeiten sind örtliche Einweisungen vom Meisterbereich Abwasser, sowie Schachtgenehmigungen notwendig.

5.8.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Die untere Wasserbehörde des Salzlandkreises weist darauf hin, dass zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 79b WG LSA4 der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich. Dabei soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG⁵ erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen.

Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschachten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Dem Antrag sind ein Lageplan, die Bemessungsberechnung sowie eine Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen.

5.8.5 Energieversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom ist gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbargrundstücke bedient. Das Plangebiet kann an die Elektro-Ortsnetz-Station der Stadtwerke Staßfurt GmbH angeschlossen werden. Die konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort ist beim zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Staßfurt GmbH), im Rahmen der Objektplanung zu beantragen.

5.8.6 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bestehen aus einer Kabelkanalanlage 16 Rohre DN 110 und Kabelschachtbauwerke. Die Kabelschachtbauwerke sind rechteckige Sonderbauten mit lichten Innenmaßen von Länge 2,70 m, Breite von 1,50 m und einer Tiefe von 1,80 m.

Die Rohre DN 110 sind in vier Lagen zu je vier Rohren die mit einer Mindestüberdeckung von 0,5 m ausgelegt sind. Innerhalb der Kabelkanalanlagen verlaufen 8 Kupfer-Kabel und 7 Glasfaserkabel mit lokalem und überregionalem Charakter. In diesen Telekommunikationslinien befinden sich Übertragungswege, die nicht dem Orts-, Vororts- oder Nachbarortsverkehr dienen.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien (Kabelkanalanlage) in der Flur 1 in der Gemarkung Staßfurt Flurstücke 1332/73, alt 73/126 - neu 2065, 73/122 sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn gesichert. Die Sicherung der Telekommunikationslinien erfolgte nach § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG).

Entsprechend der Sachrechts-Durchführungsbestimmung (SachR-DV) nach § 4 „...keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet oder errichten lässt und keine Einwirkungen oder Maßnahmen vornimmt, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen beeinträchtigen oder gefährden...“, schließen wir eine Bepflanzung mit Bäumen/Sträuchern im Schutzstreifen unserer TK-Linien aus.

Weiterführend steht im § 4, dass im Schutzstreifenbereich ein Abtrag oder Geländeerhöhung nicht zulässig ist. Eine Überführung der Kabelschachtbauwerke mit Fahrzeugen über 12,5 t ist nicht möglich.

Die untere Landesentwicklungsbehörde des Salzlandkreises gibt einen Hinweis, dass entlang der Löderburger Straße, angrenzend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, derzeit der geförderte Breitbandausbau durchgeführt wird.

5.8.7 Abfallentsorgung

Für eine fachgerechte Abfallentsorgung muss sichergestellt sein, dass der Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 11,35 m befahren werden kann. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die vorhandene Zufahrt für den Lebensmittelmarkt nutzen zu können, muss ein Teilbereich des Flurstückes 1332/73 überfahren werden. Zur Sicherung dieser Fläche erfolgt im Bebauungsplan eine zeichnerische Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit.

Durch die Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch durch widersprechenden Nutzungen geschützt, die Festsetzung hindert den Grundstückseigentümer (oder Nutzer), das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung von baulichen Anlagen oder Stellplätzen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden. Der Bebauungsplan schafft allerdings lediglich die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis. Die Begünstigten haben für die entsprechende Eintragung selbst Sorge zu tragen.

Da sich dieses Grundstück nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, wurde bereits eine Wegerechtsvereinbarung über die Ausübung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vereinbart. Der Gestattungsgeber räumt dem Gestattungsnehmer das Recht ein, das Teilstück des Flurstückes 1332/73 zu betreten und mit für die jeweiligen Nutzung zu nutzen. Zur Sicherung dieser Vereinbarung des Wegerechts sind Eintragungen ins Grundbuch zu beantragen. Die dingliche Sicherung ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit einzutragen.

5.10 Immissionsschutz

5.10.1 Lärm

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schall-emissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1
- Bayrische Parkplatzlärmstudie

Gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65

Zu den Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde im Rahmen des Vorentwurfs zur Abklärung von potentiell Konfliktpotenzial bezüglich der Lärmsituation ein Gutachten zu den Schallimmissionsbelastungen für erforderlich gehalten. Die Aufgabenstellung für die Schallschutztechnische Untersuchung lautete: Für das Bauvorhaben, Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Staßfurt, ist eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zu erstellen. Die Immissionsprognose dient dem Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die benachbarten Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Relevante Emissionsquellen sind:

- PKW-Stellplätze,
- Einkaufswagen,
- Zulieferungsverkehr (LKW-Anlieferung, Entsorgungsfahrzeuge),
- Geräuschabstrahlung der haustechnischen Anlagen.¹⁰

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Textlichen Festsetzungen eingestellt. Die festgelegten Schallschutzmaßnahmen werden unter Punkt 4 in den textlichen Festsetzungen verankert. In der Begründung sind bereits unter Pkt.5.2 Erläuterungen hierzu dargelegt worden.

¹⁰ Vgl. Anlage 4 - Schallimmissionsprognose - akip Bauplanung & Bauphysik, Seite 2.

5.10.2 Luft

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gibt es keine Emittenten, durch die bestehende Richt- und Grenzwerte für Luftbelastungen überschritten werden.

5.10.3 Licht

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gibt es keinen Beeinträchtigungsfaktor indem das Licht als Emittent wirkt. Im Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung ausgeschlossen, sodass ein solcher Beeinträchtigungsfaktor nicht entsteht.

5.11 Bodenschutz

Durch die Vornutzung des Plangebietes als Betriebsdeponie ist in den unterschiedlichen Tiefen des Oberbodenbereiches mit anthropogenen Veränderungen bzw. Auffüllungen zu rechnen.

Generell ist das Plangebiet kein Gebiet mit einer latenten Bruchgefahr, aber es sind anhaltende Senkungen mit Auswirkungen möglich. Aus diesem Grund wird das Plangebiet als Fläche mit Ablagerungen bzw. altbergbaubelastete Fläche eingestuft.

Flächen mit belasteten Böden, für die eine entsprechende Kennzeichnung vorgesehen ist, sind vor allem Flächen, auf denen Ablagerungen (z.B. durch Deponien) und industrielle Nutzungen zu Schadstoffeinträgen in den Boden mit umweltgefährdenden Stoffen geführt haben.

Aus dem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass das Aushubmaterial bis in 2 m Tiefe dem Zuordnungswert Z 2 (Obergrenze der Einbauklasse) zuzuordnen und entsprechend zu entsorgen ist. Die anfallenden und nicht wieder verwendbaren Bodenmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Der Hinweis zum Aushubmaterial und die Entsorgungspflicht ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Im Ergebnis aus der Bodenerkundung ist bei einer gewerblichen Nutzung nicht von einer Gefährdung des Schutzgutes Mensch auszugehen. Es wird empfohlen alle nicht versiegelten oder überbauten Flächen mit einer Deckschicht aus Z 0 - Materialien (Mutterboden o.ä.) abzudecken.

Sollten bei Erdarbeiten auf der Teilfläche Bodenverunreinigungen mit umweltgefährdeten Stoffen festgestellt werden (z. B. durch auffällige Bodenfärbung, Öl-Verunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Information einer Altlast bzw. altbergbaubelastete Fläche erfolgt im Bebauungsplan zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.12 der Anlage zur Planzeichenverordnung als nachrichtliche Übernahme.

6 Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

6.1 Denkmalschutz

Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte für die Nachwelt zu bewahren. Wie das Landesverwaltungsamt Referat Denkmalschutz in der Stellungnahme darauf hinweist sollte ein Kulturdenkmal durch Maßnahmen im Plangebiet zerstört werden, ist dies gemäß § 14 (1) Nr. 5 i.V.m. Abs. 10 DenkmSchG LSA vorher zu beantragen.

Kultur- und Sachgüter mit einem Schutzstatus sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

6.2 Gesundheit

Der Fachdienst Gesundheit gibt folgende Hinweise die bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet werden müssen:

- Trinkwasser muss in ausreichender Menge und Druck zur Verfügung stehen (TrinkwV). Stagnationen im System sind zu vermeiden. Die Verlegung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.
- Bei Brauchwasserverwendung im Plangebiet muss eine strikte Trennung zur Trinkwasserinstallation erkennbar sein.
- Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften gemäß TrinkwV (Spülen, desinfizieren, Spülen sowie Probennahme durch den FD Gesundheit) einzuhalten.
- Die Freigabe der Trinkwasserleitungen ist entsprechend § 13 der TrinkwV und dem § 37 IfSG beim Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme zu beantragen.
- Bei der Abwasserbeseitigung sollten Kontrollschächte und Entlüftungsleitungen so geplant werden, dass unmittelbare Geruchsbelästigungen für Anwohner ausgeschlossen sind.
- Das Eindringen von Ungeziefer (Ratten, Mäuse) über das Abwassersystem ist zu verhindern.

6.3 Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst

Zum Planvorhaben werden durch den Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst folgende Hinweise gegeben:

- Die Stadt Staßfurt als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Staßfurt ist nach § 2 des BrSchG6 in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001, zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. ISA S. 133), zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich.

- Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.
- Durch Stadt Staßfurt ist zu prüfen, ob sich durch die genannten Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr Staßfurt erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.
- Es ist ebenfalls durch die Stadt Staßfurt zu prüfen, ob sich durch die Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahmen eine anlassbezogene Fortschreibung der Risikoanalyse der Stadt Staßfurt erforderlich macht.
- Die Zufahrt und die Durchfahrt zu dem in Rede stehenden Bereich sind für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes während der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Sind Vollsperrungen erforderlich, so sind diese vorab mit der örtlichen zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

6.4 Grundwasserabsenkung

Die untere Wasserbehörde des Salzlandkreises gibt in der Stellungnahme zur Grundwasserabsenkung folgende Hinweise:

- Gemäß §§ 8 i. V. m. 9 und 10 WHG bedürfen Benutzungen von Gewässern einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem gemäß § 9 (1) Nr. 5 WHG das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten und nach § 9 (2) Nr. 1 WHG auch das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind. Unter Benutzungen gemäß WHG fallen demnach auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen eines Gewässers.
- Sollten bauzeitliche Grundwasserhaltungen für die Durchführung der Maßnahme geplant sein, ist der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Baumaßnahme (Grundwasserbenutzung) bei dem Fachdienst Natur und Umwelt - untere Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.
- Wird während der Baumaßnahme unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen und nachträglich eine Wasserhaltung notwendig, ist dementsprechend unverzüglich ein Antrag zu stellen. Ein Antragsformular ist auf der Homepage des Salzlandkreises unter: <http://www.salzlandkreis.de/verwaltung/formulare/#42> zu finden.

7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. **1,67 ha**.

7.1 Bauflächen

Baufläche	Versiegelte Fläche in m ²
Sondergebietsfläche in Summe	5.790
Verkehrsfläche (Zufahrtsbereich)	450
Summe	6.240

7.2 Flächen für Maßnahmen und Pflanzgebote

Pflanzmaßnahme	Grünfläche in m ²
M 1	2.000
M 2	659
M 4 und M 4.2	7.691
Summe	10.385

8 Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 903/73 ist zum Stand Januar 2020 im kommunalen Eigentum. Es ist beabsichtigt, dass ein Ankauf erfolgen soll.

Im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Staßfurt keine Kosten. Die Planung, Erschließung und Bauverpflichtung wird über einen Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Staßfurt und dem Investor abzuschließen ist, geregelt. In diesem Vertrag ist die vollständige Errichtung der Verkehrsflächen (Zufahrt) sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit allen Medien der technischen Infrastruktur und die Ausgleichsmaßnahmen abzusichern.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange der Bevölkerung

Zu den Planungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erfolgte ein Gutachten zu eventuellen Schallimmissionsbelastungen. Die Immissionsprognose dient dem Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die benachbarten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im Ergebnis des Gutachtens werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zu lärmindernden Maßnahmen getroffen.

Mit der Planung des Standortes als Sondergebietsfläche für einen Lebensmittelmarkt in Alt-Staßfurt, wird den Belangen der Bevölkerung entsprochen.

9.2 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich mit der Planung gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es bestehen Umweltauswirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. Durch die Vornutzung des Plangebietes als Betriebsdeponie ist in den unterschiedlichen Tiefen des Oberbodenbereiches mit anthropogenen Veränderungen bzw. Auffüllungen zu rechnen. Generell ist das Plangebiet kein Gebiet mit einer latenten Bruchgefahr, aber es sind anhaltende Senkungen mit Auswirkungen möglich.

Als Schlussfolgerung der Vornutzung der bergbaulich geprägten Abraumdeponie trägt das Plangebiet nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Das unterschiedliche Höhengniveau zu den angrenzenden Flächen gestaltet das Orts- und Landschaftsbild nicht unbedingt positiv.

Insgesamt ist eine Entwicklungsmöglichkeit des Naturraumes hinsichtlich einer Vernetzung mit benachbarten Flächen kaum gegeben. Durch die trennende Wirkung der Verkehrsstrassen und unterschiedlichen Strukturen kann sich kaum eine Vernetzung ausbilden.

Ein mit der Realisierung der Planung einhergehender Eingriff in Natur und Landschaft kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen, die als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan beschrieben sind, ausgeglichen werden. Hier sind insbesondere festgesetzt die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzung zum Artenschutz.

9.3 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden von der Planung nicht berührt. Der Standort an der Löderburger Straße wird entsprechend den Empfehlungen der Entwurfsfassung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt als Ergänzungsstandort entwickelt. Im EHVK Staßfurt ist das Plangebiet als Potenzialstandort bereits erfasst.

Mit der Umsetzung der Planung werden am Standort neue Arbeitsplätze entstehen und die Nahversorgung für die Bevölkerung verbessert.

9.4 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird über das übergeordnete Straßennetz der Löderburger Straße erschlossen. Der Anbindepunkt wird im Zuge der Planrealisierung ausgebaut. Die Verkehrsfläche wird als Ein- und Ausfahrtsbereich für den Kundenverkehr, den Zulieferverkehr und für Fahrzeuge des Rettungsdienstes im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Planung kommt es zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen.

Unter Einbeziehung des Planvorhabens mit dem Anschluss an die Löderburger Straße werden die Verkehrsströme in der Löderburger Straße vorrangig durch den Kundenverkehr während der Öffnungszeiten ansteigen.

Zur Prognose wurde eine Verkehrsuntersuchung durch VSC Halle GmbH (Verkehrssystem Consult Halle GmbH) erstellt. Ziel der Verkehrsuntersuchung ist eine Einschätzung zur Leistungsfähigkeit und zur Beurteilung der Verkehrsqualität der Kundenzufahrt zum Verbrauchermarkt zu erlangen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ist davon auszugehen, dass von keiner negativen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit bis zum Jahr 2030 auszugehen ist, da lediglich eine geringfügig steigende Verkehrszunahme erwartet wird.

9.5 Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und der Landschaftspflege

Ein mit der Realisierung der Planung einhergehender Eingriff in Natur und Landschaft kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen, die als grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan beschrieben sind, ausgeglichen werden. Hier sind insbesondere Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Entwicklung von mesophilem Grünland zu nennen.

9.6 Hochwasserschutz

Der Belang des Hochwasserschutzes tangiert das Plangebiet nicht.

9.7 Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten einschließlich der Fachgutachten werden durch den Investor übernommen. Folgekosten seitens der Erschließungsplanung, Ausführung der Erschließung, Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz oder Unterhaltskosten bestehen für die Stadt Staßfurt nicht.

10 Referenzliste der Quellen

Auflistung der Quellen, die für im Bericht enthaltene Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- [1] Antrag auf Aufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 vom 20.07.2017.
- [2] Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56/17 vom 31.08.2017.
- [3] Gesprächsnotizen zur Entwicklung des Baugebietes
 - Anlaufberatung - 28.09.2017
 - Verkehr, Altlasten, Auswirkungsanalyse, Maßnahmeflächen - 15.01.2019
- [4] Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, 1994.
- [5] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.) Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, 1994.
- [6] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt
- [7] Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002