



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 49/17

„Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzungsfassung

Staßfurt, den *15.11.2018*



Stefan Wagner
.....
Oberbürgermeister

September 2018


STADTLANDGRÜN

Auftraggeber: Stadt Staßfurt
Hohenerxebener Straße 12
39418 Staßfurt

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 14
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung/ Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 49/17**
„Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“
der Stadt Staßfurt

Vorhaben-Nr.: 17-259

Bearbeitungsstand: **Satzungsfassung**
September 2018

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen..... | 6 |
| 1.1 | Ziel und Inhalt der Planung | 6 |
| 1.2 | Erfordernis der Bauleitplanung..... | 6 |
| 1.3 | Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung..... | 7 |
| 1.4 | Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung | 8 |
| 1.5 | Aufstellungsverfahren | 8 |
| 2 | Plangebiet..... | 10 |
| 2.1 | Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich..... | 10 |
| 2.2 | Bestand und Nutzungen..... | 13 |
| | 2.2.1 Nutzungen | 13 |
| | 2.2.2 Bauungsform/Gebäudeform..... | 13 |
| 2.3 | Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse | 14 |
| 2.4 | Baugrundverhältnisse | 14 |
| 2.5 | Grundwasserverhältnisse..... | 15 |
| 2.6 | Versickerung von Niederschlag..... | 16 |
| 2.7 | Immissionen..... | 16 |
| 3 | Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation | 17 |
| 3.1 | Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung..... | 17 |
| 3.2 | Sonstige städtebauliche Planungen | 21 |
| | 3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)..... | 21 |
| | 3.2.2 Stadtentwicklungskonzept | 22 |
| | 3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept..... | 23 |
| 3.3 | Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen | 26 |
| 3.4 | Schutzausweisungen und Baubeschränkungen | 26 |
| | 3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen..... | 26 |
| | 3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen..... | 27 |
| 4 | Planungskonzept | 28 |
| 4.1 | Städtebauliches Zielkonzept | 28 |
| 4.2 | Grünordnerisches Zielkonzept | 29 |
| 4.3 | Verkehrs- und Erschließungskonzept..... | 29 |
| 4.4 | Planungsalternativen..... | 29 |
| 5 | Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung | 30 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 31 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 34 |
| 5.3 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 36 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5.4 | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie bedingte Festsetzung zur Überbaubarkeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)..... | 37 |
| 5.5 | Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB) | 39 |
| 5.6 | Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 40 |
| 5.6.1 | Straßen..... | 40 |
| 5.6.2 | Fußwege/Radwege | 43 |
| 5.6.3 | Ruhender Verkehr | 43 |
| 5.6.4 | Personennahverkehr | 44 |
| 5.7 | Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)..... | 44 |
| 5.7.1 | Wasserversorgung | 44 |
| 5.7.2 | Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung | 46 |
| 5.7.3 | Energieversorgung | 46 |
| 5.7.4 | Telekommunikation | 47 |
| 5.7.5 | Abfallentsorgung..... | 47 |
| 5.8 | Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB) | 48 |
| 5.9 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | 48 |
| 6 | Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB) ... | 49 |
| 6.1 | Grünflächen | 49 |
| 6.2 | Gewässer / Nutzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens | 49 |
| 7 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 50 |
| 7.1 | Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 50 |
| 7.2 | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 50 |
| 8 | Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 51 |
| 8.1 | Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)..... | 51 |
| 8.1.1 | Bergsenkungs-/Bergschadensgebiet | 51 |
| 8.1.2 | Altlasten..... | 52 |
| 8.2 | Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)..... | 54 |
| 8.2.1 | Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts | 54 |
| 8.2.2 | Hochwasserrisikogebiete | 54 |
| 8.3 | Hinweise | 56 |
| 8.3.1 | Artenschutz | 56 |
| 8.3.2 | Kampfmittel / Brand- und Katastrophenschutz | 56 |
| 9 | Flächenbilanz | 57 |
| 10 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes..... | 58 |
| 10.1 | Natur und Landschaft..... | 58 |
| 10.2 | Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils | 58 |
| 10.3 | Ortsbild | 59 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 10.4 | Verkehr | 59 |
| 10.5 | Belange der Bevölkerung | 59 |
| 10.6 | Wirtschaft..... | 60 |
| 10.7 | Abwägung der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Einwände | 60 |
| 11 | Finanzierung und Durchführung | 62 |

Anlagen:

- Anlage 1 Umweltbericht
- Anlage 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 3 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Modefachmarktes auf dem Neumarkt in Staßfurt
- Anlage 4 Bestandsplan

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Inhalt der Planung

Das Plangebiet umfasst Flächen im Bereich des Neumarktes im Zentrum von Staßfurt. Hier ist nördlich des vorhandenen Fachmarktzentrums „Bodepark“ gegenwärtig die Errichtung eines Modefachmarktes beabsichtigt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Magnetanbieter für die Innenstadt von Staßfurt. Mit dem Bauleitplanverfahren soll gleichzeitig eine Fortentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ erfolgen.

Dazu soll innerhalb des Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet für „Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind in diesem Zusammenhang vor allem die folgenden möglichen Konfliktpunkte zu betrachten:

- Übereinstimmung mit den Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Staßfurt / Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Auswirkungen möglicher Emissionen – insbesondere Lärm – auf in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche schutzwürdige Nutzungen
- Auswirkungen eines erhöhten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz

Darüber hinaus sind im Bereich des Neumarktes besondere umweltrechtliche Gegebenheiten (insbesondere Wasser- und Naturschutz sowie Bodenschutz) in die Planung einzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur umfassenden Betrachtung der Auswirkungen, die von der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich ausgehen werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben entwickelt, die die Grenze der Großflächigkeit überschreiten.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) herleitet, wird für den Geltungsbereich im Parallelverfahren die 15. Änderung des Teil-FNP Staßfurt durchgeführt.

1.2 Erfordernis der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dieses Erfordernis ergibt sich vorliegend zunächst aus der städtebaulichen Konzeption für die künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Staßfurt.

Der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49/17 betrachtete Standort befindet sich im Wesentlichen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Damit können Vorhaben zunächst grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. § 34 Abs. 3 BauGB benennt als ergänzende Zulässigkeitsvoraussetzung, dass von dem Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sind. Hinsichtlich des Gebotes der Rücksichtnahme ist darüber hinaus festzustellen, dass große

Stellplatzanlagen ggf. Auswirkungen auf störepfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft haben können.

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 (Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf Verkehr, Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich ...).

Daraus ergibt sich, dass zur Zulässigkeit des Vorhabens am Standort eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist, die diese Belange betrachtet 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. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus ein Gutachten vorgelegt, welches die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Staßfurt sowie den umliegenden Gemeinden ebenso betrachtet wie die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt.

Weiter erfolgten Untersuchungen zu den zu erwartenden Schallemissionen auf die im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen sowie zum durch die Planung induzierten Verkehr und dessen Einbindung in das umgebende Straßennetz.

Auch die standortspezifische Problematik Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau wurde umfangreich gutachterlich geprüft.

Für die Kernstadt Staßfurt liegt ein wirksamer Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor, in dem das Plangebiet überwiegend als Grünfläche / Altlastverdachtsfläche dargestellt ist. Zur vorgeschriebenen Entwicklung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan wird der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren geändert.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung - PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Innerhalb des Baugesetzbuches sind insbesondere die §§ 1 bis 4a sowie die §§ 8 bis 10 für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Die Inhalte sind in § 9 BauGB geregelt.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sowie der Regionalen Entwicklungspläne (REP) für die Planungsregionen Harz bzw. Magdeburg vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-30694-2010-14 erstellt, das auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Zudem liegt der Planzeichnung ein Lageplan vom Vermessungsbüro Kindt aus Aschersleben vom 8. August 2017 zu Grunde.

Die Übersichtskarte wurde auf der Grundlage von Ausschnitten aus den digitalen topografischen Karten DTK 10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt erstellt.

Dem Bebauungsplan - bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigelegt. Teil I der Begründung beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

Im Umweltbericht (Teil II) werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Bei dem vorliegenden Planungsstand handelt es sich um die Satzungsfassung.

1.5 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 20. April 2017 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/17 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Staßfurt, dem „Salzlandboten“ Nr. 356 am 10. Mai 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 bzw. 4a BauGB durchgeführt.

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 7. Dezember 2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Staßfurt in der Zeit vom 2. Januar 2018 bis einschließlich 2. Februar 2018. Die Auslegung wurde am 22. Dezember 2017 im Salzlandboten Nr. 372 ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus konnte die Planung auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden.

In diesem Rahmen wurde eine Stellungnahme der Bürgerinitiative „Rettet die Innenstadt“ abgegeben. Darin werden Einwände zum Standort erhoben und auf die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt verwiesen. Durch Vorlage einer Auswirkungsanalyse sowie fortgeschriebene Textliche Festsetzungen konnten die Hinweise, soweit sie für die vorliegende Planung relevant waren, im Entwurf berücksichtigt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden mit Schreiben vom 21. Dezember 2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Gleichzeitig erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, von denen keine Hinweise auf eine Betroffenheit gegeben wurden.

Seitens der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden wurde darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung noch unzureichend ist. In einem Gutachten ist nachzuweisen, dass die geplanten bzw. zulässigen Vorhaben (Verkaufsflächen) mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich der Stadt Staßfurt nicht wesentlich überschreiten.

Zum Entwurf wurde eine Auswirkungsanalyse vorgelegt, in deren Ergebnis die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen und Sortimenten weiter begrenzt bzw. konkretisiert wurden.

Darüber hinaus sollte sich die Kommune ergänzend mit den Belangen des Hochwasserschutzes auseinandersetzen. Seitens des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt gab es keine Einwände zur Planung. Die untere Wasserbehörde verwies u. a. auf die innerhalb von Hochwasserrisikogebieten einzuhaltenden Gesetzlichkeiten.

Weitere Hinweise gab es von den Versorgungsträgern zum Leitungsbestand.

Die Anregungen wurden in den Entwurf eingearbeitet. Weitere zwischenzeitlich vorliegende Gutachten zu den Themen Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau, Verkehr und Schall wurden ebenso wie eine artenschutzrechtliche Prüfung in die Planung eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2018 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24. Mai 2018 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf lag einschließlich der Fachgutachten sowie der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und allgemeinen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 7. Juni 2018 bis einschließlich 6. Juli 2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus.

Gleichzeitig konnte die Planung einschließlich der Bekanntmachung gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB unter www.stadtplanung.stassfurt.de eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 380 vom 30. Mai 2018. Im Rahmen der Offenlage wurde eine erneute Stellungnahme der Bürgerinitiative „Rettet die Innenstadt“ abgegeben, in der die grundsätzlichen Einwände zum Vorentwurf im Wesentlichen wiederholt wurden. Diese Einwände aus der Öffentlichkeit lassen keine direkte Betroffenheit privater Belange erkennen, die nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen sind. Dessen ungeachtet hat sich die Kommune mit den Hinweisen im Einzelnen auseinandergesetzt (*vgl. dazu Pkt. 10.7*)

Mit Schreiben vom 29. Mai 2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt und über die Auslegung informiert.

Seitens der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden wurde nach Vorlage der Auswirkungsanalyse eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich darüber hinaus keine neuen Aspekte. Es wurde Bezug auf die bereits zum Vorentwurf gegebenen Stellungnahmen genommen. Der Planung wurde zugestimmt, es gab einzelne ergänzende Hinweise, so u.a. auf eine weitere geringfügige Überschneidung mit dem Überschwemmungsgebiet der Bode im Westen des Plangebietes. (*vgl. Pkt. 5.2*).

In der Satzungsfassung erfolgte auch in Reaktion auf die Hinweise der Bürgerinitiative noch einmal eine (redaktionelle) Klarstellung zu den Haupt- und Nebensortimenten des

Modelfachmarktes. In Übereinstimmung mit den Regelungen des Kaufvertrages wurden ergänzende Leitungsrechte eingetragen und damit verbunden eine bedingte Festsetzung getroffen.

Ergänzend zur Kennzeichnung der Lage im Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet erfolgte eine zusätzliche Umgrenzung mittels Planzeichen.

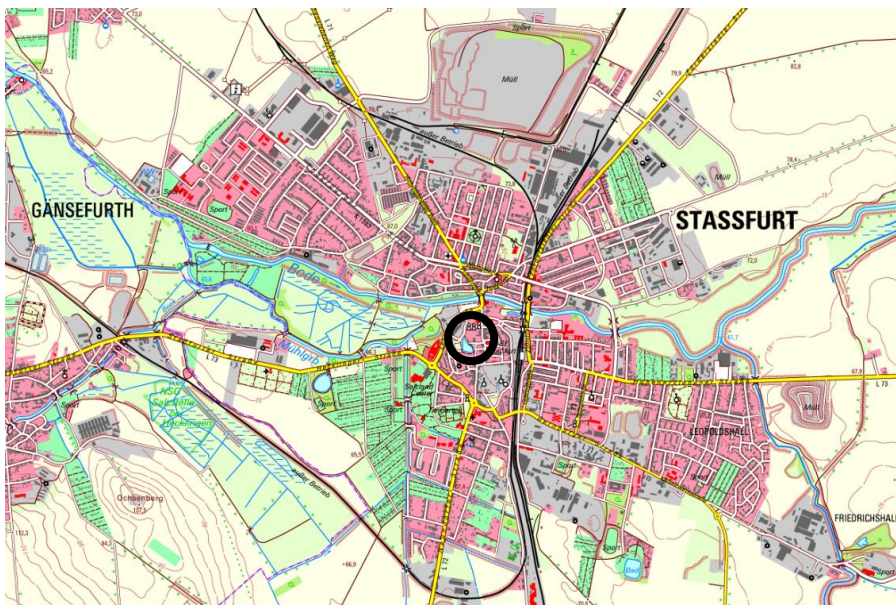
Zeitgleich zum Bebauungsplan wurde nach den §§ 3 Abs 2, 4 Abs. 2 sowie 4a Abs. 4 BauGB die Beteiligung zum Entwurf der 15. Änderung des FNP Staßfurt durchgeführt. Durch den Stadtrat wurden in seiner Sitzung am 30. August 2018 Beschlüsse zur Abwägung der Stellungnahmen sowie zur Feststellung gefasst. Anschließend wurde der Plan zur Genehmigung eingereicht.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtgebietes von Staßfurt unmittelbar an der Bode.

Abb. 01: Lage des Standortes im Stadtgebiet



LVerGeo DTK 25 (4135)

Administrativ gehört die Stadt Staßfurt zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt. Im Jahr 2003 wurden die Orte Löderburg (mit den Ortsteilen Rothenförde, Lust und Athensleben als Ortschaft) und Hohenerxleben eingegliedert. Anfang 2004 folgte Rathmannsdorf. Am 1. Januar 2009 kamen die Gemeinden Neundorf (Anhalt) und Förderstedt hinzu.

Die Stadt Staßfurt umfasste nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2016 eine Fläche von ca. 14.671 ha mit 26.173 Einwohnern. An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

Die hier betrachtete Fläche befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Mitte angrenzend an die Bodebrücke, die die Verbindung nach Alt-Staßfurt bildet.

Abb. 02: Übersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49/17

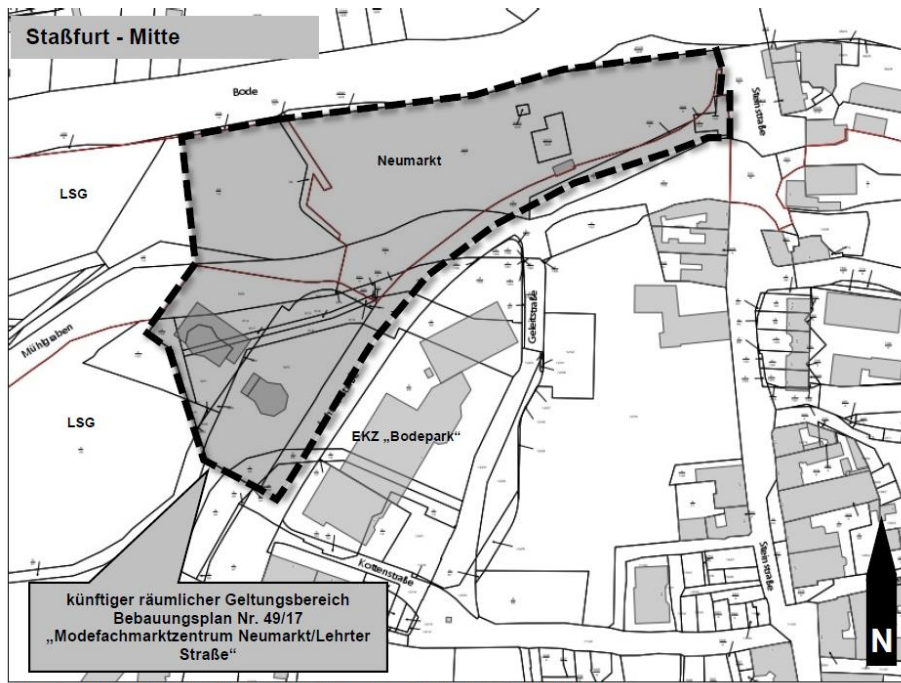


Abb. ohne Maßstab (ALKIS© GeoBasis-DE / LVermGeo, 2017 / A18-30694-2010-14)

Quelle: Stadt Staßfurt, Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 49/17 umfasst die nachfolgenden Flurstücke (Gemarkung Staßfurt, Flur 2, Flur 5 und Flur 4) mit einer Gesamtfläche von ca. 2,72 ha:

Tab. 01: Übersicht zu den Flurstücken im Geltungsbereich

| Flurstück | Nutzungsart (nach ALB) | Eigentümer |
|---------------|-----------------------------|----------------|
| Flur 2 | | |
| 329/1 | Platz (Weg, Grünfläche, SV) | Stadt Staßfurt |
| 3471/329 | Platz | Stadt Staßfurt |
| 3472/329 | Platz | Stadt Staßfurt |
| 330/2 | Straßenverkehr (SV) | Stadt Staßfurt |
| 330/4 | Straßenverkehr (SV) | Stadt Staßfurt |
| 331/3 | Platz, (tlw. Grünfläche) | Stadt Staßfurt |
| 331/4 | Platz, (Grünfläche) | Stadt Staßfurt |
| 331/5 | Platz, (Grünfläche) | Stadt Staßfurt |
| 331/6 | Platz, (Grünfläche) | Stadt Staßfurt |
| 331/7 | Platz, (Grünfläche) | Stadt Staßfurt |
| Flur 5 | | |
| 29/12 (tlw.) | Platz, (Weg, Grünfläche) | Stadt Staßfurt |
| 12/73 (tlw.) | Platz, (Weg, Grünfläche) | Stadt Staßfurt |
| 36/0 | Platz, (Weg, Grünfläche) | Stadt Staßfurt |
| 37/0 (tlw.) | Platz, (Weg, Grünfläche) | Stadt Staßfurt |

| Flurstück | Nutzungsart (nach ALB) | Eigentümer |
|-----------|-----------------------------------|------------|
| Flur 6 | | |
| 908/0 | Straßenverkehr (SV) | Privat |
| 909/0 | Gewerbe | Privat |
| 910/0 | Straßenverkehr (SV) | Privat |
| 911/0 | Straßenverkehr (SV) | Privat |
| 912/0 | Straßenverkehr (SV) | Privat |
| 913/0 | Straßenverkehr (SV), (Grünfläche) | Privat |
| 914/0 | Gewerbe | Privat |
| 915/0 | Straßenverkehr (SV) | Privat |
| 916/0 | Straßenverkehr (SV), (Grünfläche) | Privat |
| 917/0 | Gewerbe | Privat |
| 918/0 | Straßenverkehr (SV) | Privat |
| 919/0 | Straßenverkehr (SV), (Grünfläche) | Privat |
| 920/0 | Gewerbe | Privat |
| 921/0 | Gewerbe | Privat |
| 922/0 | Gewerbe | Privat |
| 923/0 | Gewerbe, (Grünfläche) | Privat |
| 924/0 | Gewerbe | Privat |
| 925/0 | Gewerbe | Privat |
| 926/0 | Gewerbe | Privat |
| 927/0 | Gewerbe | Privat |
| 4/142 | Gewerbe | Privat |
| 3/44 | Gewerbe | Privat |
| 3/50 | Straßenverkehr, (Gewerbe) | Privat |
| 3/41 tw. | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 3/45 tw. | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 3/51 tw. | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 4/146 tw. | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 4/148 tw. | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 4/151 tw. | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 4/152 | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 4/153 tw. | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 4/154 | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |
| 4/158 tw. | Straßenverkehr (L 71) | Land S.-A. |

Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Planung, Umwelt und Liegenschaften

Das Plangebiet wird im Norden durch das südliche Bodeufer und im Süden durch die Lehrter Straße (L 71) begrenzt. Im Osten bilden der Kreisverkehr Lehrter Straße/Steinstraße und im Westen das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ mit einer zusammenhängenden Gehölzfläche den Abschluss.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird wie folgt gebildet:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 29/12 und 36 der Flur 5 sowie 329/1 der Flur 2

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 329/1 der Flur 2 sowie 4/152, 4/154 und 4/153 der Flur 6

Im Süden: innerhalb der Flurstücke 4/153, 4/151, 4/148, 4/146, 3/41, 3/45 und 3/51 der Flur 6 (mittig der Lehrter Straße)

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 3/50, 3/44, 920, 924, 925, 4/142 und 909 der Flur 6 sowie innerhalb der Flurstücke 37, 12/73 und 29/12 der Flur 5 zurück zum Ausgangspunkt.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand und Nutzungen

2.2.1 Nutzungen

Der Bereich des Neumarktes wird seit seiner Verfüllung in den 1930er Jahren (temporär) als öffentlicher Veranstaltungsort genutzt. Auf Grund der Altlastensituation wurde Ende der 1990er Jahre eine Teilfläche gepflastert, der übrige Bereich mit einer wassergebundenen Decke befestigt und die Fläche als öffentlicher Park- bzw. Veranstaltungsort umgestaltet. Im nördlichen Bereich verlaufen hier auf einer gemeinsamen Route begleitend zur Bode der Boderadweg und der Europa-Fernradweg R 1.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich an der Lehrter Straße eine Tankstelle sowie rückwärtig eine weitere Gewerbeeinheit, die derzeit als Spielhalle genutzt wird.

Südöstlich an die Lehrter Straße schließt sich das Fachmarktzentrum „Bodepark“ an. Hier sind derzeit Lebensmittel- und Textildiscounter (TEDi, Netto), Dänisches Bettenlager, eine Geschäftsstelle der Sparkasse und ein Bistro ansässig, in einem separaten Gebäude KiK.

Im Südosten beginnt mit der Steinstraße die Hauptgeschäftsstraße der Stadt mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern und zentralen Einrichtungen (wie Verwaltung, Theater, Museum).

Im Quartierinneren zwischen der Lehrter Straße und der Steinstraße verläuft im Senkungsbereich des ehemaligen Bergbaus und vormaligen Zentrum der Stadt heute ein innerstädtischer Grünzug, die „Neue Mitte“ von Staßfurt mit dem Stadtsee.

Im Norden grenzen die Bode mit Böschungsbereichen und daran im Stadtteil Alt-Staßfurt die Straße An der Bode mit geschlossener Blockrandbebauung an.

Weiter südwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Neubau (sog. „Sparkassenschiff“) die Hauptstelle der Salzlandsparkasse sowie das Amtsgericht Aschersleben-Staßfurt.

Damit ist das Plangebiet überwiegend von Handel, weiteren Dienstleistungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen umgeben. Wohnen spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Darüber hinaus ist das Gebiet in die städtische Freiraumstruktur eingebunden.

2.2.2 Bebauungsform/Gebäudeform

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist eingeschossig, die beiden ursprünglichen Gewerbeeinheiten verfügen über Walm- bzw. Zeltdächer mit einer vergleichsweise flachen Neigung. Darüber hinaus gibt es am rückwärtigen Gebäude Anbauten mit Flachdach sowie im Bereich der Tankstelle die entsprechenden technischen Anlagen.

Es handelt sich um eine offene Bauweise. Baufluchten können nicht hergeleitet werden.

Die an der Lehrter Straße gegenüberliegende Bebauung ist ebenfalls eingeschossig, jedoch mit Flachdach und aufgrund der Größe der Hallen höher. Der Komplex hat eine Länge von über 50 m bzw. die Gebäude wurden einseitig auf der Grundstücksgrenze errichtet.

Bei der Bebauung an der Steinstraße handelt es sich, soweit sie noch erhalten ist, überwiegend um eine geschlossenen Bauweise mit II-III Geschossen und teils ausgebautem Dachgeschoss.

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sowie südlich angrenzend weisen ein für ihre Funktion und Entstehungszeit typisches Erscheinungsbild auf.

Der Freiraum wird zudem von verschiedenen Werbeanlagen geprägt. Einfriedungen sind nicht vorhanden.

2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 3/41, 3/45, 3/51 4/146, 4/148, 4/151, 4/152, 4/153, 4/154 und 4/158 der Flur 6, die überwiegend nur anteilig im Plangebiet liegen, gehören zur Lehrter Straße im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt (Straßenbauverwaltung).

Alle im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Flurstücke innerhalb der Flur 2 sowie der Flur 5 befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Staßfurt. Die Stadt beabsichtigt, die für den großflächigen Handel benötigten Flächen herauszumessen und zu veräußern.

Betroffen sind die Flurstücke 12/73, 29/12, 36 und 37 der Flur 5 sowie das Flurstück 329/1 der Flur 2 (alle jeweils anteilig) und die Flurstücke 331/3, 331/4, 331/5, 331/6, 331/7, 3471/329 und 3472/329 der Flur 2 vollständig.

Die Flurstücke 908 bis 927, 1/142, 3/44 und 3/54 der Flur 6 befinden sich in privatem Eigentum und werden gewerblich genutzt.

Von der Lehrter Straße bis zum Neumarkt wurde mit Veräußerung der Flurstücke (zu diesem Zeitpunkt 4/143, 4/155, 4/144, 4/147 und 4/145 der Flur 6) südlich der Flurgrenze zu den Fluren 5 bzw. 2) eine 6,50 m breite und ca. 95 m lange beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht für die Öffentlichkeit – Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Stadt Staßfurt in das Grundbuch eingetragen.

Betroffen sind innerhalb der Flur 6 die Flurstücke 910, 911, 915 und 918 vollständig sowie 908, 909, 913, 916 und 919 anteilig. Das Wegerecht deckt sich beginnend an der Lehrter Straße mit der Zufahrt zur Tankstelle. Auf Grund der Überplanung des Areals mit dem Ziel der Neuordnung und Festsetzung eines Sondergebietes (SO EZH) soll eine Anpassung des Wegerechts erfolgen (vgl. Pkt. 5.9).

2.4 Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes ist das Gelände weitgehend eben. Der südwestliche Teil fällt leicht ab. Im Norden reicht die Uferböschung der Bode anteilig ins Plangebiet hinein.

Zum Bauvorhaben des Modelfachmarktzentrums liegen ein Baugrundgutachten (Voruntersuchung) [1] sowie ein Fachgutachten Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau [2] der Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.) vor.

Aufgrund von Archivunterlagen und aktuellen Erkundungsergebnissen wurde folgendes Baugrundmodell erstellt:

| | Schichtunterkante unter GOK | Schichtunterkante (m NHN) |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Auffüllungen/Mutterboden | 3,4 bis 4,3 m | 60,0 bis 62,9 |
| Auelehm/Aueton | 4,4 bis 6,0 m | 58,2 bis 61,8 |
| Auesand/Auekies | 4,6 bis 7,5 m | 58,9 bis 61,6 |
| Buntsandsteinersatz | tiefer 8,0 m | tiefer 58,4 |

Zum Baugrund wird u.a. ausgeführt [1]:

Der Grundwasserhorizont ist im Mittel bei ca. 3,0 m unter OK Gelände ermittelt worden. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel, wenn auch zeitlich verzögert, durch Wasserschwankungen des Vorfluters (Bode) beeinflusst wird.

Unter bergbaulichen Aspekten befinden sich die Flächen des Neumarktes im Einflussbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben, woraus gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche resultieren. So wurden im Messzeitraum 2014 bis 2016 für dieses Grundstück Senkungswerte von 1 bis 8 mm/a ausgewiesen. Gefährdungen bezüglich eines tagesbruchartigen Ereignisses werden gemäß der bergbaulichen Stellungnahme als gering eingeschätzt. Konstruktiv sind statische Maßnahmen zu berücksichtigen, welche den amtlich ausgewiesenen Setzungsdifferenzen Rechnung trägt. (vgl. dazu auch Pkt. 8.8.1)

Im Gründungshorizont befinden sich den Aufschlussergebnissen zufolge aktuell die bezüglich ihres Tragfähigkeitsverhaltens als generell gering zu bewertenden Lockergesteine der Auffüllung mit meist lockerer Lagerung bzw. steifer, weicher und breiiger Konsistenz.

Aufgrund der zuvor dargestellten Baugrundsituation mit einer gering tragfähigen Auffüllung im möglichen (frostsicheren) Gründungshorizont muss also davon ausgegangen werden, dass mittels herkömmlicher Gründungsausführung bei einer Flachgründung die in den Baugrund zu übertragenden Lasten nicht schadlos für das Bauwerk eingebracht werden können.

Darüber hinaus sind dem Gutachten Gründungsempfehlungen zu entnehmen.

Um eine weitestgehend einheitlich tragfähige Gründungsebene zu schaffen und somit sonst möglichen, das Bauvorhaben schädigenden Setzungsdifferenzen entgegenzuwirken, ist es bei den erkundeten Standortverhältnissen erforderlich, die Fundamente einer Flachgründung auf ein einheitlich, gut verdichtetes Teilpolster abzusetzen.

Bei einer Teilpolstergründung wird von einer Mindeststärke von 1,5 m (gemessen ab Gründungssohle) ausgegangen, bei der sich die Gründungssohle ca. 0,5 m oberhalb des Grundwassers befindet.

Weiter wird im Gutachten die Ausführung von Tiefgründungen diskutiert. Bei einer Pfahlgründung ist der Einzelpfahl in den tragfähigen Horizont des Buntsandsteinersatzes zu führen.

Konstruktiv sind statische Maßnahmen zu berücksichtigen, welche den amtlich ausgewiesenen Setzungsdifferenzen Rechnung tragen.

2.5 Grundwasserverhältnisse

Der Landschaftsplan geht von Flurabständen des Grundwassers im Plangebiet zwischen 0,2 m und 2 m unter Gelände aus.

Im Rahmen des Fachgutachten Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau [2] wurden im Oktober 2017 am Standort Wasserstände zwischen 2,7 m und ca. 4 m unter Oberkante Gelände erbohrt.

Es wird zum einen auf einen schwebenden Grundwasserleiter innerhalb der wasserwegsamem Bereiche der Auffüllung in einem Ordinatenbereich von 2,7 m unter OK Gelände (ca. 1 m über Bodenniveau) verwiesen, welcher vom grundwasserhemmenden und daher als natürliche Barriere wirkenden Auelehm/Aueton unterlagert wird.

Darunter bilden die Auekiese/Auesande ab 7,3 m bzw. 7,6 m unter OK Gelände den Hauptgrundwasserleiter, der gespannt ansteht und sich bis auf Bodenniveau einpegelt. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel, wenn auch zeitlich verzögert, durch Wasserschwankungen des Vorfluters (Bode) beeinflusst wird.

Temporär mögliche Schichtwässer, welche sich in den wasserwegsamem Bereichen innerhalb und über dem Auelehm/Aueton sowie der Auffüllung sammeln, können je nach hydrologischer Situation bis nahezu Geländeoberkante auftreten und demzufolge neben zeitlich begrenzten Stauwässern örtlich auch Aufweichungen in dem oberflächennah anstehenden, wasserempfindlichen Lockergesteinsbereich erzeugen.

2.6 Versickerung von Niederschlag

Für die Stadt Staßfurt liegt ein Niederschlagswasserkonzept von 2002 vor [3]. Zum Ausschluss einer Versickerung werden Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet als Kernzonen dargestellt und um weitere „Schutzzonen“ von jeweils 100 m vergrößert. Bis zum Nachweis, dass hier keine schädlichen Belastungen zu erwarten sind, gilt in diesen Bereichen ein Versickerungsverbot. Davon ist das gesamte Plangebiet betroffen. Überlagert werden Auelehmböden dargestellt, über die eine Versickerung zum Teil möglich ist, jedoch nicht bei hohen Grundwasserständen.

Das Gutachten Boden/Altlasten [2] kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den überplanten Flächen nicht möglich ist (*vgl. auch Pkt. 8.1.2*).

Seitens des LAGB wird einer Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut aus hydrogeologischer Sicht zugestimmt, da anhand der umwelt- und hydrogeologischen Standortdaten die Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers sehr ungünstig sind.

2.7 Immissionen

Vorbelastungen am Standort ergeben sich hauptsächlich aus dem Verkehrsaufkommen des angrenzenden Straßennetzes sowie den Stellplatzanlagen.

Begleitend zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt [4].

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen.

3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind nach § 4 Raumordnungsgesetz an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot.

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft. Für die Landesentwicklung werden darin weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung 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. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011) trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Der Landkreis Salzlandkreis wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das gesamte Stadtgebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (Z 13). Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind unter Beachtung des Demografischen Wandels mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich auszubauen (Z 14). Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum (Z 37).

Gemäß Ziel Z 41 des LEP ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden (G 13).

Unter Punkt 2.3 großflächiger Einzelhandel wird als Zielstellung formuliert, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren / großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Verkaufsfläche und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Z 46, 47). Weiter heißt es u.a., dass die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte städtebaulich zu integrieren sind und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen (Z 48).

Auf Hinweis der obersten Landesentwicklungsbehörde zur unzureichenden Auseinandersetzung mit den vg. Erfordernissen der Raumordnung wurde zum Entwurf eine Auswirkungsanalyse für das Vorhaben erstellt [8]. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben den relevanten Zielen / Grundsätzen des LEP 2010 entspricht.

Durch die Lage innerhalb des räumlich abgegrenzten Mittelzentrums Staßfurt wird dem Konzentrationsgebot entsprochen (Z 46). Der Kerneinzugsbereich des geplanten Modemarktes umfasst die Stadt Staßfurt und die umliegenden Orte, die innerhalb des Verflechtungsbereiches

der Stadt liegen. Eine Ausstrahlung des Vorhabens auf gleich- oder höherrangige zentrale Orte kann ausgeschlossen werden. Damit wird dem Kongruenzgebot entsprochen (Z 47).

Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten großflächigen Modefachmarktes orientiert sich am Verflechtungsbereich von Staßfurt. Auch zukünftig ist eine Ausweitung des Einzugsbereichs nicht realistisch.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil wird mit der Ansiedlung des Modefachmarktes eine Erhöhung der Angebotsvielfalt einhergehen.

Der Standort ist räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt zuzuordnen und befindet sich in fußläufig sowie über den ÖPNV gut erreichbarer Lage. Er befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches und ist damit funktionsgerecht in das Einzelhandelsgefüge eingebunden.

In ihrer Stellungnahme zum Entwurf stellt die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung fest.

Als ein Ziel zur Entwicklung der Freiraumstruktur wird unter Punkt 4.2.6. ausgeführt, dass die historischen Ortskerne unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern sind (Z 146).

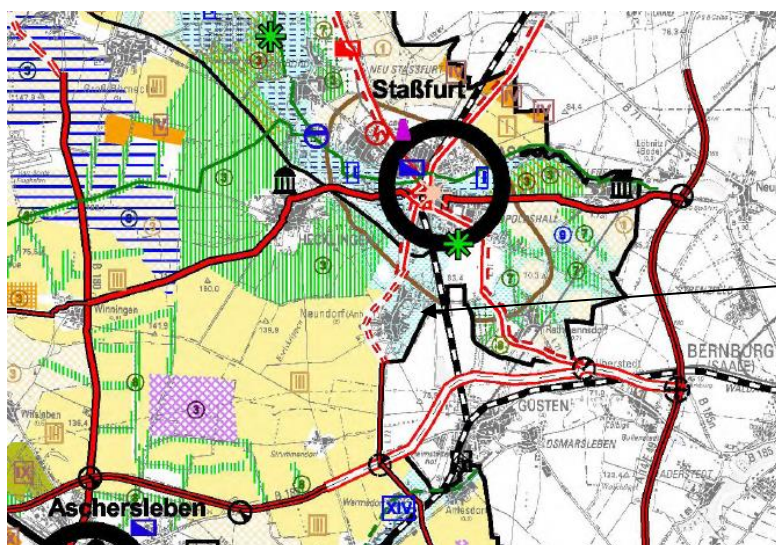
Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP)** wurde am 17. Mai 2006 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006 genehmigt.

Für das Gebiet des Altkreises Aschersleben-Staßfurt hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) beschlossen, die Planungen fortzuführen. Am 25. Februar 2009 hat die Regionalversammlung der RPM den **Regionalen Entwicklungsplan Harz** für ihren Zuständigkeitsbereich beschlossen. Die Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde ist am 21. April 2009 erfolgt. Der Plan ist zwischenzeitlich mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in Kraft gesetzt und damit rechtswirksam.

Damit gelten für die vorliegende Planung die Ziele des REP Harz.

Abb. 03: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz



Plangebiet

Quelle: [www.regionale-planung.de/harz/...](http://www.regionale-planung.de/harz/)

Staßfurt hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

Für die vorliegende Planung sind darüber hinaus folgende Darstellungen relevant:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Gebietes zur Sicherung und Entwicklung von Raumfunktionen**, das u.a. für die durch Bergbau geschädigte Landschaft in und um Staßfurt unter Pkt. 4.7 als Ziel (Z 1) festgesetzt wird. Diese durch Umweltbeeinträchtigungen belasteten Gebiete mit hohen Nutzungskonflikten sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern oder neuen wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen, rekreativen oder ökologischen Nutzungen zuzuführen.

Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und den Hochwasserdeichen sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer u.a. der namentlich genannten Bode werden als **Vorranggebiet für Hochwasserschutz** festgelegt (Pkt. 4.3.1, Z 4).

Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weiter vom **Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz** Nr. 1 „Bode“ (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz) berührt. In diesen Gebieten ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.1 Z 2 REP Harz). Daher muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes in der Begründung erfolgen.

Als Straße mit landes- und regionalplanerischer Bedeutung ist die L 73 im Bestand dargestellt, Straßen mit regionaler Bedeutung und abgestimmter Planung sind die L 71 und die L 72.

Zum Rad- und fußläufigen Verkehr werden unter 4.8.3, Z 5 regional und überregional bedeutsame Radwege angeführt, die zu erhalten und auszubauen sind. Dazu gehören der Europaradweg R 1 sowie der Bode-Radwanderweg, die beide das Plangebiet tangieren.

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Magdeburg wird derzeit auf der Grundlage des LEP 2010 neu aufgestellt. Dazu liegt ein **1. Entwurf** vom 02. Juni 2016 vor, (REP MD, 1. Entwurf), dessen in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Am 14. März 2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf beschlossen.

Lt. Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft sind folgende Festlegungen des REP MD, 1. Entwurf von der Planung betroffen:

- Mittelzentrum Staßfurt (Kap. 4.1 Z 22)
- regional bedeutsame Straße „L 71“ (Kap. 5.3.2 Z 64)
- bedeutsamer Radweg „Boderadweg, Europa-Fernweg R 1“ (Kap. 5.3.7 Z 80)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz I „Bode“ (Kap. 6.1.2 Z 115)
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 1 „Bode“ (Kap. 6.1.2 G 103)

Staßfurt ist dem ländlichen Raum zuzurechnen, und hier dem Typ 3a (mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und Typ 4 Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Staßfurt umfasst auch den vorliegend überplanten Standort Neumarkt (Festlegungskarte 2.1.7).

Die Stadt Staßfurt ist als Mittelzentrum festgelegt (Kap. 4.1 Z 22 REP MD, 1. Entwurf). Gemäß Z 19 sind Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen,

kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden. (Kap. 4.3 Z 34 REP MD, 1. Entwurf)

Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln (Kap. 4.3 Z 36 REP MD, 1. Entwurf).

Die Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) kommt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf zu dem Ergebnis, dass die Stadt Staßfurt mit der Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel diesen Zielen der Raumordnung entspricht. Weiter wird ausgeführt:

Im von der Stadt Staßfurt gegenwärtig überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird zwar ein Bedarf an zentrenrelevanten Sortimenten bei Elektro/Unterhaltungselektronik/PC/Foto und Oberbekleidung/Textilien/Wäsche gesehen, jedoch ist die geplante Verkaufsfläche doppelt so groß, wie die bisher im Konzept großzügig berechnete Mehrbedarfsfläche.

Die Auswirkungsanalyse stellt fest, dass der Umsatz u.a. aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Textilanbietern in Staßfurt bzw. den Orten im Verflechtungsbereich bestehen wird. Die prognostizierten Umsatzverluste im Durchschnitt bei 6% liegen werden und damit einzelbetrieblich für keinen Anbieter existenzbedrohend wird. Der Anteil des Innenstadthandels an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche wird auf ca. 15 % ansteigen und Rückholeffekte auslösen.

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. (Kap. 4.3 G 54 REP MD, 1. Entwurf). Die Fläche ist bereits versiegelt und zählt zum zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" gemäß Einzelhandelskonzept (Entwurf).

Am Rand des Plangebietes verläuft die regional bedeutsame Straße "L 71" (Kap. 5.3.2 Z 64 REP MD, 1. Entwurf). Im nördlichen Bereich verläuft der bedeutsame Radweg "Boderadweg bzw. Europa-Fernradweg R 1" (Kap. 5.3.7 Z 80 REP MD, 1. Entwurf). Die Durchgängigkeit der Straße und des Weges ist durch die Zweckbindung Verkehrsfläche gegeben.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zum Vorranggebiet für Hochwasserschutz I "Bode" (Kap. 6.1.2 Z 115 REP MD, 1. Entwurf) und im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 1 "Bode" (Kap. 6.1.2 G 103 REP MD, 1. Entwurf). Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. (Kap. 6.2.1 Z 114 REP MD, 1. Entwurf)

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und

Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Kap. 6.1.2 Z 118 REP MD, 1. Entwurf)

Gemäß Z 120 sind Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz zukünftig von Infrastrukturen für sensible Industrie- und Gewerbebetriebe, Energieversorgung, Gesundheitswesen, Informations- und Kommunikationstechnologie, Notfall- und Rettungswesen, Katastrophenschutz, Archive, öffentlicher Verwaltung, (Trink-) Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung freizuhalten, bestehende Bebauungen sind bei Sanierungen an das Gefährdungspotenzial anzupassen. (Kap. 6.1.2 Z 120 REP MD, 1. Entwurf)

Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. (Kap. 6 REP MD, 1. Entwurf)

Im B-Plan ist für den Hochwasserrisikobereich eine hochwasserangepasste Bauweise festgelegt. Damit wird dem Z 120 entsprochen.

Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar. Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Stadt Staßfurt liegt ein rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor [5]. In ihren heutigen Grenzen verfügt sie nicht über einen Flächennutzungsplan.

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort.

Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen durch die Gebietsänderung in einer Weise berührt werden, dass sie durch die veränderten Umstände nicht mehr brauchbar oder als Folge einer nicht mehr vertretbaren Abwägung der betroffenen Belange erscheinen. Dies stellt jedoch ein langwieriges und kostenaufwendiges Vorhaben dar und ist seitens der Stadt zeitnah nicht umzusetzen.

Von der unteren Landesentwicklungsbehörde wird darauf verwiesen, dass die wirksamen Teilflächennutzungspläne durchgängig den üblichen Geltungszeitraum von 10 bis 15 Jahren überschritten haben und Anpassungen z.B. gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung nicht vorgenommen wurden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der neue Träger der Planungshoheit als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne ändert, wenn dies städtebaulich erforderlich ist.

Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Staßfurt wurde in den damaligen Grenzen Anfang der 1990er Jahre erarbeitet, und erlangte am 01. November 1994 Rechtskraft. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Der hier betrachtete Standort (einschließlich angrenzender Flächen) war bisher nicht Gegenstand von Änderungsverfahren.

Abb. 04: Auszug aus dem rechtswirksamen Teil-FNP Staßfurt



Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Planung, Umwelt und Liegenschaften

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Staßfurt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Grünfläche und im Randbereich als öffentlicher Parkplatz bzw. Straßenverkehrsfläche dargestellt. Im Südosten gibt es eine geringfügige Überschneidung mit einer gemischten Baufläche. Weiter ist das Plangebiet als Fläche für Aufschüttungen (hier Deponie/Altlastenverdachtsfläche) umgrenzt.

Damit kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hergeleitet werden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, der Feststellungsbeschluss wurde bereits gefasst und die Planung zur Genehmigung eingereicht.

3.2.2 Stadtentwicklungskonzept

Um auf die demografischen, wohnungspolitischen und siedlungsfunktionalen Veränderungen zu reagieren und daraus Entwicklungsziele und Handlungserfordernisse abzuleiten, erarbeitete die Stadt Staßfurt 2001 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, welches 2011 fortgeschrieben wurde [6]. Als oberstes Ziel hat sich die Stadt eine stabile, sich selbst tragende Entwicklung gesetzt. Um dies zu erreichen, sind innerhalb der Stadtentwicklung Prioritäten zu setzen. Im Konzept wurden die Handlungsfelder „baulich-räumliche Stadtentwicklung“, „soziale Stadtentwicklung“, „ökonomische und ökologische Stadtentwicklung“ sowie „infrastrukturelle Stadtentwicklung“ festgelegt und entsprechende Leitbilder entwickelt. Die baulich-räumliche Entwicklung soll sich auf die funktional und ökologisch sinnvollen Siedlungsstrukturen konzentrieren (zentrale Stadtteile und Siedlungskerne) und die Siedlungserweiterung einstellen, (Rückbau an den Siedlungsändern).

Dem folgend werden im Konzept räumliche Entwicklungsschwerpunkte benannt. Die gesamtstädtische Entwicklung bildet dabei den Rahmen für konkrete Maßnahmen in den einzelnen Stadtteilen. Dabei konzentriert sich die Entwicklung auf die umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität, zu denen auch die drei innerstädtischen Altbaugebiete gehören.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Stadtentwicklung als zentrales, ressortübergreifendes und querschnittorientiertes Handlungsfeld verstanden werden muss, bei dem die Kommunikation und Kooperation aller an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure im Mittelpunkt stehen. Entscheidend für eine nachhaltige Entwicklung Staßfurts ist die Stärkung als Wirtschafts- und Wohnstandort.

Als Handlungsansatz für das Altstadtgebiet gilt seine Stärkung als Stadtzentrum und Wohnstandort sowie seine strukturelle und funktionale Verflechtung.

Zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Staßfurt wird u.a. auf die Leitfunktion des Einzelhandels und seine weitere qualitative Entwicklung verwiesen.

3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die Stadt Staßfurt wird gegenwärtig als Grundlage zur stadtverträglichen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet [7]. Das Konzept liegt als überarbeitete Fassung mit Stand vom März 2018 vor und soll zeitnah durch den Stadtrat beschlossen werden. Ebenso wie das Stadtentwicklungskonzept stellt es nach diesem Beschluss eine städtebauliche Konzeption dar, deren Ergebnisse in die Planung einzustellen sind. Für das vorliegend geplante Vorhaben hat dieses Konzept eine besondere Relevanz.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Als allgemeines Ziel wird formuliert, dass perspektivisch ein ausgewogenes Einzelhandelsangebot bereitgestellt werden soll, welches der Versorgungsfunktion der Stadt für die eigenen Bewohner und den Verflechtungsbereich entspricht.

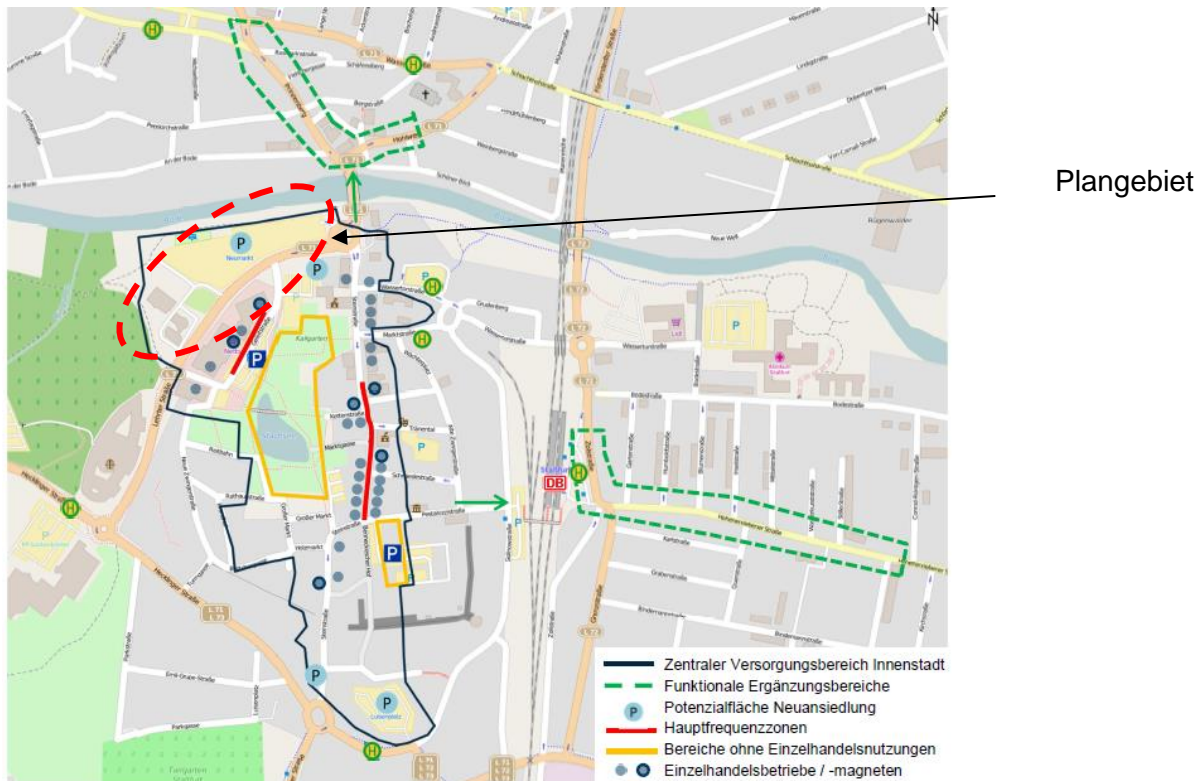
Auf der Basis einer umfassenden Angebots- und Nachfrageanalyse wurde vom Gutachter zunächst ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (für das Jahr 2025) erarbeitet, welches die Ermittlung von Ansiedlungspotentialen beinhaltet. Im abschließenden Zentrenkonzept erfolgt die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und die Ausarbeitung von Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung.

Ein Verkaufsflächenmehrbedarf wird für verschiedene zentrenrelevante Sortimente ermittelt. Außer bei Elektro/Unterhaltungselektronik/PC/Foto und Oberbekleidung/Textilien/Wäsche bewegen sich diese Sortimente unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit.

Die Zentrenstruktur in Staßfurt wird wie folgt gegliedert: Als zentraler Versorgungsbereich (A-Zentrum) wird die Innenstadt benannt. Als Hauptgeschäftslage wird derzeit der mittlere Bereich der Steinstraße beschrieben. Der nördliche und der südliche Bereich stellen Nebenlagen dar. Funktionale Ergänzungsbereiche sind die Hecklinger Straße in Leopoldshall sowie der Straßenzug Prinzenberg und südlicher Hohlweg in Alt-Staßfurt. Hier sollten jedoch insbesondere keine großflächigen Neuansiedlungen erfolgen.

Das Plangebiet wird dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet, der im Norden durch den Flusslauf der Bode begrenzt wird. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 49/17 als Potentialfläche.

Abb. 05: Auszug aus dem Zentrenkonzept zur Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches



Auf die Ausweisung eines Neben- bzw. Stadtteilzentrums (B-Zentrum) wird verzichtet, und der Standort Löderburger Straße als Nahversorgungszentrum definiert.

Folgende Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Staßfurt werden im Zentrenkonzept vorgeschlagen:

- 1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich besitzt oberste Priorität, so dass ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelenkt werden sollen. Die Ansiedlung von weiteren Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet eine Stärkung der Staßfurter Innenstadt im Wettbewerb der lokalen Einzelhandelsstandorte. So kann einer weiteren Angebotsstreuung über das gesamte Staßfurter Stadtgebiet entgegengewirkt und die Innenstadt in ihrer Attraktivität gestärkt und weiter ausgebaut werden. Dies ist für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, der überörtlichen Ausstrahlung der Staßfurter Innenstadt und damit für deren Zukunftsfähigkeit unabdingbar.

Die Staßfurter Innenstadt soll sich zum Angebotsschwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente entwickeln. Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente wird die ortstypische Sortimentsliste der Stadt Staßfurt zu Grunde gelegt. Bei einer nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit ist ggf. ein begründetes Ausweichen auf die ausgewiesenen Ergänzungsbereiche der Innenstadt möglich.

- 2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereich Löderburger Straße

- 3 Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel primär in die zentralen Versorgungsbereiche sowie nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung an städtebaulich integrierte Standorte (Grundversorgungsstandorte)
- 4 Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglichst in bestehende Sonderlagen
- 5 Zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur begrenzt zulässig

Als konkretes, für die Planung relevantes Entwicklungsziel wird eine Bebauung des Neumarktes und Ansiedlung von großflächigen Magnetanbietern mit einer möglichst überörtlichen Ausstrahlungskraft gesehen. Dazu gehört auch eine direkte Anbindung an die Steinstraße und Gewährleistung optimaler Austauschbeziehungen.

Zur möglichen Bebauung des Neumarktes wird ausgeführt, dass er aufgrund seiner guten Fernwirkung und der derzeit nur partiellen Nutzung für die Ansiedlung von Einzelhandel prädestiniert ist. Die gute Anfahrbarkeit über die Lehrter Straße sowie die fußläufige Anbindung an die Steinstraße, die problemlose Schaffung der erforderlichen Parkplätze gehören zu den Potenzialen. Jedoch besteht derzeit kein direkter ÖPNV-Anschluss. Er befindet sich in ca. 200 m Entfernung am „Postring“ (Wassertorstraße).

Auswirkungsanalyse

Zum konkreten Vorhaben, der Ansiedlung eines Modefachmarktes mit (bis zu) 2.500 m² Verkaufsfläche auf dem Neumarkt, liegt eine Auswirkungsanalyse vor [2].

Sie kommt auch auf der Grundlage von Erfassungen vom April 2018 zu relevanten Sortimenten u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Der gesamte Staßfurter Kernstadtbereich ist durch eine Vorschädigung gekennzeichnet. Mit einem Flächenanteil von lediglich rd. 10 % kommt dem Handel im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich nur eine geringe Bedeutung zu. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird der Anteil des Innenstadthandels an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf knapp 15 % ansteigen.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl errechnet sich für das aktuelle Textilangebot in Staßfurt eine Verkaufsflächendichte von lediglich rd. 0,15 m² je Einwohner, bzw. 8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Das gering ausgeprägte flächenseitige und auch zahlenmäßige Angebot spiegelt sich in der Zentralität des Staßfurter Textilhandels wider, da die Umsatz-Kaufkraft-Relation lediglich bei 69 % liegt und somit (per Saldo) fast ein Drittel der lokalen Kaufkraft abfließt.

Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Modemarktes erstreckt sich über das Staßfurter Stadtgebiet und umliegende Orte im Verflechtungsbereich der Stadt. Der geplante Modemarkt wird in seinem Einzugsgebiet einen Marktanteil von durchschnittlich ca. 21 % erzielen und damit nur anteilig die Nachfrage decken.

Der Umsatz wird u.a. aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Textilanbietern in Staßfurt bzw. den Orten im Einzugsgebiet rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter bei durchschnittlich ca. 6 % und erreichen auch einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen kritischen Wert.

Darüber hinaus werden Konsumenten ihre Nachfrage verstärkt in Staßfurt decken, so dass mit einer Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft zu rechnen ist. Auch diese Umsätze werden nicht zu einer Abschmelzung von Textileinzelhändlern im Umfeld von Staßfurt führen.

Eine Schädigung der umliegenden gleich- bzw. auch höherzentralen Städte ist auszuschließen, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region nicht beeinträchtigt wird.

Zusammengefasst sind bei den im Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Gutachten zu treffenden Festsetzungen Beeinträchtigung der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Staßfurt oder bestehender Textilgeschäfte in wohnsiedlungsintegrierten Lagen ebensowenig zu erwarten wie negative Auswirkungen auf umliegende Städte (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Das Vorhaben ist mit dem Staßfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel. Der Modemarkt dient auf Grund seiner Lage innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches dem Ausbau der Versorgungskompetenz der Staßfurter Einkaufsinnenstadt, insbesondere im derzeit unterrepräsentierten Textilbereich. Gleichzeitig geht mit der Umsetzung des Vorhabens eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Staßfurt einher.

Ebenso wird vom Gutachter eine Übereinstimmung mit den relevanten Zielen der Landesplanung festgestellt.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [9]. In ihm werden neben allgemeinen Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden, auch die einzelnen Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt mit den ehemaligen Gemeinden Hohenerxleben, Löderburg, Neundorf, Rathmannsdorf und Staßfurt wurde 2002 zur Vorbereitung bzw. Ergänzung der Flächennutzungsplanung ein **Landschaftsplan** erstellt [10], dessen Aussagen in die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht bzw. in das grünordnerische Konzept eingeflossen sind.

Im Maßnahmeplan ist das Plangebiet als vorhandene Baufläche (Industrie und Gewerbe) dargestellt. Es liegt zudem am Rand des geplanten Grünzuges im Senkungsbereich im Rahmen der Altstadtsanierung und ist damit noch einem Schwerpunktbereich für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zuzurechnen.

Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“ umfasst die Altstadtgebiete nördlich und südlich der Bode. Das Plangebiet ist nicht einbezogen.

An den Bebauungsplan Nr. 49/17 grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Weiter wird auf die Ausführungen des folgenden Punktes verwiesen.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

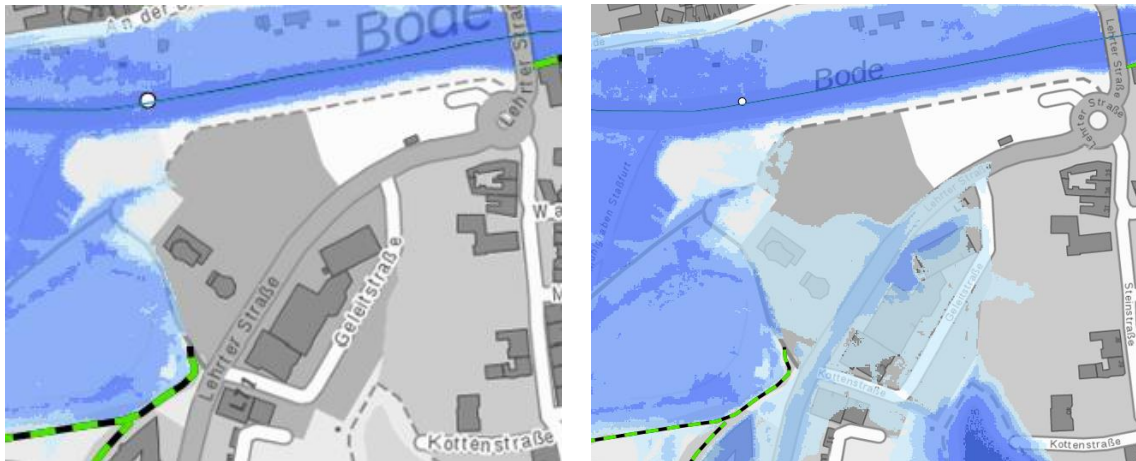
3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Das Plangebiet wird von nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz sowie nach Naturschutzrecht zu beachtenden Schutzgebieten tangiert.

Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zur Festsetzung des **Überschwemmungsgebietes Bode** vom Pegel Wegeleben (km 76+160) bis zur Mündung in die Saale (km 0+00) wurde im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes 9/2012 bekanntgemacht und trat am 19. September 2012 in Kraft.

Das Überschwemmungsgebiet der Bode grenzt nördlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet an, wobei es jeweils zu minimalen Überschneidungen kommt. Darüber hinaus reicht das überschwemmungsgefährdete Gebiet (HQ₂₀₀) im Westen bis in den Geltungsbereich hinein (vgl. dazu Pkt. 8.2.2).

Abb. 06: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten, HQ 100 und HQ 200 (von links)



Quelle: <https://lhw.sachsen-anhalt.de/hwrm-rl>

Nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem das **Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“** (Amtsblatt f. d. Reg.-Bez. MD 5/96), welches zugleich eine regional bedeutsame Biotopverbundeinheit darstellt. Dessen Ausweisung gründet sich auf den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten der Bodeniederung mit ihrer Morphologie, Wäldern und den wenig verbauten Gewässersystemen. Der Schutzzweck des Gebietes ist entsprechend ausgerichtet auf den Erhalt der Geomorphologie und der wertvollen Biotopflächen (Wälder, Fließgewässer aber auch Magerrasen, Streuobst etc.). Zu den weiteren Aspekten der Unterschutzstellung gehören die Sicherung des Wasserhaushalts sowie landschaftsbilderhaltende und kulturgeschichtliche Gesichtspunkte.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach Natura 2000 sind:

- FFH 172 LSA Bode und Selke im Harzvorland (beginnt mit dem Lauf der Bode westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,7 km)
- FFH 102 LSA Salzstellen bei Hecklingen im Abstand von mindestens 1,5 km südwestlich des Plangebietes

Ihre Schutzziele werden von der Planung nicht berührt.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Neben Beachtung der vorstehend bereits angeführten Schutzgebiete können sich Einschränkungen für die Bebaubarkeit aus dem Altbergbau ergeben.

Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels. Dieser ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche (hier zwischen 2 und 14,5 mm/a). Darüber hinaus wird ein tagesbruchartiges Ereignis seitens des zuständigen Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Ergänzend wurden zum Entwurf gutachterliche Untersuchungen vorgelegt.

Den bergbaulichen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen (vgl. Pkt. 2.4 und 8.1.1).

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastverdachtsfläche des MDALIS (Nr. 15089310 4 13233) – Deponie Neumarkt – Kommunale und Industriedeponie (Altablagerung). Sie umfasst den überwiegenden Teil des Plangebietes (vgl. Pkt. 8.1.2).

Damit ist auch eine Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet nicht möglich.

Der westliche (überwiegend bereits bebaute) Teil des Geltungsbereiches befindet sich in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1, Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG20)) (vgl. Pkt. 8.2.2).

Nördlich grenzt die Bode als Gewässer erster Ordnung an. Einschränkungen für die Bebauung von Gewässerrandstreifen ergeben sich aus dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734) sowie dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GVBl. LSA S. 116) - vgl. Pkt. 6.2

Einschränkungen für die Bebaubarkeit ergeben sich weiterhin aus im Bestand zu erhaltenden Leitungstrassen, die entsprechende Schutzstreifen erfordern, sowie bereits eingetragene Wegerechte (vgl. Pkt. 5.4 bzw. 5.9).

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die im Umfeld bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen wurden untersucht. Von wesentlichen Beschränkungen für den Störgrad ist nach Vorlage eines Schallgutachtens jedoch nicht auszugehen.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in Verbindung mit der künftigen Nutzungsart - Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel - zunächst folgende Planungsziele verfolgt:

- Fortentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ Staßfurt
- Gewährleistung der Versorgungsfunktion Staßfurts als Mittelzentrum
- Verbesserung der Angebotsstrukturen, Ansiedlung eines Magnetanbieters
- zentrenverträgliche Steuerung von Verkaufsflächen und Sortimenten

Darüber hinaus sind für den Standort zu berücksichtigen:

- Auswirkungen von Lärmemissionen auf schutzwürdige Wohnnutzungen im Umfeld des Marktes
- Belange der Wasserwirtschaft (Gewässer- bzw. Hochwasserschutz) durch Freihaltung von Flächen bzw. Einschränkung der künftigen Bebauung
- Umgang mit den Auswirkungen des Altbergbaues sowie dem Baugrund/Altlasten

4.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Berücksichtigung des nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes
- Erhalt des begrenzenden Baumbestandes, wo möglich Ergänzung der Eingrünung
- Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft

4.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Anbindung des Standortes an das angrenzende Straßennetz ohne Behinderung des fließenden Verkehrs
- Sicherung der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die Steinstraße
- Sicherung bzw. weiterer Ausbau des überregionalen Radwegenetzes
- planungsrechtliche Sicherung der medientechnischen Anbindung an das angrenzende Netz sowie Berücksichtigung bzw. Umverlegung des Leitungsbestandes im Gebiet
- ergänzende Eintragung und öffentlich-rechtliche Sicherung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Staßfurt)

4.4 Planungsalternativen

Die geplanten Nutzungen erfolgen in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Staßfurt [7], welches den Neumarkt dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt zuordnet und die Ansiedlung eines großflächigen Magnetanbieters empfiehlt.

Hinsichtlich des Standortes stehen für den großflächig geplanten Modemarkt im zentralen Versorgungsbereich keine anderen Flächen zur Verfügung.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung bereits die bestehenden Flächenpotenziale untersucht.

Die Analyse ergab zunächst, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, auf den sich der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrieren sollte, 11 Leerstände mit einer Fläche von insgesamt ca. 900 m² zu verzeichnen sind, von denen nur ein Teil kurzfristig nutzbar wäre. Diese Flächen kommen aufgrund ihrer Größe für den geplanten Modefachmarkt nicht in Frage.

Am Luisenplatz am südlichen Rand der Steinstraße befindet sich ein leerstehender Gebäudekörper mit einer vormaligen Handelsnutzung und einem Potenzial von ca. 3.000 m². Das EHZK empfiehlt eine Revitalisierung für Einzelhandel. Jedoch wird mit der kürzlich erfolgten Veräußerung an eine gemeinnützige Gesellschaft in diesem Bereich auch längerfristig eine andere Entwicklung erfolgen.

Westlich angrenzend befindet sich eine derzeit unbebaute Fläche, die sich für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses grundsätzlich eignen würde. Da ursprünglich zu erwartende Synergien zum Luisenplatz entfallen, das Grundstück selbst zu klein und die verkehrstechnische Erschließung einschließlich der Unterbringung von Stellplätzen problematisch sind, kommt der Standort für das geplante Vorhaben ebenfalls nicht in Frage.

Der sog. Bennecksche Hof, im rückwärtigen Bereich östlich der Steinstraße gelegen, wurde von der Stadt als Parkfläche ausgebaut. Er hat in zentraler Lage auch als Markt- und Veranstaltungsplatz eine wichtige zentrenbildende Funktion und soll auch künftig nicht bebaut bzw. dauerhaft für Einzelhandel genutzt werden.

Eine Bebauung des sog. Kaligartens und des Stadtsees westlich der Steinstraße kann grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Teil der Steinstraße befindet sich an der Lehrter Straße ein weiteres unbebautes, derzeit als Grünfläche bzw. Parkplatz genutztes und für gemischte Bebauung geeignetes Grundstück. Jedoch ist auch hier die Fläche begrenzt und eine Erweiterung insbesondere in Verbindung mit einer Entwicklung des Bodeparks zu sehen.

Am Postring noch unbebaute Bereiche verfügen über keine ausreichende verkehrliche Anbindung bzw. sind auch zur Unterbringung der notwendigen Stellplatzanlagen zu klein.

In den beiden funktionalen Ergänzungsbereichen Hohenerxebener Straße in Leopoldshall sowie Prinzenberg und südlicher Hohlweg in Alt-Staßfurt ist die perspektivische Entwicklung auf Kleingewerbe und Dienstleistungen punktuell ergänzt durch Einzelhandel auszurichten. [7] Die Ansiedlung eines großflächigen Magnetanbieters in diesem Bereich würde damit nicht der Zielstellung des EHVK entsprechen. Unabhängig davon stehen innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung keine geeigneten freien Flächen zur Verfügung.

Damit steht der Neumarkt als einzige größere Potenzialfläche zur Verfügung.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart wäre das geplante Vorhaben ebenfalls innerhalb eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO zulässig. Diese Darstellung ließe sich auch durch die Lage im Innenstadtzentrum rechtfertigen. Da aber in erster Linie ein Modefachmarkt als Magnetanbieter für die Innenstadt angesiedelt werden soll, kann der Gebietscharakter so nicht gewährleistet werden. Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die ausschließliche Beschränkung auf einen Modemarkt wiederum ist ebenfalls nicht geplant, da sie künftigen Entwicklungen keinen Spielraum lassen würde. Bei der Planung handelt es sich letztendlich um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in den über das Vorhaben hinaus weitere Flächen einbezogen wurden. Damit könnten ergänzende Nutzungen eingeordnet werden, die dem Standort innerstädtisch noch eine größere Ausstrahlung verleihen, ohne die künftige Entwicklung in der Steinstraße bzw. eine Aufwertung im angrenzenden Bodepark zu gefährden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird im Ergebnis der Auswirkungsanalyse bezüglich des Einzelhandels jedoch weit überwiegend auf einen Modefachmarkt abgestellt.

Für die Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches bestünde alternativ zudem die Möglichkeit, ein Gewerbegebiet festzusetzen. Da die Fläche jedoch ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen ist, soll sie künftig nicht für eine (beliebige) Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Oberstes Planungsziel ist die Ansiedlung eines Modefachmarktes als Magnetanbieter zur Aufwertung des Innenstadtzentrums von Staßfurt. Darüber hinaus sollen ergänzende Nutzungen zugelassen werden, die eine Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Staßfurt im Bereich des Neumarktes unterstützen.

Zur Gewährleistung einer hohen Flexibilität wird das Plangebiet nicht weiter untergliedert. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt unter Berücksichtigung (angrenzender) Schutzgebiete und einer gesicherten Erschließung auch für benachbarte Nutzungen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird zeichnerisch ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es umfasst das gesamte Plangebiet. Nicht einbezogen sind die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Gewässerrandstreifen zur Bode einschließlich des darin verlaufenden Radweges. Bei punktuellen Überschneidungen mit Schutzgebieten werden diese ebenfalls aus der Baufläche herausgenommen. Die Abgrenzung im Norden zur Bode orientiert sich an den derzeit befestigten Flächen.

Neben der allgemeinen Zweckbestimmung können in einem Sondergebiet zur gezielten Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan darüber hinaus festgelegt werden:

- die Branche des Betriebes
- die zulässigen Sortimente
- die maximale Gesamtverkaufsfläche des Betriebes sowie
- die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen zulässigen Sortimente

Diese Regelungen sind städtebaulich zu begründen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Dabei muss den Anforderungen des Abwägungsgebotes entsprochen werden, bei dem sowohl die Interessen der Grundstückseigentümer/Betreiber als auch der Kommune und Nachbargemeinden zu berücksichtigen sind [11].

Aufbauend auf den Zielstellungen der unter Punkt 3.2 erläuterten gesamtstädtischen Planungen, den Nutzungsvorstellungen des Investors sowie der vorliegenden Auswirkungsanalyse zum geplanten großflächigen Einzelhandel werden im Bebauungsplan Nr. 49/17 die folgenden Festsetzungen getroffen:

TF 1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

TF 1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein Modefachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 2.500 m² für das Hauptsortiment Bekleidung zulässig.

Im Modefachmarkt dürfen anteilig auf 10 % der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente (Schuhe, Lederwaren, Accessoires etc.) angeboten werden.

Die Verkaufsfläche der Randsortimente darf insgesamt 250 m² und je Einzelsortiment 100 m² nicht übersteigen.

Mit der Textlichen Festsetzung (TF) 1.1 wird das am Standort geplante Vorhaben gesichert.

Seine Verträglichkeit wurde in der Auswirkungsanalyse untersucht [8]. Betrachtet wurde dazu der Einzelhandel mit Textilien (Bekleidung) auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m².

Dazu wird zunächst das Einzugsgebiet des geplanten Marktes abgegrenzt, wobei neben der Erreichbarkeit vor allem die Angebotslage im regionalen Umfeld von besonderer Bedeutung ist.

Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Stadt Staßfurt und die Gemeinde Hecklingen mit ca. 29.000 Einwohnern. Zusammen mit dem erweiterten Einzugsgebiet (zu dem auch die Städte Egelndorf und Güsten gehören) wird ein Konsumentenpotential von ca. 45.000 Einwohnern ermittelt, dem ein branchenbezogenes Nachfragepotential von ca. 18,8 Mio EUR pro Jahr zugeordnet wird.

Innerhalb des Einzugsbereiches werden die einzelnen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche ermittelt und die Angebote der projektrelevanten Textilbranche analysiert. Für die Stadt Staßfurt wird abschließend eine Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) von 69, für das gesamte Einzugsgebiet von 49 ermittelt. Die niedrige Umsatzrelation ist einerseits aus dem geringen flächenseitigen Angebot herzuleiten aber auch daraus, dass das Angebot vorwiegend durch Textildiscounter und diverse niedrigpreisige Angebote geprägt wird. Die niedrige Kaufkraftbindung ist im Hinblick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Staßfurt als negativ zu bewerten. Mit dem Vorhaben kann die Zentralität in der Textilbranche auf ca. 105 % erhöht werden.

Zur städtebaulichen Beurteilung des Vorhabens wird auf Grundlage einer Umsatzprognose die Umsatzherkunft ermittelt, wobei die Rückholung von Kaufkraftbindungen eine wesentliche Rolle spielt. Anhand der Umsatzverlagerungsprozesse der einzelnen Textilanbieter werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die einzelnen Lagen im Einzugsgebiet des Marktes geprüft.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Feststellung, dass auf Grund der durchschnittlichen Höhe der prognostizierten Umsatzverluste von rd. 6 % nicht davon auszugehen ist, dass es mit der avisierten Ansiedlung zu einem Rückzug bestehender Textilanbieter aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet kommen wird.

Grundsätzlich ist eine Schädigung der Entwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Staßfurt im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auszuschließen, da der Vorhabenstandort selbst innerhalb dieses Bereiches liegt und somit zur Stärkung der Staßfurter Innenstadt beiträgt.

In den angeführten Umsatzumverteilungsrechnungen wurde ausschließlich das Textilsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² betrachtet. Um dem Betreiber eine gewisse Flexibilität innerhalb des Sortimentes zuzubilligen, können anteilig auf 10 % der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente angeboten werden, die jedoch einen Bezug zu dem Kernsortiment haben müssen.

Diese Randsortimente, die meist nur Kleinstflächen mit Schuhen, Modeschmuck, (Klein-) Lederwaren, sportiver Bekleidung oder auch Parfums (meist Waren in Ergänzung von Modelabels) umfassen, spielen flächen- und auch umsatzseitig keine wesentliche Rolle und sind dem Kernsortiment deutlich untergeordnet.

Ein prinzipieller Ausschluss dieser Randsortimente ist vor dem Hintergrund von möglichen Kopplungskäufen unrealistisch und nicht zielführend. Jedoch wird in Ableitung der bestehenden Angebotsstrukturen in der Staßfurter Innenstadt mit der Festsetzung von 100 m² eine Maximalfläche definiert, unterhalb der keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zu erwarten sind.

Hierzu wurden die Angebotsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich aufgegriffen, wobei die großformatigen Betriebe des Bodeparks nicht mit einbezogen wurden. Das Angebot in den innerstädtischen Hauptgeschäftslagen ist maßgeblich durch kleinformative, inhabergeführte Betriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 50 bis 250 m² geprägt. Da sich das Gesamtangebot in gewisser Weise als homogen darstellt, bestehen zwischen den einzelnen Betrieben keine gravierenden Konkurrenzbeziehungen. Hingegen ist davon auszugehen, dass durch ein verstärktes Angebot (bspw. bei Textilien oder Schuhen) gewisse Kopplungseffekte ausgelöst werden, die zu einer verstärkten Attraktivität des gesamten Geschäftsbereiches

führen können. Diese sog. „Staßfurter Läden“ stehen somit i.d.R. untereinander nicht in direkter Konkurrenzbeziehung, sondern können durch ihren Agglomerationsvorteil Kopplungen und Synergieeffekte auslösen. Auf Grund der gegebenen baulichen Strukturen und der bestehenden Betriebe ist davon auszugehen, dass dieser „Staßfurter Laden“ eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 100 m² besitzt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von der vorstehend beschriebenen Betriebsform – auch bei einer Agglomeration von mehreren Betrieben (deren Gesamtgröße zusätzlich auf 250 m² beschränkt wird) keine schädlichen Auswirkungen auf andere Handelsbetriebe zu erwarten sind. Demnach kann auch abgeleitet werden, dass durch mögliche Randsortimente innerhalb des geplanten Modemarkts bis zu einer Fläche von 100 m² keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgelöst werden.

Weiter ist zu beachten, dass die Gesamtverkaufsfläche des Modefachmarktes hiervon unberührt bleibt, d.h. die Erweiterung eines Randsortimentes geht zu Lasten der Textilfläche oder anderer Randsortimentsflächen. Im Fazit sind daher die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von den möglichen Randsortimenten, die sich zudem auf unterschiedliche Sortimente verteilen, städtebaulich nicht erheblich und werden nicht zu einer Schädigung der traditionellen Hauptgeschäftslage, d.h. der Steinstraße führen. [8]

Klargestellt wird auch in der Textlichen Festsetzung zur Satzungsfassung noch einmal, dass es sich bei dem Hauptsortiment des Modefachmarktes um den Einzelhandel mit Bekleidung (dazu gehören Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe und Bekleidungszubehör) handelt - auch im Unterschied zu Heimtextilien (wie beispielsweise der Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen). Darauf stellt auch der Gutachter mit seiner Bezeichnung „Textilien“ ab.

Bezüglich der Randsortimente erfolgt ebenfalls bereits in der Textlichen Festsetzung eine beispielhafte Aufzählung der möglichen Randsortimente (Schuhe, Lederwaren, Accessoires etc.). Diese ist jedoch nicht als abschließend zu betrachten.

Damit folgt die Stadt u.a. dem Einwand aus der Öffentlichkeit, die in der [ausschließlichen] Festsetzung eines Modefachmarktes eine irreführende Bezeichnung vermutet, um nichttextile Sortimente zu verschleiern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Staßfurt zu steuern. Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben fest, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln. Am konkreten Standort dienen die Festsetzungen der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums von Staßfurt und hier der zentrenverträglichen Steuerung der Verkaufsflächen und Sortimente.

Auf die Festsetzung weiterer Fachmärkte wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes verzichtet, um u.a. angrenzende Ansiedlungen im zu revitalisierenden Bodepark nicht zu gefährden. Diese Flächenpotentiale bzw. zulässigen Nutzungen wären damit ggf. an einen Standort gebunden, an dem sie in absehbarer Zeit nicht realisiert werden würden.

Die folgende Regelung dient der langfristigen Sicherung der am Standort vorhandenen Tankstelle.

TF 1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop zulässig.

Die folgenden Nutzungen können das Angebot des Modefachmarktes am Standort ergänzen und so seine Attraktivität erhöhen. Gleichzeitig bieten sie eine Möglichkeit zur Nachnutzung der nördlichen Gewerbeimmobilie.

TF 1.1.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:

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

Seitens des Investors geplant ist innerhalb des Modemarktes - als Bestandteil seines Betreiberkonzeptes auch an anderen Standorten realisiert - die Unterbringung eines Verkaufstresens mit Kundenbewirtung. Um diese Nutzung auch im Markt unstrittig zu ermöglichen wird die Festsetzung 1.1.3 wie folgt ergänzt:

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

Die im rückwärtigen Bereich gegenwärtig befindliche Vergnügungsstätte (Spielhalle) soll lediglich auf einen Bestandsschutz beschränkt werden. Sie steht derzeit zum Verkauf. Möglichkeiten zur Nachnutzungen ergeben sich im Rahmen der unter TF 1.1.3 aufgeführten Nutzungen.

Da für ein Sondergebiet alle zulässigen Nutzungen explizit anzuführen sind, sind über die festgesetzten Nutzungen hinausgehende Nutzungen automatisch ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden Stellplätze und Nebenanlagen. Die folgende Festsetzung erfolgt daher hauptsächlich unter dem Gesichtspunkt einer Klarstellung:

TF 1.1.4 Zulässig sind weiterhin den unter den Textlichen Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.3 genannten Nutzungen zugeordnete Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Gemäß § 14 BauNVO sind außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen auch Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Diese Regelung trifft auch für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO zu. Nebenanlagen sind dem primären Nutzungszweck zu- und untergeordnet. Im vorliegenden Fall sind das beispielsweise Werbeanlagen (und hier ausschließlich an den Stätten der Leistung!), Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen im Freien, Einfriedungen oder auch Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

Stellplätze sind nach § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Zahl der Vollgeschosse per Planeinschrieb jeweils als Obergrenze bestimmt. Zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt eine Textliche Festsetzung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die

im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Nicht zum Bauland zählen Grün- und Verkehrsflächen. Die überlagernd festgesetzten Flächen für Anpflanz- und Erhaltungsgebote 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.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO u.a. auch Stellplätze mit ihren Zufahrten zu berücksichtigen sind, die für das geplante bzw. die darüber hinaus zulässigen Vorhaben erhebliche Flächen in Anspruch nehmen, ist das Ausschöpfen der Obergrenze angebracht. Hinzu kommt, dass es sich bereits im Bestand überwiegend um versiegelte Flächen bzw. Ablagerungen handelt.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Neben der zu beanspruchenden Grundfläche wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Diese Festsetzung sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Aufgrund des geplanten Vorhabens und der für Fachmärkte typischen Bebauung wird zunächst ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Höhe dieses Geschosses ist abhängig von der Konstruktion bzw. der Tiefe des Gebäudes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft wird daher ergänzend eine Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt, bei der Bezug auf Normalhöhennull (NHN - Höhenstatus 160) genommen wird. Der Bezug auf eine absolute Höhe erfolgt, da das anstehende Gelände bzw. die erschließende Straße keine einheitlichen Höhen aufweisen bzw. ggf. weitere Geländeänderungen erforderlich werden könnten.

Das Gelände weist Höhen zwischen ca. 64,50 m über NHN im Südwesten und knapp 67,00 m über NHN im Nordosten auf.

Der Kreisverkehr im Osten des Plangebietes liegt bei ca. 66,20 m über NHN, die Anbindung des Plangebietes wie auch der überwiegende Teil des befestigten Parkplatzes bei ca. 66,70 m über NHN. Der Radweg im Norden steigt vom Kreisel kommend zunächst leicht an und fällt dann wieder ab bis auf ca. 65,50 m über NHN am westlichen Ausgang des Plangebietes. Die Fahrbahn der Lehrter Straße hat ihren höchsten Punkt am Trafo mit ca. 67,00 m über NHN, an der Zufahrt zur Tankstelle liegt die Höhe bei 64,90 m über NHN und bei 65,20 m über NHN am südwestlichsten Punkt des Plangebietes.

Die bebauten Grundstücke im Südosten liegen mit Höhen zwischen ca. 65,30 und 65,50 m über NHN bereits im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ₂₀₀, die unbefestigte Fläche nördlich angrenzend mit ca. 65,90 m über NHN anteilig).

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den am Standort vorhandenen Gebäuden bzw. dem für das Vorhaben geplanten bzw. üblichen Baukörpern (lichte Raumhöhe 3,50 m, Oberkante 7,50 m).

Festgesetzt wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 75 m ü. NHN. Das würde einer Bebauung von bis zu 8 m Höhe über derzeit maximal anstehendem Gelände zulassen. Mehr Spielraum soll für die Vorhaben hier nicht eingeräumt werden.

TF 2.2 Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit 75 m über Normalhöhennull (NHN, HS 160) als Obergrenze bestimmt.

Anlagen der Haustechnik sowie Telekommunikationsanlagen dürfen eine Oberkante 79 m über NHN nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen eine Oberkante von 77 m über NHN nicht überschreiten.

Ergänzend werden darüber hinaus Ausnahmen geregelt. Danach können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch Anlagen der Haustechnik und Telekommunikationsanlagen um bis zu 4 m überschritten werden. Diese Anlagen ragen in der Regel funktionsbedingt über die Gebäudeoberkante hinaus, sind jedoch kaum raumwirksam.

Typische Nebenanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind beispielsweise auch Werbeanlagen. Sie sind im Plangebiet an der Stätte der Leistung auch freistehend zulässig. Ihre Höhe wird ebenfalls gesondert geregelt und darf mit 77 m ü. NHN die festgesetzte Oberkante der Gebäude um bis zu 2 m überschreiten. Das entspricht einer Höhe von ca. 10 m über Gelände. Derart fügen sie sich noch in das Umfeld ein.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) ist in § 21, Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert: *„Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“*

Für die Baumassenzahl sind die Außenmaße der Gebäude zu ermitteln. Dabei bleiben u.a. Nebenanlagen, soweit sie in den Abstandsflächen errichtet werden können, unberücksichtigt. Auch die bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigenden Stellplätze sind hier nicht einzustellen. Beließe man es ausschließlich bei der Festsetzung der GRZ von 0,8 könnte die gesamte überbaubare Grundstücksfläche bis zu der zulässigen Oberkante von 8 m überbaut werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Landschaftsraumes der Bodeniederung und der festgesetzten GRZ an der Obergrenze soll die Baumassenzahl den bzw. die zulässigen Baukörper weiter einschränken und so auch abschnittsweise eine Verbindung zum Uferbereich aufrechterhalten.

Für Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige Sondergebiete liegt die Obergrenze der Baumassenzahl bei 10,0 (§ 17 Abs. 1).

Würde man das für den Modefachmarkt vorgesehene nördliche Grundstück innerhalb der festgesetzten Baugrenze in einer Höhe von 8 m vollständig überbauen, könnte eine BMZ von 6,4 erreicht werden. Für das derzeit geplante Vorhaben liegt die BMZ bezogen auf die gleiche Grundstücksgröße unter 2,0.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die BMZ auf 4,0 begrenzt. Das heißt 50 % des gesamten Baugrundstücks (festgesetztes Sondergebiet) können in der zulässigen Höhe von 8 m überbaut werden, oder beispielsweise 80% (entsprechend der GRZ) bis zu einer Höhe von 5 m.

Damit wird den möglichen Vorhaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche noch ein ausreichender Spielraum gegeben.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan kann nach § 22 BauNVO eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf jedoch 50 m nicht überschreiten.

Für den Standort lässt sich aus der Umgebung keine einheitliche Bauweise herleiten. Im Geltungsbereich befinden sich bisher ausschließlich kleinere Einzelgebäude. Im Umfeld überwiegen eine geschlossene Bauweise bzw. Gebäude mit Längen von über 50 m.

Mit dem derzeit geplanten Baukörper für den Modefachmarkt wird, auch aufgrund des Geländezuschnittes und der damit möglichen Tiefe, eine Gebäudelänge von ca. 75 m erreicht [12]. Damit lässt sich das geplante Vorhaben nicht, wie die vorhandene Bebauung, einer offenen Bauweise zuordnen.

Eine im Vorentwurf auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO für das gesamte Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise wurde auf Hinweis des Landkreises noch einmal geprüft und im Entwurf auf die Festsetzung verzichtet. Damit gilt automatisch die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung.

Von einer den Uferbereich der Bode vollständig abschottenden Bebauung ist aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht auszugehen, so dass städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht zu erwarten sind.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie bedingte Festsetzung zur Überbaubarkeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstücks überbaubar. Um dies zu verhindern, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt, die nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenze umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie ist, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, entsprechend vermaßt.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze soll den künftigen Ansiedlungen das aus städtebaulicher Sicht vertretbare Maß an Flexibilität gewährleisten. Daher sind die in erheblichem Umfang notwendigen Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Im Osten des Plangebietes wird die Baugrenze so gezogen, dass mit dem Baufenster ein Abstand von 5 m zu der Zufahrt und dem Regenwassersammler zur Bode eingehalten wird. Die hier unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzenden Parkplätze werden in jedem Falle Bestand haben.

Im nordwestlichen Teil werden zudem die überschwemmungsgefährdeten Flächen (HQ₂₀₀ ausgespart. Der Abstand wird auf 5 m zum vorhandenen Bohrpunkt (GWE STF 01/2008) festgesetzt.

Ein zweites Baufenster umfasst die vorhandenen Gewerbeeinheiten im Südwesten des Plangebietes. Getrennt wird es durch das bereits gesicherte Wegerecht bzw. die vorhandene und weiter zu nutzende Zufahrt. Zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. zum LSG werden hier 5 m eingehalten, zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mindestens 3,0 m.

Zur Sicherung eines angemessenen Freiraumes zur Lehrter Straße wird die Baugrenze durchgängig im Abstand von 10 m geführt. Im Norden liegen in einem Abstand von ca. 10 m zur Böschungsoberkante der Bode die Grenze des Sondergebietes und die Baugrenze unmittelbar auf einer Linie. Daran schließt sich innerhalb des neu zu bildenden Grundstücks zunächst eine private Grünfläche an.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in besonderen Fällen als **aufschiebende Bedingung** festgesetzt werden, dass bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Bei den im vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Flächen handelt es sich zunächst um zwei mit einem Leitungsrecht versehene Kabeltrassen der Stadtwerke, die die überbaubare

Grundstücksfläche queren. Innerhalb der Schutzstreifen der mit (a) und (b) gekennzeichneten Trassen wird ergänzend folgende Festsetzung getroffen:

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

Die davon betroffenen Leitungen queren derzeit das von der Stadt Staßfurt an den Vorhabenträger veräußerte Flurstück. Sie verlaufen zur Erschließung weiterer Grundstücke über die künftig private Sondergebietsfläche und befinden sich innerhalb der hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Leitungen werden mit dem Verkauf gesichert.

Die bisher nicht gesicherte Trinkwasserleitung der Stadt (c) ist in ihrer Lage nicht exakt bekannt. Dazu wird wie folgt festgesetzt.

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

Da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt, kann derzeit nicht geklärt werden, ob eine Umverlegung für alle Leitungen erforderlich wird oder ob die Fläche künftig beispielsweise nur für Stellplätze benötigt wird. Von daher wird zur Sicherung im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Bereich des Schutzstreifens so lange nicht überbaut werden darf, bis die Leitung umverlegt wurde. Dies hat in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu erfolgen.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dazu zählen neben Stellplätzen u. a. Anlagen zur Werbung an der Stätte der Leistung, Einfriedungen, Stützmauern oder auch unterirdische Bauwerke wie Versorgungsanlagen. Auch eine Unterstellmöglichkeit für Einkaufswagen, deren Fläche außerhalb des Gebäudes nicht der Verkaufsfläche und damit der Hauptnutzung zuzurechnen ist, wäre damit außerhalb der Baugrenze zulassungsfähig.

Die Notwendigkeit, diese Anlagen außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen grundsätzlich auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes zunächst nicht.

Die Geowissenschaftliche Erkundungsbohrung (GWE STF 01/2008) im Nordwesten des Plangebietes, zu der Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. eine Zugänglichkeit zu gewährleisten sind, wurde innerhalb des umfassenden Baufeldes, jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zudem als von Bebauung freizuhalten Flächen gekennzeichnet. Inwieweit im Näherungsbereich Stellplätze oder Verkehrsflächen eingeordnet werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden von den

Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

5.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen hinsichtlich der Lärmbelastung regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden.

Die DIN 18005 und die TA Lärm geben folgende Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Tab.: 02 Orientierungs- und Richtwerte für Schallimmissionen nach Gebieteseinstufung

| Gebieteseinstufung (nach PlanzeichenVO) | DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte | TA – Lärm Immissionsrichtwerte |
|---|--|--|
| Mischgebiete (MI) | | |
| tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) | 60 dB(A) | 60 dB(A) |
| nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr) | 50 bzw. 45 dB(A) | 45 dB(A) |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | | |
| tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) | 55 dB(A) | 55 dB(A) |
| nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr) | 45 bzw. 40 dB(A) | 40 dB(A) |

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

Zur Planung am Standort liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, welches die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens untersucht [13].

In diesem Rahmen wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung die am nächsten gelegenen Immissionsorte mit einer Wohnnutzung nördlich der Bode und an der Steinstraße bestimmt. Im Westen grenzen Gehölzflächen an, im Süden gewerbliche Nutzungen.

Der Gutachter stellt auf eine aktuelle Vorhabenplanung mit 2.800 m² Bruttogeschossfläche, 151 Stellplätze sowie Ladenöffnungszeiten werktags zwischen 9:00 bis 19:00 Uhr ab. Für die LKW-Anlieferung werden die Fahr- und Umschlagvorgänge in Ansatz gebracht - 2 LKW-Anlieferungen pro Woche (im ungünstigsten Falle am gleichen Tag) im Beurteilungszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr.

Für die Kühl- und Lüftungstechnik wird von der vorgesehenen Lösung bzw. einem worst-case-Ansatz jeweils für Zu- und Abluftaggregate und einem Betrieb über 24 Stunden ausgegangen.

Auf Grundlage der Emissionsansätze wurden Beurteilungspegel für den geplanten Modelfachmarkt punktuell an den maßgeblichen Immissionsorten sowie auch flächendeckend für den Betrieb an Werktagen berechnet.

Tab.: 03 Beurteilungspegel des geplanten Modemarktes

| Immissionsort | | Gebiete s-art | Immissionsrichtwert | | Beurteilungspegel | Überschreitung |
|----------------|------|------------------|---------------------|------------------|-------------------|----------------|
| Bezeichnung | ID | | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Tag [dB(A)] |
| (unklar)* | IO 1 | MI | 60 | 45 | 37,5 | -22,5 |
| An der Bode 1 | IO 2 | MI | 60 | 45 | 36,8 | -23,2 |
| Steinstraße 33 | IO 3 | MI | 60 | 45 | 38,7 | -21,3 |
| Steinstraße 35 | IO 4 | MI | 60 | 45 | 41,3 | -18,7 |

Quelle: eco-Akustik, Gutachten, Tabelle 8

* nächstgelegene Wohnnutzung am nördlichen Ufer (Außenbereich)

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Tagwerte um mindestens 18 dB unterschritten werden. Somit liegen die Immissionsorte gemäß Pkt. 2 der TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des untersuchten Modelfachmarktes und die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist aus schallgutachterlicher Sicht gegeben. Im Nachtzeitraum ist der Betrieb geschlossen und es finden keine Anlieferungen statt.

Einzelne kurzzeitige Pegelspitzen, die die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten um mehr als 30 dB im Tagzeitraum überschreiten, sind nicht zu erwarten. Für Geräusche des An- und Ablieferverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Maßnahmen organisatorischer Art nach Pkt. 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich.

Da die zu erwartenden Beurteilungspegel der geplanten Anlage die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte so weit unterschreiten, dass sie nicht relevant sind, kann auf eine Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den im Geltungsbereich zulässigen Schallemissionen erforderlich. Eine abschließende Prüfung kann in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus weitere Vorhaben zu, die das Gutachten nicht explizit betrachtet. Dabei handelt es sich jedoch durchgängig um Nutzungen, die auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären. Insofern können relevante Auswirkungen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.6 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.6.1 Straßen

Äußere Verkehrserschließung

Am östlichen Rand des Stadtgebietes Staßfurt verläuft die Autobahn BAB 14 und südlich die Bundesstraße 6n (autobahnähnliche Straße, ursprünglich als Nordharzautobahn (A 36) geplant). Weitere Bundesstraßen (B 81, B 180, B 185) sind für die überregionale Anbindung der Stadt relevant. Über Landes- und Kreisstraßen sind die Ortsteile miteinander verbunden und an die Bundesstraßen und die Autobahn angeschlossen.

- L 50: parallel zur BAB 14 (ehem. B 71, über Atzendorf, Förderstedt)
- L 70: Verbindung zur Bundesstraße B 81 in Egelin von Atzendorf über Wolmirsleben
- L 71: Verbindung von Unseburg über Rothenförde, Lust, Staßfurt und Rathmansdorf bis zur Bundesstraße B 185 in Bernburg (Saale)

- L 72: Verbindung von Förderstedt über Staßfurt, Neundorf (Anhalt) zu den Bundesstraßen B 185, B 6 und B 180
- L 73: Verbindung von der Bundesstraße B 180 über Hecklingen, Staßfurt, Hohenerxleben zur Autobahn BAB 14 und zur Bundesstraße B 185

Die Landesstraßen sind im Stadtgebiet von Staßfurt gebündelt, so dass hier von einer sehr guten Erreichbarkeit des Standortes auszugehen ist. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Lehrter Straße (L 71), die die westliche Umfahrung der Innenstadt bildet.

Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB). Vom Grund her bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Der betroffene Bereich der L 71 liegt aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Staßfurt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in diesem Abschnitt gelten die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 533).

Aus Sicht der LSBB ist keine Kreuzungs- bzw. Ablösevereinbarung abzuschließen. Planungen des Landes sind nicht zu berücksichtigen.

Innere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Lehrter Straße bzw. des Kreisverkehrs Lehrter Straße/Einmündung Steinstraße, von dem ein Arm den derzeitigen Parkplatz im Plangebiet erschließt.

Die Bestandsbebauung im Südwesten verfügt über eine separate Anbindung an die Lehrter Straße mit einer gesonderten Spur für Linksabbieger. Gleichzeitig gelangt man von dieser Zufahrt aus auch auf den Veranstaltungsplatz bzw. den dahinterliegenden Radweg und die Skateranlage.

Innerhalb des für den Modelfachmarkt vorgesehenen Grundstücks ist eine Verbindung der bestehenden Zufahrten parallel zur Lehrter Straße vorgesehen, eine Umfahrung des Gebäudes zur Bode hin ist nicht erforderlich. Die Anlieferung ist über die westliche Zufahrt geplant.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die innere Erschließung so auszubauen ist, dass die Kunden-Pkw ohne Verzögerung den Parkplatz anfahren können, so dass es nicht zu Rückstaus in den öffentlichen Straßenraum kommt. Der Lieferverkehr wird ausschließlich die Zufahrt der Tankstelle nutzen und von dort über den Parkplatz die Anlieferung an der westlichen Gebäudeseite anfahren.

Die Parkplatzzufahrt muss den Schleppkurven entsprechend vergleichsweise breit ausgebaut werden. Die beim Rechtsab- bzw.- Rechtseinbiegen erforderliche Mitbenutzung der Gegenfahrbahn bzw. des Linksabbiegestreifens auf der Lehrter Straße kann aufgrund der geringen Fahrtenanzahl in Kauf genommen werden. Der Fahrstreifen für den Geradeausverkehr in Richtung Norden wird beim Einbiegen nicht tangiert. An der Zufahrt der Tankstelle ist eine Erneuerung der Fahrbahnmarkierung – insbesondere der Radwegfurt – erforderlich. [13]

Zum Entwurf wurde der Schleppkurvennachweise für das Bemessungsfahrzeug, für die An- und Abfahrt des Lieferverkehrs (Sattelzug), für alle Fahrbeziehungen (von und zur Landesstraße L 71) vorgelegt. Die LSBB stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass beim Rechtsabbiegen- bzw.

Rechtseinbiegen die Mitbenutzung der Gegenfahrbahn bzw. des Linksabbiegestreifens auf der Lehrter Straße in Kauf genommen wird. Hier handelt es sich um Sicherheitsdefizite innerhalb des Knotenpunktes Lehrter Straße (L 71) / Zufahrt Tankstelle.

Auch die innere Erschließung wird als nicht unproblematisch eingeschätzt. In der Regel wird die Tankstelle verkehrlich bevorzugt. Diesbezüglich sind Abstimmungen mit der Polizei und dem Straßenverkehrsamt des Salzlandkreises erforderlich. Warte- und Haltelinien sind, gemäß RAST 06, Pkt. 6.3.9.1 Befahrbarkeit, bei Mitbenutzung von Gegenfahrstreifen entsprechend zurückzusetzen. Diese Hinweise sind bei Umsetzung der Planung zu beachten.

Von der Planung ausgehendes Verkehrsaufkommen

Zum Bebauungsplan Nr. 49/17 liegt eine verkehrstechnische Untersuchung der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert vom Mai 2018 vor [13].

Darin wurden die vom Bau eines Modefachmarktzentums an der Lehrter Straße ausgehenden verkehrlichen Wirkungen untersucht. Die aktuell vorhandenen Verkehrsbelastungen am Kreisverkehrsplatz Lehrter Straße (L 71) / Steinstraße und am Knotenpunkt Lehrter Straße (L 71) / Zufahrt Tankstelle Straße wurden durch eine Verkehrszählung am 7. September 2017 erhoben und das zu erwartende Verkehrsaufkommen über eine geplante Verkaufsfläche von 2.500 m² sowie weitere zulässige Nutzungen (angesetzt werden dabei max. 1.000 m² Dienstleistungseinrichtungen) abgeschätzt. Auf dieser Grundlage wurden die Verkehrsbelastungen an den beiden Knotenpunkten prognostiziert, Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt und die zu erwartenden Verkehrsqualitäten ermittelt.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass sowohl der Kreisverkehrsplatz als auch die Zufahrt der Tankstelle die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit einer zufrieden stellenden Verkehrsqualität aufnehmen können. Es errechnet sich für beide Knotenpunkte ein Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „C“ auf einer Skala von A bis F. Ein Ausbau der Verkehrsanlagen ist daher aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Modefachmarktzentrum über die beiden vorhandenen Zufahrten unter den o. a. Randbedingungen verträglich an die Lehrter Straße angebunden werden kann.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die anteilig innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke der Lehrter Straße bzw. des Kreisverkehrs werden im Bebauungsplan insgesamt, d.h. ohne Unterteilung nach Verkehrsarten bzw. Straßenbegleitgrün, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Von dieser Straße erfolgen auch künftig die Zufahrten zum Plangebiet. Sie werden in ihrer Lage beibehalten, je nach Anordnung der Gebäude anteilig genutzt und innerhalb des Grundstücks miteinander verbunden. Daraus ergibt sich die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten, die lediglich für die Feuerwehrezufahrt zur Bode unterbrochen werden können.

Die westliche Zufahrt führt derzeit über private Grundstücke Dritter. Die Freihaltung der Zuwegung zum rückwärtigen Teil ist für die Öffentlichkeit zudem über eine Grunddienstbarkeit gesichert. *(Zu den weiteren Wegerechten siehe auch Pkt. 5.9 der Begründung.)*

Da diese Anbindung künftig einen wesentlichen Teil des Kundenverkehrs sowie die Anlieferung aufnehmen soll, wird die Verkehrsfläche einschließlich des Bereichs der geplanten Zufahrt zum Modefachmarkt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Wenden der Fahrzeuge soll wie bisher auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Diesbezüglich sind Regelungen bereits im Bebauungsplan beabsichtigt. Sie sollen an diesem Punkt nicht allein den weiteren Abstimmungen der Grundstückseigentümer überlassen werden.

Die Verkehrsuntersuchung erbringt den Nachweis, dass die für die Anlieferung erforderlichen Radien innerhalb der bestehenden Zufahrt berücksichtigt sind und deren Verbreiterung nicht erforderlich wird. Darauf aufbauend wurde die Verkehrsfläche im Entwurf reduziert.

5.6.2 Fußwege/Radwege

Die Lehrter Straße verfügt innerhalb des Plangebietes über einen begleitenden Geh-/Radweg mit einer Breite von insgesamt 2,50 m.

Für den künftigen Fachmarkt als Magnetanbieter für die Innenstadt von Staßfurt steht eine Anbindung an die Steinstraße im Vordergrund. Diese ist zum einen über den Fußweg im Bereich des Kreisverkehrs gegeben.

Weitere Möglichkeiten bestehen in Verlängerung der Geleitstraße sowie im Süden des Plangebietes in Verlängerung der Kottenstraße. In diesen Bereichen wären jedoch ergänzende Querungsmöglichkeiten zu schaffen.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung – aus Richtung Bodepark / Steinstraße – sollte geprüft werden, ob in der Sperrfläche der Rückverziehung des Linksabbiegestreifens an der Zufahrt der Tankstelle eine Mittelinsel als Überquerungshilfe realisiert werden kann [13]. Dazu bestehen seitens der LSBB dem Grunde nach keine Bedenken. Die Kosten sind über den Veranlasser (Gemeinde/Investor) abzusichern.

Durch das Plangebiet führt im nördlichen Randbereich der übergeordnete Bode-Radwanderweg, der in diesem Abschnitt auf einer gemeinsamen Trasse mit dem Europaradweg R 1 verläuft. Er ist auch künftig in seiner Funktion zu sichern und wird in seinem derzeitigen Verlauf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ festgesetzt. Eine Möglichkeit zum Ausbau soll mittelfristig offengehalten werden.

5.6.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit der Parkplatz Neumarkt, dessen westlicher Teil für Großveranstaltungen genutzt wird. Im östlichen Teil sind insgesamt 25 PKW-Stellplätze markiert und direkt über die gesonderte Zufahrt vom Kreisverkehr aus zu erreichen.

§ 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) besagt:

„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...“

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. Besucherparkplätze mit ein. Damit ist der Stellplatzbedarf als gedeckt anzusehen.

Die Stadt Staßfurt verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung. Für vergleichbare Standorte schwanken die Vorgaben für großflächigen Einzelhandel auch je nach Lage im Stadtgebiet zwischen einem Stellplatz je 10 m² bis hin zu 20 m² Verkaufsfläche. Innerhalb der Innenstädte wird in der Regel die geringere Anzahl der Stellplätze angesetzt.

Bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 2.500 m² für den Modefachmarkt als Obergrenze würden sich daraus mindestens 125 Stellplätze ergeben, die problemlos auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Die Beurteilung des konkreten Stellplatznachweises zum Bauvorhaben erfolgt erst im nachgelagerten Verfahren.

Die lagemäßige Zuordnung von Stellplatzanlagen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Auch im Rahmen der Schalluntersuchungen haben sich diesbezüglich keine Einschränkungen ergeben. Parkplätze sind daher innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche mit Ausnahme der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen zulässig.

Im Zugangsbereich sind darüber hinaus Fahrradstellplätze vorzusehen.

5.6.4 Personennahverkehr

Der Standort ist gut in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden.

Als Aufgabenträger für den öffentlichen **Straßenpersonennahverkehr** (ÖSPV) und die Schülerbeförderung im Salzlandkreis teilt der Salzlandkreis in seiner Stellungnahme mit, dass der Standort des geplanten Modefachmarktzentrums derzeit nahverkehrsseitig im ÖSPV durch die nahegelegenen Bushaltestellen (ca. 400 m Fußweg) „Staßfurt, Postamt“, „Staßfurt, Marktstraße“ und „Staßfurt, Salzlandcenter“ innerhalb der Regionalbuslinien SLK-111 und SLK-160 sowie der Stadtverkehrslinien SLK-150 und SLK-151 erschlossen ist. Hiermit bestehen direkte Verbindungsangebote zum Mittelzentrum Bernburg (Saale) sowie den Grundzentren Egelh und Güsten.

Der Busbahnhof als zentraler Umsteigepunkt befindet sich am Bahnhof. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 800 m bzw. 10 Minuten.

Im Landesnetz des **Schienenpersonennahverkehrs** (SPNV) ist das Plangebiet mit dem Bahnhof „Staßfurt“ an die Linien RE 10 (Magdeburg Hbf. - Erfurt Hbf.) und RB 41 Magdeburg Hbf. - Aschersleben) angeschlossen.

5.7 Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Die folgenden Darstellungen sind das Ergebnis der Beteiligung der zuständigen Versorger. Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für alle Leitungen, die nicht innerhalb von auch künftig öffentlichen Flächen verlaufen und bei denen es sich nicht lediglich um Grundstücksanschlüsse handelt, wurden im Plan entsprechende Leitungsrechte/Schutzstreifen festgesetzt und vermaßt (vgl. Pkt. 5.9).

5.7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“. Bedenken zur Planung bestehen nicht.

Im östlichen Teil der Lehrter Straße verläuft aus der Geleitstraße kommend eine Trinkwasserleitung (DN 100), über die das neu zu bebauende Grundstück an das öffentliche Trinkwassernetz angebunden ist. Der Wasserzähler der Nenngröße QN 10 ist in einem Wasserzählerschacht angeordnet. Sollte diese Leitung ausschließlich vom künftigen Grundstückseigentümer genutzt werden, so ist diese nicht durch Eintragung einer Dienstbarkeit abzusichern. Auf Grundlage der zu erwartenden Entnahmemengen ist zu prüfen, ob der vorhandene Wasserzähler bzw. die Nennweite der Anschlussleitung anzupassen sind.

Im weiteren Verlauf der vorgenannten Leitung werden das Grundstück Steinstraße 38 sowie diverse Hydranten versorgt, welche sich nicht in Rechtsträgerschaft des WAZV sondern der Stadt befinden. Im Zuge einer Veräußerung der Grundstücke wird die Anschlusssituation für

das Grundstück Steinstraße 38 überprüft. Je nach künftiger Einordnung der Baukörper ist ggf. eine Umverlegung erforderlich. Die Leitung ist in ihrer genauen Lage nicht bekannt, daher wird zeichnerisch auch kein flächenhaftes Leitungsrecht dargestellt, jedoch wird zur (befristeten) Sicherung eine Textliche Festsetzung getroffen (vgl. Pkt. 5.4).

Ein weiterer Anbindepunkt an das öffentliche Netz besteht im Südosten des Plangebietes (Bestandsbebauung) innerhalb des Flurstücks 329/1 der Flur 6 in Verlängerung der Kottenstraße (DN 50). Die Anschlussleitung endet ebenfalls in einem Wasserzählerschacht.

Im nordöstlichen Randbereich wird das Plangebiet von einer Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 berührt. Da sie innerhalb auch künftige öffentlicher (Grün)Flächen verläuft, ist sie nicht durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Der Fachdienst Gesundheit führt aus, dass zur Versorgung eines Modelfachmarktes Trinkwasser in ausreichender Menge und Druck gemäß den Vorschriften der TrinkwV¹ zur Verfügung stehen muss. Bei der Planung und dem Betrieb der Wasserversorgungsanlage müssen mindestens die allgemeinen Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 TrinkwV eingehalten werden.

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist nach § 2 (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der Baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Für das Plangebiet ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h bis 192 m³/h für eine Löszeit von zwei Stunden auszugehen. Zum Löschbereich zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen zur Gewährleistung des Grundschutzes müssen so angeordnet sein, dass sie für die Feuerwehr jederzeit ungehindert zugänglich sind.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 6.1 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich.

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

Zisternen und Löschteiche sind nach DIN 14230 bzw. DIN 14210 auszuführen.

Die Wasserentnahme bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung.

Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Bode eine Löschwasserentnahmestelle, in deren Einzugsbereich von 300 m das gesamte Plangebiet liegt. Die Zuwegung erfolgt derzeit über den öffentlichen Parkplatz und soll künftig auch an dieser Stelle bestehen bleiben und entsprechend gesichert werden.

¹ Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. 1S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. 1S. 99) geändert worden ist

5.7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Stadt Staßfurt ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“. In der Lehrter Straße verlaufen im Trennsystem Kanäle für Schmutz- und Regenwasser.

Auch abwassertechnisch bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Schmutzwasserleitung in der Lehrter Straße um eine Druckleitung handelt. Schmutzwasser kann nur über eine grundstückseigene Pumpenanlage in die öffentliche Anlage abgeleitet werden.

Die Tankstelle und das dahinterliegende Gebäude sind schmutzwasserseitig bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasser

Die Ableitung von Regenwasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Staßfurt.

Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht möglich. Das ergibt sich einerseits aus den flurnahen Grundwasserständen, zum anderen aus Einschränkungen im Bereich der Altlastverdachtsfläche.

Die Einleitung von unbelastetem Regenwasser erfolgt über das städtische Netz in die Bode. Eine Anbindung führt bereits jetzt über den östlichen Teil des Plangebietes und wird im Bebauungsplan mit einem Geh,- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Staßfurt versehen.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden, ist gemäß § 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 WHG in der zurzeit geltenden Fassung jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

5.7.3 Energieversorgung

Im Plangebiet betreiben die Stadtwerke Staßfurt GmbH Anlagen der **Stromversorgung** und der Straßenbeleuchtung. Mittelspannungskabel verlaufen im Randbereich der Lehrter Straße. Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation.

Von dieser Station aus führen Niederspannungsleitungen über das Plangebiet nach Norden. Parallel zum Radweg bestehen derzeit verschiedene Anschlüsse für temporäre Nutzungen.

Die Stadtwerke weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie rechtzeitig in die folgenden Planungsschritte einzubeziehen sind, da es zu Änderungen an den Anlagen kommen kann. Zunächst sind die Leitungen mit ihren Schutzstreifen auch im Kaufvertrag gesichert. Da sie

innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, wird darüber hinaus im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung getroffen (vgl. Pkt. 5.4).

Innerhalb des Plangebietes verlaufen **Erdgas-Versorgungsleitungen** der Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS). Dabei handelt es sich um Niederdruckleitung südlich der Lehrter Straße sowie im Bereich des Kreisverkehrs Richtung Norden.

Ein Überbauen der Schutzstreifen vorhandener Erdgasleitungen ist nicht zulässig. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollte ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.

Die EMS weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei der Neuordnung oder dem Verkauf von Flurstücken an Dritte im Vorfeld eine Information erforderlich ist, um Leitungsrechte durch Grunddienstbarkeiten absichern zu können. Da die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen verlaufen, kann dazu jedoch kein Erfordernis abgesehen werden.

5.7.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Sie befinden sich südlich der Lehrter Straße sowie im westlichen Teil angrenzend bzw. als Grundstücksanschlüsse im Bestand. Für die Kabel, bei denen es sich ausschließlich um Grundstücksanschlüsse handelt, wird kein Leitungsrecht eingetragen.

Die Telekom weist weiter darauf hin, dass die Anlagen vermutlich nicht ausreichend sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

5.7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Zuständigkeit des Kreiswirtschaftsbetriebes des Salzlandkreises.

Um die fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Handelt es sich um Sackgassen müssen entsprechende Wendehammer für die Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 Bilder 56 bis 59, unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges mit einer Länge von 11,50 m eingerichtet werden.

Um die Entsorgung zukünftig sicher zu stellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

Die untere Abfallbehörde führt aus, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass die Entsorgung von anfallenden Abfällen entsprechend des KrWG² und des AbfG LSA³ zu erfolgen hat. Des Weiteren wird auf die Vorschriften der GewAbN⁴ verwiesen.

² Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S. 2808) geändert worden ist

5.8 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Die unmittelbar an der Lehrter Straße befindliche Trafostation der Stadtwerke wird als Flächen für die Energieversorgung festgesetzt. Sie befindet sich bisher nicht auf einem separaten Flurstück sondern innerhalb des kommunalen Flurstücks 329/1. Die flächenmäßige Abgrenzung nimmt Bezug auf das Bauwerk.

Die Hauptleitungen innerhalb des Plangebietes wurden nachrichtlich übernommen. Die Leitungen, deren Umverlegung oder auch Außerbetriebnahme bei Umsetzung des geplanten Vorhabens zu prüfen ist, da sie innerhalb des künftigen Baufensters verlaufen, werden im Bestand gesondert über eine bedingte Festsetzung gesichert.

In ihrer Lage auch künftig zu erhalten sind neben den Leitungen im Verlauf der Lehrter Straße die Regenwasserleitung zur Bode sowie die Mittelspannungsleitung zum Trafo. Sie wurden mit einem Leitungsrecht versehen.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im westlichen Teil innerhalb der Flur 6 an der Grenze zur Flur 5 eingetragene Wegerecht für die Öffentlichkeit (*vgl. auch Pkt. 2.3 zu den Eigentumsverhältnissen*) wurde in den Plan übernommen und im unmittelbaren Anschluss an die Lehrter Straße in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Weiter wurde es im Nordwesten hin zur „Skaterbahn“ und der Geowissenschaftliche Erkundungsbohrung (GWE STF 1) erweitert, um der Stadt u.a. den Zugang (Unterhaltung etc.) zu gewährleisten. Dafür kann der westliche Teil des bestehenden Geh- und Fahrrechts entfallen.

Darüber hinaus wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Zuwegung zur Bode eingetragen. Es umfasst die Regenwasserleitung sowie die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle innerhalb des derzeit öffentlichen Parkplatzes.

Mit einer Veräußerung der Grundstücke durch die Stadt an den Vorhabenträger ist in den angeführten Bereichen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Durch Leitungsrechte gesichert wurden weiterhin die Elektrokabel der Stadtwerke (Mittel- und Niederspannung) innerhalb des Sondergebietes mit Ausnahme der Grundstücksanschlüsse im Bestand (Gewerbeobjekte im Südwesten).

Hierzu ist ergänzend Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzung ist möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Begünstigter kann auch der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks

³ Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 01.02.2010 (GVBL LSA S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2015 (GVBL LSA S. 610)

⁴ Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), die durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist

sein. Im Bebauungsplan muss auch nicht festgesetzt werden, ob die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts öffentlich oder privat erfolgen soll.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt; die Festsetzung hindert den Eigentümer, 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 bzw. Leitungssicherung selbst Sorge zu tragen. Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht setzt öffentlich-rechtlich den Ist-Zustand der bestehenden rückwärtigen Erschließung fest.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung. Die jeweils Begünstigten Versorgungsträger werden auf der Planzeichnung angeführt. Die festgesetzte Breite entspricht dem Schutzstreifen.

6 Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Grünflächen

Im Norden des Plangebietes wird zur Bode hin eine Grünfläche festgesetzt, innerhalb der der übergeordnete Radweg verläuft (festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Sie orientiert sich im Süden an den bereits versiegelten Flächen und hat insgesamt eine Breite von ca. 10 m.

Der der Bode zugewandte Teil wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der südliche Teil, beginnend in einem Abstand von mindestens 1 m zum Radweg, wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Unterteilung der Fläche entspricht der beabsichtigten Liegenschaftsvermessung und Veräußerung an den Vorhabenträger.

Bauliche Anlagen sind in diesen Grünflächen nicht zulässig.

Die im Südwesten auf den privaten Grundstücken mit dem LSG bzw. dem Überschwemmungsgebiet überlagerten Splitterflächen werden ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Das vorhandene Straßenbegleitgrün ist Bestandteil der generalisiert festgesetzten Verkehrsflächen.

6.2 Gewässer / Nutzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt die Bode als Gewässer erster Ordnung in Zuständigkeit des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) an. Nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA in der derzeit gültigen Fassung sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 10 m Breite, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante gemessen ab dieser, zu beachten. Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Da das Plangebiet nicht dem Außenbereich zuzurechnen ist, dienen die Abstände im vorliegenden Falle als Orientierung für die Begrenzung der Baufläche. Innerhalb dieses Streifens befindet sich im Bestand bereits der überregionale Boderadweg.

Der Flussbereich Halberstadt des LHW als Unterhaltungspflichtiger für die Gewässer 1. Ordnung erhebt keine Einwände zum Bebauungsplan. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass die vorhandenen örtlichen Verhältnisse, die für die Unterhaltung von Bedeutung sind (Zuwegung etc.) nicht verschlechtert bzw. die o. g. Abstände zur Bode eingehalten werden.

Die Fläche im Abstand von 10 m zur Böschung wird außerhalb des Radweges als Grünfläche (anteilig privat und öffentlich) festgesetzt.

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

7.1 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung ergibt sich keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Hinweise zum Artenschutz zu beachten, die unter Punkt 8.3.1 aufgeführt sind.

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

TF 3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 1 sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Ergänzend sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

PflanZRaster: 1,50 m x 1,50 m

TF 3.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 2 sind 2 Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

*Artenauswahl Bäume: Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus petraea - Traubeneiche*

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mDB, StU mind. 16 – 18 cm

Pflanzqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

PflanZRaster: 1,50 m x 1,50 m

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Gehölzfläche, Randbereiche ragen in den Geltungsbereich. Es sind auf diesen Teilflächen bislang nur wenige Gehölze vorhanden. Überwiegend werden die Flächen als Scherrasen genutzt.

Die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sollen als Zäsur zwischen der Neubebauung und dem Gehölz entwickelt werden. Der vorhandene Gehölzbestand wird integriert. Das

Zäsurgrün kann nicht durchgängig entwickelt werden, da die Anbindung an den Skaterplatz gewährleistet werden soll.

Die Fläche A/E 1 ist relativ klein, so dass hier auf Baumpflanzungen verzichtet wird.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet sind nur heimische Gehölzarten zu pflanzen.

8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

8.1.1 Bergsenkungs-/Bergschadensgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugruben an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels.

Besondere Bedeutung und teils gravierende Folgen für die Stadtentwicklung von Staßfurt hat der historische Bergbau. Beginnend in den Jahren 1851 bzw. 1852 wurden ca. 100 m südlich des Plangebietes die Schächte „von Manteuffel“ und „von der Heydt“ abgeteuft. Es erfolgte zunächst der Abbau von Steinsalz und später vor allem von Kalisalz. Die Schächte wurden auch in den Untergrund des Neumarktes vorgetrieben. Das Kaliflöz Staßfurt befindet sich im Plangebiet bei ca. 200 bis 300 m unter der Tagesoberfläche.

Infolge von außer Kontrolle geratenen untertägigen Lösevorgängen kam es in den ersten Jahren nach Aufnahme der Förderung zu Löseerscheinungen (Subrosionen) und in der Folge an der Tagesoberfläche zu Senkungserscheinungen. [2]

Bei dem Plangebiet handelt es sich daher zum einen um ein Bergsenkungsgebiet, welches durch gegenwärtig noch anhaltende geringfügige Senkungen der Tagesoberfläche gekennzeichnet ist. Nach Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) vom Januar 2018 liegen sie im Durchschnitt der Beobachtungen der letzten 14 bis 34 Jahre zwischen ca. 2 und 14,5 mm/a. Nach Osten nehmen die Senkungswerte ab. Für die neu zu bebauenden Teilflächen liegen sie unter 9 mm/a. Den bergbaulichen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Gleichzeitig wird das Plangebiet von einem Bergschadensgebiet überlagert. Bergschadensgebiete sind durch einen Baugrund gekennzeichnet, der die ihm aufgeprägten Lasten/Deformationen dauerhaft nicht mit hinreichender Sicherheit aufnehmen kann und zu einem ungewissen Zeitpunkt bruchartig und im Extremfall tagesbruchartig auf die aus dem tiefen Untergrund resultierenden Beanspruchungen reagieren könnte.

Die Gefährdungen werden durch das LAGB im Vorfeld der Planung als gering eingeschätzt. Das bedeutet, dass in diesem Gebiet ein tagesbruchartiges Ereignis sehr unwahrscheinlich ist. Es wird jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Feststellung ist jedoch für die vorliegende Planung unzureichend.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes, für welches auf Grund der Altbergbausituation nach dem Beschluss Nr. 0164 des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 23.05.1989 und dessen 1992 durch das Bergamt Staßfurt verfügten Präzisierung eine latente Bruchgefährdung nicht ausgeschlossen wird. Dementsprechend bestehen weiterhin besondere Regelungen hinsichtlich baulicher Maßnahmen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Insofern ist eine ausschließliche Kennzeichnung des Gebietes nach § 9 Abs. 5 BauGB nicht ausreichend. Eine Überplanung als Bauland ist nur dann rechtssicher möglich, wenn die Gemeinde im Rahmen des Verfahrens alle

Sachverhalte ausführlich betrachtet und aufgrund der eingeholten Stellungnahmen bzw. Fachgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass eine Bebauung - gegebenenfalls unter bestimmten technischen Vorkehrungen - ohne Gefahren für die Sicherheit der Bevölkerung möglich ist.

Daher wurde die K-UTEC AG mit der Anfertigung einer standortbezogenen bergschadenskundlichen Bewertung beauftragt [14].

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit der nach gegenwärtigem Kenntnisstand möglichen Einschätzung der Bergschadensverhältnisse für das Schadenszenario des Tagesbruches für den in Frage stehenden Einwirkungsbereich des Neumarktes eine extrem geringe Eintrittswahrscheinlichkeit abzuleiten ist.

Obwohl das genannte kritische Ereignis theoretisch mit einem relevanten Schadensausmaß als weiterem Risikofaktor verbunden wäre, kann das resultierende Risikoniveau im Sinne einer längerfristigen Standortsicherheit als akzeptables Restrisiko angesehen werden.

Weiterhin laufen mit relativ stabilem bis degressivem Langzeittrend bruchlose Deformationen ab und bedingen die bereits angegebene Senkung der Tagesoberfläche.

Auf der Grundlage des zum Entwurf vorliegenden Gutachtens sollte durch das LAGB geprüft werden, ob der Standort aus dem Gebiet mit latenter Bruchgefahr herauslöst werden kann. Ein Ergebnis der Prüfung wurde der Stadt Staßfurt bisher jedoch nicht mitgeteilt. In der Stellungnahme des LAGB zum Entwurf werden keine ergänzenden Hinweise gegeben bzw. Einwände erhoben.

Dessen ungeachtet wird das Plangebiet insgesamt nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Über die Kennzeichnung hinaus können den Gutachten zu Boden/Baugrund [1 und 2] detaillierte Hinweise auf besondere Gründungen und Baukonstruktionen etc. entnommen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch der Punkt der geowissenschaftlichen Erkundungsbohrung im Nordwesten des Plangebietes dauerhaft zu erhalten und zugänglich zu machen (*vgl. auch Pkt. 5.*).

8.1.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß MDALIS (ALVF-Nr. 15089310 4 13233) die Altlastverdachtsfläche (Alttablagerung, Deponie Neumarkt – Kommunale und Industriedeponie).

Die Flächen des heutigen Neumarktes, ehemalige Bruchwiesen zwischen der Bode und dem ehemaligen Verlauf des Mühlgrabens, wurden ab 1934 mit diversen mineralischen Reststoffen (Aushub, Abbruchmaterial, Asche) aufgefüllt. Weitere Verfüllungen und Geländeregulierungen erfolgten ca. 1964 durch Einbau des Abbruchmaterials, ca. 1970 mit Verfüllung des Mühlgrabens sowie ebenfalls in den 1970-er Jahren mit der weiteren Auffüllung und Geländeregulierung. Nach Bau der Lehrter Straße (1993) erfolgte die Befestigung des Neumarktes.

Im Teilflächennutzungsplan Staßfurt erfolgt eine Darstellung als Grünfläche/Fläche für Aufschüttungen (Altlastverdachtsfläche). Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurden die Bebaubarkeit der Fläche sowie ggf. erforderliche Vorkehrungen gutachterlich geprüft [2].

Ausgehend von Untersuchungen im Jahr 1995 sowie 2017 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit gehen von den Auffüllungen weder im Bestand noch im Falle der Umsetzung der Planung aus. Der Direktpfad ist durch Abdeckung und Überbauung unterbrochen, eine Exposition gegenüber eventuell in den Auffüllungen vorhandenen Schadstoffen und deren Aufnahme ist daher auszuschließen.

Flüchtige Schadstoffe wurden in keiner der Untersuchungen nachgewiesen, auch Recherchen haben keine Hinweise ergeben. Damit ist auch eine Exposition gegenüber gasförmigen Schadstoffen mit inhalativer oder dermalen Aufnahme nicht gegeben.

Die Grundwassergüte wird durch aus den Auffüllungen mobilisierbaren Stoffen, speziell Salzen, beeinträchtigt; dies ist jedoch für das Stadtgebiet von Staßfurt bzw. den Bereich des Staßfurter Sattels vornutzungsbedingt nicht untypisch, wobei geogene und anthropogene Einflüsse nicht immer sicher voneinander unterschieden werden können. Da weder genutzte noch nutzbare Grundwasservorkommen betroffen sind, werden Maßnahmen zur Beseitigung der Grundwasserbeeinträchtigungen bzw. Verbesserung der Grundwasserbeschaffenheit nicht erforderlich.

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes ist unter Beachtung der Besonderheiten des Baugrundes konfliktfrei möglich.

Auf Grund der am Standort in weiten Teilen anzutreffenden regellosen anthropogenen Auffüllungen ergeben sich folgende Hinweise:

- Die bei Eingriffen in den Untergrund anfallenden mineralischen Abfälle sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend den analytischen Befunden nach Maßgabe der im Zeitpunkt der Bauausführung geltenden gesetzlichen Vorgaben bzw. ermessensleitenden Regeln zu verwerten bzw. zu beseitigen.
- Die Auffüllungen sind überwiegend wasserempfindlich. Die Flächen sollten daher weitgehend befestigt (versiegelt bzw. überbaut) werden. Niederschlagswasser kann auf den Flächen nicht versickert werden.
- Während der Baumaßnahmen selbst sind Maßnahmen zum Schutz der Bauausführenden vor Exposition gegenüber eventuellen Schadstoffen vorzusehen. Die Regeln der TRGS 524 und der DGUV-R 101-4 sind zu beachten. Das schadstoffbezogene Gefährdungspotenzial ist allerdings gering, so dass die Arbeitsschutzaufwendungen die auf Baustellen allgemein geltenden Vorkehrungen kaum überschreiten werden.
- Der schadstoffbezogene Schutz vor Emissionen (der Umfang der Maßnahmen zum Nachbarschaftsschutz) übersteigt die auf Baustellen üblichen Vorkehrungen ebenfalls nicht.

Die untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass im Sinne des § 5 BodSchAG LSA⁵ eine sachkundige Begleitung jedes Bauvorhabens erforderlich ist. Die Bodenarbeiten sind durch einen Gutachter, der die erforderliche Sachkunde nach § 18 BBodSchG⁶ besitzt, begleiten zu lassen.

⁵ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002 (GVBL LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBL LSA S. 708)

⁶ Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. 1S. 502), das durch Artikel 2, Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. 1S. 2808) geändert worden ist

Eine fachgutachterliche Baubegleitung dient der Absicherung geordneter und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigender Eingriffe in den Boden an alllastverdächtigen Standorten und der Sicherheit der Beteiligten. Die Verbreitung/Verschleppung von kontaminierten Aushubmassen ist mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

8.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Aufgrund der Abgrenzung des Geltungsbereiches entlang von Grundstücksgrenzen kommt es im Norden und Westen zu geringfügigen Überschneidungen mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bodeniederung“. Das Schutzgebiet wurde nachrichtlich digital in die Planzeichnung übernommen. Die im LSG liegenden Splitterflächen werden als Grünflächen festgesetzt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

8.2.2 Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet befindet sich überwiegend außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich. Auch hier gibt es im Bestand sowie für die Planung lediglich im Randbereich geringfügige Überschneidungen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁷ definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. Der Begriff des Risikogebietes umfasst sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch potenzielle Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG i. V. m. §§ 99 und 100 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)⁸.

Zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten zählen im Wesentlichen die Flächen, die bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{100}) unter Berücksichtigung vorhandener Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Das Plangebiet liegt darüber hinaus anteilig in einem Gebiet, welches bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. einem Extremereignis (200-jährliches Ereignis – $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) überschwemmt werden würde, wenn die Hochwasserschutzanlagen infolge des Extremereignisses vollständig versagen würden.

Die untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Kommune nach § 78 Abs. 3 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen hat:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,

⁷ Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

⁸ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)

2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Weiter ergeht der Hinweis, dass grundsätzlich auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Absatz 4 WHG untersagt ist. Eine Ausnahme gemäß § 78 Absatz 5 WHG ist vom jeweiligen Bauherren vor Errichtung der baulichen Anlagen bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises zu beantragen.

Die Hinweise fanden Berücksichtigung. Der vorliegende Bebauungsplan setzt innerhalb der vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegenen Randbereiche keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Insofern bedingt die Planung auch keine Änderung der Abflussverhältnisse.

Nach § 78b Absatz 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

1. *Bei der Ausweisung neuer Baugebiete ... sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. ...*
2. *Außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.*

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird im Bebauungsplan vermerkt, dass sich Teile des Plangebietes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WAG)) befinden. Dies erfolgt durch eine Abgrenzung der Fläche sowie einen entsprechenden Vermerk auf der Planzeichnung. Ergänzend wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung sind geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden vorzusehen. So könnten im vorliegenden Falle betriebliche Regelungen darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe IV sämtliche Waren und möblierte Einbauten aus Gebäude auszulagern sind.

Konkrete Festsetzungen zur Vermeidung von Schäden im Überschwemmungsfall im vorliegenden Bebauungsplan werden nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Die Stadt Staßfurt setzt hier auf die betrieblichen für den Einzelfall angemessen festzulegenden Regelungen, zumal innerhalb des Risikogebietes keine Flächen für eine Neubebauung vorgesehen sind.

Weiter wird von der unteren Wasserbehörde darauf verwiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c, Abs. 1 WHG in Überschwemmungsgebieten und nach Absatz 2 in Risikogebieten verboten ist.

8.3 Hinweise

8.3.1 Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Ziel durchgeführt worden, abzuschätzen, ob Zugriffsverbote einer späteren Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen und somit zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen können. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt (Anlage 2).

Es haben sich aus dieser artenschutzrechtlichen Prüfung, die auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung durchgeführt worden ist, lediglich eine potentielle Betroffenheit bei Verlust von Bäumen ergeben. Die Bäume im Plangebiet können Brut- und Ruhestätten von Fledermäusen und gehölbewohnenden Vogelarten sein.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Vermeidungsmaßnahmen, die als Hinweise auf der Planzeichnung aufgebracht werden, zu beachten.⁹

V_{ASB} 1: Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen

Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss auf Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter, die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben,

bei einem Nachweis ist mit der unteren Naturschutzbehörde die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sowie die Umsiedlung abzustimmen,

ein Abriss der Gebäude ist erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

V_{ASB} 2: Bauzeitenregelung zur Durchführung der Gehölzentnahmen

Durchführung der notwendigen Gehölzentnahmen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel

Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig,

sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen,

die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben

8.3.2 Kampfmittel / Brand- und Katastrophenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde anhand der vorliegenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2014) hinsichtlich eines Kampfmittelverdachts geprüft. Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine kampfmittelgefährdeten Flächen ausgewiesen sind.

⁹ Blessing, M.; Scharmer, E.: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren (2013)

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung der Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen können. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund verweise ich auf die Vorschriften der KampfM-GAVO10, insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflichten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen weist darauf hin, dass durch die Stadt Staßfurt zu prüfen ist, ob sich Änderungen in der für die Freiwillige Feuerwehr Staßfurt erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ggf. auch zur Einbeziehung überörtliche Kräfte ergeben. Das betrifft auch eine Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse.

Bei entsprechenden Baumaßnahmen sind die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen Zufahrten zu beachten. Die objektorientierte Einsatzplanung ist für entsprechende bauliche Objekte durchzuführen. Nach Abschluss dieser Maßnahme wird ein operativ-taktisches Studium der zuständigen Feuerwehr(en) empfohlen.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

| Flächennutzung | | Bruttofläche |
|--|-----------------------|-----------------------------|
| Sondergebiet | | 18.480 m ² |
| <i>davon nach GRZ bebaubar</i> | 14.780 m ² | |
| <i>davon innerhalb des Baufensters:</i> | | |
| <i>nördlicher Teil</i> | 8.090 m ² | |
| <i>südwestlicher Teil</i> | 4.410 m ² | |
| <i>davon mit Pflanzgebot</i> | | |
| <i>(auf Grundfläche anrechenbar)</i> | 560 m ² | |
| Verkehrsflächen | | |
| Straßenverkehrsfläche | | 4.960 m ² |
| <i>davon privat</i> | 490 m ² | |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | 650 m ² |
| Grünflächen | | 3.160 m ² |
| <i>davon privat</i> | 60 m ² | |
| Versorgungsfläche | | 50 m ² |
| Geltungsbereich gesamt | | 27.250 m² |

¹⁰ Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20. April 2015 (GVB1. LSA S. 167)

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt eine bereits überwiegend versiegelte Fläche mit anteiliger Bebauung dar. Durch verschiedene Vornutzungen sind die Schutzgüter bereits großflächig überprägt.

Mit der Umsetzung der Planung werden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden sein, die jedoch insgesamt nicht als erheblich einzuschätzen sind. Das ist einerseits auf die mit der geplanten Nutzung verbundene Überbauung bislang bereits versiegelter Flächen zurückzuführen, zum anderen auf von der Nutzung ausgehende Emissionen.

Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten, da sich zum einen der Grad der Versiegelung nicht erhöhen wird. Zum anderen handelt es sich im Gebiet weitgehend um anthropogene Auffüllungen.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Plangebietes nur einzelne Gehölze vorhanden sind, die erhalten bleiben.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist festzustellen, dass die kompakte Bebauung den Gebäudebestand im Umfeld fortführt, damit aber auch näher an das Ufer der Bode heranrückt.

Auswirkungen auf Luft/Klima ergeben sich hauptsächlich durch das im Plangebiet erzeugte Verkehrsaufkommen. Die Erhöhung der Luftbelastung ist jedoch nicht als erheblich einzuschätzen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bzw. auf das angrenzende LSG „Bodeniederung“ werden im Umweltbericht untersucht, der als Anlage der Begründung angefügt wird.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens geschaffen sowie einzelne flankierende Nutzungen zugelassen. Damit kann zunächst die Versorgungsfunktion der Stadt Staßfurt für ihr Umland gestärkt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt wurde als städtebauliches Fachkonzept in die Planung eingestellt [7]. Das Plangebiet liegt innerhalb des Innenstadtzentrums von Staßfurt und wird hier als Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines Magnetanbieters dargestellt.

Die darüber hinaus zum Einzelhandelsvorhaben erstellten Verträglichkeitsanalyse [8] kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung den relevanten Zielen / Grundsätzen des LEP 2010 (u.a. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) entspricht. Dies wird von den zuständigen Behörden bestätigt.

Mit der geplanten Ansiedlung kann der Anteil des Einzelhandels in der Innenstadt ebenso gestärkt werden, wie das aktuell deutlich unterrepräsentierte Angebot von Textilien.

Da Verkaufsflächen und Sortimente im Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Gutachten begrenzt werden, ist nicht von negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren sowie die Nahversorgung der Bevölkerung auszugehen.

Mit der Nutzbarmachung bereits versiegelter Flächen wird den Zielen der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

10.3 Ortsbild

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird zum Landschaftsraum der Bodeniederung (LSG) mit dem öffentlichen Radweg sowie zur Lehrter Straße ein angemessener Puffer eingehalten.

Mit der Begrenzung zur Höhe baulicher Anlagen wird dem Umfeld entsprochen.

Darüber hinaus ist keine einheitliche Struktur der die Lehrter- bzw. Steinstraße begleitenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes zu verzeichnen. Der derzeit befestigte Platz ist aufgrund seiner Funktion und Bodenbeschaffenheit nicht durchgrünt bzw. gegliedert, so dass er durch die künftige Bebauung attraktiver gestaltet und aufgewertet werden kann.

10.4 Verkehr

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Die Lehrter Straße (L 71) wurde im Zuge der Westumfahrung ausgebaut.

Die Anbindepunkte für das Gebiet sind bereits vorhanden. Weitere Ein- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Der ruhende Verkehr kann innerhalb des Grundstücks eingeordnet werden.

Zu dem durch die Planung erzeugten Verkehrsaufkommen wurde ein Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass sowohl der Kreisverkehrsplatz als auch die Zufahrt der Tankstelle die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit einer zufrieden stellenden Verkehrsqualität aufnehmen können. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

Seitens der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt als Baulastträger der L 71 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

10.5 Belange der Bevölkerung

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Zu den Auswirkungen des am Standort geplanten Vorhabens und den zu erwartenden Lärmemissionen erfolgte eine gutachterliche Bewertung. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen nicht mehr im Einwirkungsbereich des untersuchten Modelfachmarktes liegen. Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Richtwerte werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den im Geltungsbereich zulässigen Schallemissionen erforderlich.

Zudem wurden die spezifischen Belange der Störfallvorsorge geprüft. Mit der Planung sind weder vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten noch sich im weiteren Umfeld Störfallanlagen vorhanden oder zulässig.

Die Versorgung der Bevölkerung innerhalb der angebotenen bzw. zulässigen Marktsegmente kann verbessert werden. Mit der Ansiedlung eines Magnetanbieters wird das Zentrum von Staßfurt aufgewertet.

Die angrenzende Erholungsnutzung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt das übergeordnete Radwegenetz bleibt erhalten.

10.6 Wirtschaft

Negative Auswirkungen auf in der Stadt Staßfurt innerhalb der Innenstadt ansässige Einzelhandelsbetriebe sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des konkreten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche von Staßfurt bzw. die Nachbargemeinden wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung untersucht [8]. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer Rückholung der derzeit ins regionale Umfeld abfließenden Kaufkraft zu rechnen ist. Die prognostizierten Umsatzverluste für andere im Einzugsbereich befindliche Anbieter liegen bei durchschnittlich ca. 6 % und auch einzelbetrieblich wird für keinen der Anbieter der kritische Wert von 10 % erreicht.

Der Standort Neumarkt wird entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entwickelt. Mit der Ansiedlung eines Magnetanbieters ist hier von weiteren Synergieen auszugehen.

Im Rahmen der Beteiligung zur Bauleitplanung am Standort wurden weder von den Nachbargemeinden noch von der IHK oder ansässigen Unternehmen Einwände zur Planung vorgebracht.

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Staßfurt auch insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen werden. Die Ausstrahlung des Zentrums kann insgesamt gestärkt werden.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.7 Abwägung der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Einwände

Von der Bürgerinitiative „Rettet die Innenstadt“ wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen abgegeben, mit denen sich die Kommune wie folgt auseinandergesetzt hat:

Den zum Verstoß gegen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung geäußerten Hinweisen kann u.a. die Zustimmung der zuständigen Behörden zum Entwurf der Bauleitplanung entgegengehalten werden.

Bezüglich der angeführten „isolierten Änderung des FNP und der fehlenden Planrechtfertigung“ wird auf das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verwiesen. Anlass für die Änderung des Teil-FNP ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße. Dieser wiederum wird aufgestellt, um die möglicherweise von der Umsetzung des Vorhabens ausgehenden Auswirkungen (auch auf die zentralen Versorgungsbereiche!) umfassend zu betrachten und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (*siehe dazu auch Pkt. 1.2 der Begründung*).

Es handelt sich auch nicht um eine willkürliche Überplanung des Außenbereichs. Das Plangebiet ist der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen. Es liegt innerhalb des in

der übergeordneten Planung zeichnerisch abgegrenzten Mittelzentrums Staßfurt. Die Fläche ist bereits überwiegend versiegelt und durch div. Aufschüttungen vorbelastet.

Gemäß EHZK befindet sich der Standort innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, der vorrangig der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel dient. Für die Unschädlichkeit der Auswirkungen des konkreten Vorhabens liegt eine fachgutachterliche Einschätzung vor, deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Verkaufsflächen und Sortimenten eingeflossen sind. Zu den dafür relevanten Fakten erfolgte Erhebung der Sortimente im April 2018. Das Gutachten stellt eine Verträglichkeit fest. Zu dieser gutachterlichen Einschätzung gab es auch von keiner der betroffenen Behörden oder Unternehmen Einwände oder ergänzende Hinweise. Auch seitens der umliegenden Kommunen wurden keine Bedenken geäußert bzw. Betroffenheiten festgestellt.

Dem Hinweis auf eine unklare Definition der Sortimente innerhalb eines „Modefachmarktes“ wurde in der Satzungsfassung durch eine Klarstellung bezüglich des Hauptsortimentes „Bekleidung“ gefolgt. Die Randsortimente wurden weiter präzisiert.

Weiterhin ist klarzustellen, dass die angeführten städtebaulichen Konzeptionen, in denen u.a. auf eine bessere Vernetzung der historischen Stadtteile abgestellt wird, für die vorliegende Planung nicht relevant sind.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt in einer aktuellen Fassung vor, die der Planung zu Grunde gelegt wurde. Die Fortschreibung gegenüber dem in der Stellungnahme angeführten Konzept aus dem Jahr 1998 wurde unter anderem aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen erforderlich.

Das Stadtentwicklungskonzept 2001/2011 wurde in die Planung eingestellt. Es setzt sich jedoch im Wesentlichen mit der Entwicklung des Wohnungsbaus auseinander. Zur Erhaltung der Zentren werden lediglich allgemeine Zielstellungen formuliert.

Die Sanierungssatzung Altstadt/Steinstraße sowie der Städtebauliche Rahmenplan Leopoldshall-Mitte betreffen die vorliegende Planung nicht unmittelbar, da der Standort nicht innerhalb dieser Gebiete liegt. Vom Vorhaben ausgehende relevante Auswirkungen auf diese Gebiete wurden im Einzelnen im EHZK und der Auswirkungsanalyse betrachtet.

Bei den angeführten Empfehlungen der Internationalen Bauausstellung IBA 2010 zur Zentrenentwicklung (Expertengespräch 2004) handelt es sich um eine gutachterliche Beurteilung von insgesamt 12 Entwürfen zur weiteren gestalterischen Entwicklung der Stadt als Ganzes und des Bergsenkungsgebietes im Besonderen. Zur Bebaubarkeit des Standortes vor dem Hintergrund des Altbergbaus liegt ein aktuelles Gutachten vor (vgl. Pkt. 5.2).

Da das Modefachmarktzentrum zudem auch Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Staßfurt betrifft, ist eine ausreichende Anbindung für den Individualverkehr erforderlich, die mit der Lage an der L 71 gegeben ist. Der Verkehrsfluss auf dieser Straße wird nicht beeinträchtigt. Die noch bestehenden fußläufigen Defizite zur Anbindung an die Große Steinstraße als zentrale Einkaufsstraße wurden benannt. In diesem Zusammenhang ist auf die konkreten Planungen sowie deren Umsetzung zu verweisen.

Mit § 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 5 BauGB wird auf verschiedene Belange abgestellt, die bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind. In § 1 Abs. 7 BauGB wird ausgeführt, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bezieht sich auf die Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler Versorgungsbereiche. Die Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht und diesbezüglich im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bezieht sich auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Belange wurden in die Planung eingestellt. Die erhaltenswerten Ortsteile werden nicht beeinträchtigt. Auch seitens der Denkmalbehörde wurden keine Einwände erhoben.

11 Finanzierung und Durchführung

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Zur Übernahme der Planungskosten einschließlich der Fachgutachten ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Staßfurt ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen worden.

Dieser Vertrag regelt auch eine Bauverpflichtung des Vorhabenträgers.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] G.U.T - Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH, Merseburg:
Baugrundgutachten (Voruntersuchung) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 49/17
„Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße“ (Stand: 24.04.2018)
- [2] G.U.T - Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH, Merseburg:
Fachgutachten Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau zum vorhabenbezogenen B-Plan
Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße“ (Stand: 24.04.2018)
- [3] Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und
Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002
- [4] ECO Akustik Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl, Barleben,
Immissionsprognose im Rahmen des in 39418 Staßfurt, Am Neumarkt, geplanten
Modehaus-Neubaus, Gutachten-Nr. ECO 17087 (Stand 16.02.2018)
- [5] Stadt Staßfurt (1994), Flächennutzungsplan, Dr.-Ing. Plück, Freier Architekt, Ahaus
- [6] Stadt Staßfurt (2011): 1. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept vom Juli 2011
Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG), Magdeburg
- [7] Stadt Staßfurt (2017), Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, BBE
Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, Stand Überarbeitung März 2018
- [8] Stadt Staßfurt (2018), Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Modelfachmarktes auf
dem Neumarkt in Staßfurt, Stand 03.05.2018
- [9] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen–Anhalt
(2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [10] Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan, Atelier Bernburg in
Arbeitsgemeinschaft mit IHU Geologie und Analytik, Stendal
- [11] Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage 2007, vhw Verlag
- [12] Zakowski Generalplanung, Vorhabenplanung, Stand Februar 2018
- [13] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover Verkehrstechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 49/17 “Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in der
Stadt Staßfurt (Stand Mai 2018)
- [14] K-UTEC AG Salt Technologies, Sondershausen: Bergschadenkundliche Stellungnahme
Staßfurt „Neumarkt“, 31.01.2018