



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 49/17
„Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Vorentwurf

7. Dezember 2017

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: **Vorentwurf**
7. Dezember 2017

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	7
1.5	Aufstellungsverfahren	8
2	Plangebiet.....	8
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	8
2.2	Bestand und Nutzungen.....	11
	2.2.1 Nutzungen	11
	2.2.2 Bauungsform/Gebäudeform.....	12
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
2.4	Baugrundverhältnisse	13
2.5	Grundwasserverhältnisse.....	14
2.6	Versickerung von Niederschlag.....	14
2.7	Immissionen.....	14
3	Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation	15
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	15
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	18
	3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	18
	3.2.2 Stadtentwicklungskonzept	19
	3.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	20
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	22
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	23
	3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	23
	3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	24
4	Planungskonzept	25
4.1	Städtebauliches Zielkonzept	25
4.2	Grünordnerisches Zielkonzept	25
4.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	25
4.4	Planungsalternativen.....	26
5	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	26
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	29
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	31
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	31

5.5	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)	32
5.6	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	33
5.6.1	Straßen.....	33
5.6.2	Fußwege/Radwege	34
5.6.3	Ruhender Verkehr	35
5.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	35
5.6.5	Schienenverkehr.....	36
5.7	Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)	36
5.7.1	Wasserversorgung	36
5.7.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	37
5.7.3	Energieversorgung	37
5.7.4	Telekommunikation	37
5.8	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)	38
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	38
6	Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB) ...	39
6.1	Grünflächen	39
6.2	Gewässer / Nutzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens	39
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
7.1	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	39
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	39
8	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	40
8.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	40
8.1.1	Bergbau / Bergsenkungsgebiet.....	40
8.1.2	Altlasten.....	43
8.2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	44
8.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.....	44
8.2.2	Hochwasserrisikogebiete	44
8.3	Hinweise	45
8.3.1	Artenschutz	45
9	Flächenbilanz	45
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	46
10.1	Natur und Landschaft.....	46
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	46
10.3	Ortsbild	47
10.4	Verkehr	47
10.5	Belange der Bevölkerung.....	47
10.6	Wirtschaft.....	48

11 Finanzierung und Durchführung48

Anlagen:

Anlage 1 Umweltbericht

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

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 stöempfindliche 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.

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgten Untersuchungen zu den zu erwartenden Schallemissionen auf die im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen.

Zum durch die Planung induzierten Verkehr und dessen Einbindung in das umgebende Straßennetz wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 beigefügt. 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 beigefügt.

Bei dem vorliegenden Planungsstand handelt es sich um den Vorentwurf.

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 vorliegenden Fassung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Staßfurt in der Zeit vom ... bis ... 2017 vorgesehen. Die Auslegung wird am ... 2017 im Salzlandboten Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Sie werden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Gleichzeitig erfolgt auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

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

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 Hohenerleben 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 2015 eine Fläche von ca. 14.671 ha mit 26.634 Einwohnern. An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeaue, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

Abb. 01: Lage des Standortes im Stadtgebiet



LVerGeo DTK 25 (4135)

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

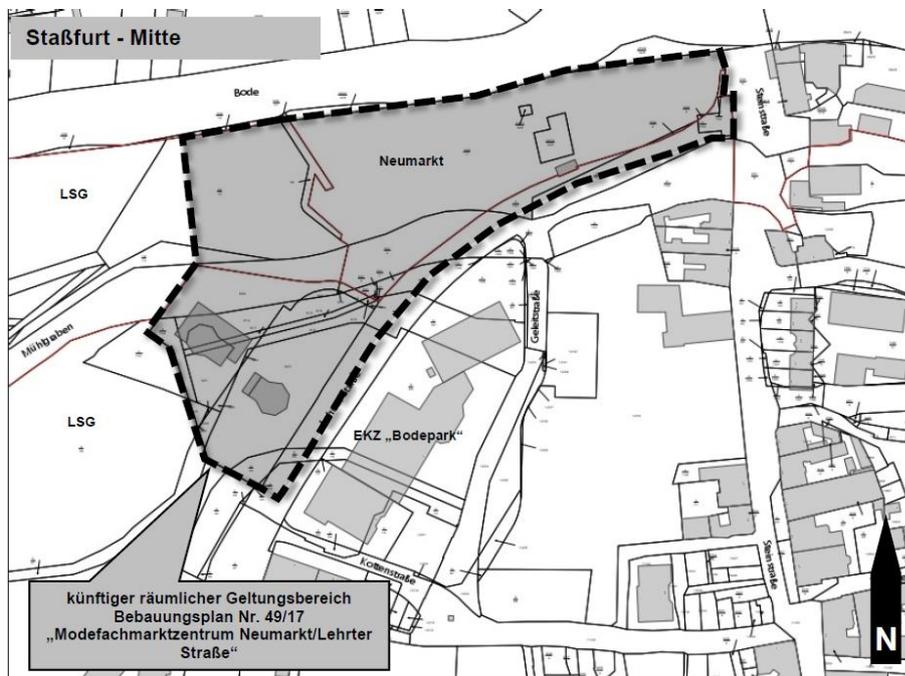


Abb. ohne Maßstab (ALKIS© GeoBasis-DE / LVerGeo, 2017 / A18-30694-2010-14)

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 Bereich der 1. Änderung

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
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.

Flurstück	Nutzungsart (nach ALB)	Eigentümer
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, 36, sowie 329/1 der Flur 2

Im Osten: durch die östliche Grenze des 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 (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 : 1.000 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 1999 eine Teilfläche gepflastert, der übrige Bereich mit einer wassergebundenen Decke befestigt und die Fläche als öffentlicher Park- bzw. Veranstaltungsort umgestaltet. Im nördlichen Bereich verläuft begleitend zur Bode der übergeordnete Radweg R 1.

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

Südlich 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 ehemaligen Zentrum der Stadt heute ein innerstädtischer Grünzug, die „Neue Mitte“ von Staßfurt mit dem Stadtsee.

Im Norden grenzen die Bode jeweils 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 gegenüber liegende 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 geschlossene 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, 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 im Eigentum der Stadt Staßfurt. Die Stadt beabsichtigt, die für den großflächigen Handel benötigten Flächen herauszumessen und zu veräußern.

Die Flurstücke 908 bis 927, 1/142, 3/43 und 3/44 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. Es wurde bestimmt, dass der Weg freizumachen und freizuhalten ist, so dass der Besucherverkehr zum Markt erfolgen kann. Das Wegerecht deckt sich beginnend an der Lehrter Straße mit der Zufahrt zur Tankstelle (GB 7435).

Für die Flurstücke 908, 910, 913, 916, 919 und 920 der Flur 6 ist ebenfalls eine persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht für die Öffentlichkeit – Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Stadt Staßfurt eingetragen (GB 6143).

2.4 Baugrundverhältnisse

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

Zum Bauvorhaben der grundhaften Erneuerung „Neumarkt“ liegt eine Baugrunduntersuchung mit integrierter abfall- und umwelttechnischer Bewertung aus dem Jahr 1995 vor (G.U.T. mbH Merseburg, 30.11.1995). *(Für die Platzbefestigung wurden drei Varianten vorgeschlagen, die die unterschiedlichen Belange der Untergrundverbesserung, des Grundwasserschutzes und der künftigen Nutzung berücksichtigen.)*

Die analytischen Untersuchungen am Boden belegen das typische Inventar einer bauschutt- und aschereichen Altablagerung mit Industrierückständen der Kaliindustrie und untergeordnet Hausmüll. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf ist aufgrund der belegten Schadstoffgehalte in Boden und Grundwasser nutzungs- und schutzgutbezogen nicht ableitbar.

Die Aufschlussergebnisse belegen oberflächennah zunächst anthropogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 3,4 m und 5,2 m. Unterlagert wird die Auffüllung durch holozänen Aueton, dessen Unterkante zwischen 4,9 m und 6,0 m (z.T. Abschlussteufe) liegt. Im Aueton sind bereichsweise Sand- und Kieslagen eingelagert. Z. T. folgten unter dem Aueton die Terrassenschotter der Bode.

Unter bodenmechanischen und bodenphysikalischen Gesichtspunkten bestehen die Auffüllungen aus einem regellosen Gemisch umgelagerter Aushubmaterialien in überwiegend lockerer Lagerung.

Bei dem Aueton handelt es sich um einen stark- bis hochbindigen Erdstoff mit vorwiegend breiiger Konsistenz. Er ist bereichsweise stark faulschlammig.

Es liegt ein Baugrundgutachten¹ vor, in dem zum Baugrund ausgeführt wird:

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.

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.

¹ G.U.T. mbH Merseburg: Baugrundgutachten (Voruntersuchungen) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße“ (Stand: 13.11.2017)

2.5 Grundwasserverhältnisse

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

In den vg. Gutachten erfolgte der Grundwasseranschnitt in Tiefen von ca. 2,7 bis 3,5 m unter Geländeoberkante. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Grundwasser Richtung Grundwasserhaltung und nicht zur Bode abfließt.

Im Plangebiet 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 vor². Zum Ausschluss einer Versickerung werden Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet als Kernzonen dargestellt und um weitere „Schutzonen“ 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 Baugrundgutachten sieht aus umwelttechnischen Gesichtspunkten eine Minimierung der Sickerrate als wünschenswert an, während aus Sicht des Hochwasserschutzes eine flächenhafte Versickerung ermöglicht werden sollte.

2.7 Immissionen

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

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

Begleitend zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Schallgutachten erstellt.

² Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002

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 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).

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 genannten Voraussetzungen werden von dem geplanten Vorhaben am Standort erfüllt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

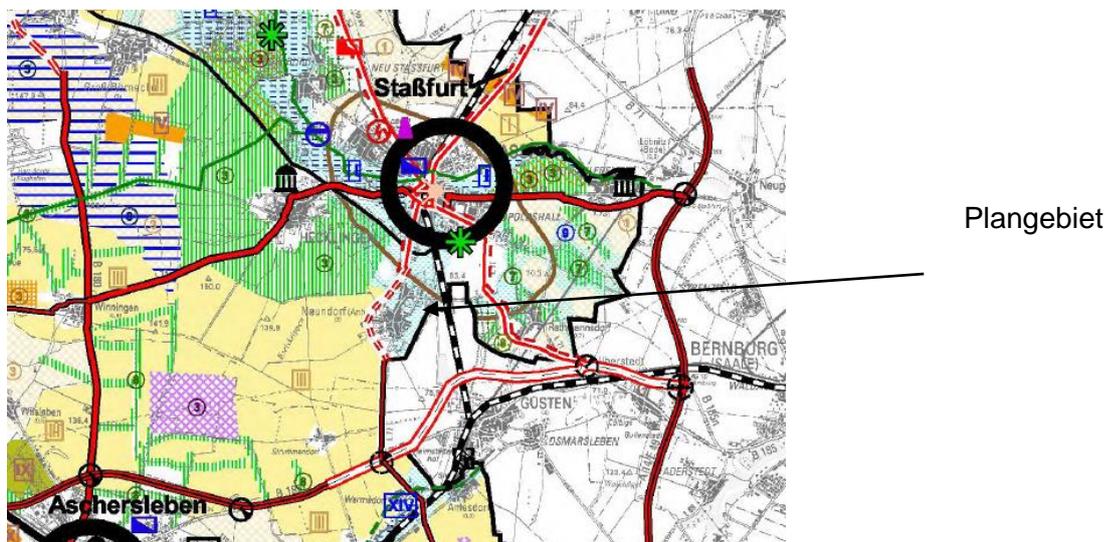
Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP)** wurde am 17. Mai 2006 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006 genehmigt.

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.

Auf der Regionalversammlung der RPM am 03. März 2010 wurde beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg auf der Grundlage des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585) neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird der Salzlandkreis Bestandteil des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg sein.

Abb. 03: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz



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

Die Zentralen Orte - und hier die **Mittelzentren**, zu denen Staßfurt gehört - sind als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu stärken. Sie sind zudem Verknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs (Z 6).

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).

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Die Gebiete sind gleichzeitig in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten. Sie sind von Neubebauung freizuhalten.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im **Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz** Nr. 1 „Bode“ (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz). Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um die potentiellen Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz). In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten 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 wird unter 4.8.3, Z 5 werden 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, dessen in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzustellen sind.

Die bereits zum REP Harz erfolgten Ausführungen sollen zu insbesondere relevanten Belangen noch folgendermaßen ergänzt werden:

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).

Unter Z 120 wird ausgeführt, dass die Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz (hier: Bode) zukünftig von Infrastrukturen für sensible Industrie- und Gewerbebetriebe, Energieversorgung, Gesundheitswesen, Informations- und Kommunikationstechnologie, Notfall- und Rettungswesen, Katastrophenschutz, Archive, öffentliche Verwaltung, (Trink-) Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung freizuhalten sind. Bestehende Bebauungen sind bei Sanierung an das Gefährdungspotential anzupassen.

In der Begründung dazu heißt es, dass ein vollständiger Schutz vor Hochwasser nicht erreicht werden kann und mit dem Paradigmenwechsel vom Hochwasserschutz zum Hochwasserrisikomanagement auch die bauliche Anpassung/weitsichtige Bauvorsorge in den Blickpunkt rückt.

Zum großflächigen Einzelhandel werden unter Pkt. 4.3 die Ziele und Grundsätze des LEP 2010 wiedergegeben und um Z 36 ergänzt, dass die Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln sind.

Nach dem Grundsatz G 54 ist auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen ist eine Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Flächen zu nutzen.

Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren anzustreben (G 55).

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits versiegelter Standort in zentraler Lage in Anspruch genommen. Damit steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

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 vor³. 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.

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.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich erfolgt im Parallelverfahren.

³ Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt, rechtswirksame Planfassung 1994, Dr. Ing. Wolfgang Plücker

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



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

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 wurde⁴. 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 Siedlungsrändern).

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 Altbaugelände gehören.

⁴ 1. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept vom Juli 2011 Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG), Magdeburg

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 2025 erarbeitet. Das Konzept liegt mit Stand vom August 2017 als 3. Entwurf vor⁵ 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 bei zentrenrelevanten Sortimenten bei Elektro/Unterhaltungselektronik/PC/Foto und Oberbekleidung/Textilien/Wäsche gesehen, gefolgt von Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Drogerie/Parfümerie, Schuhen/Lederwaren, Spielwaren/Hobby/Musikinstrumenten und Büchern, wobei die ermittelten Flächen nicht als starre Obergrenze anzusehen sind.

Außer einem Elektrofachmarkt und dem Textilkaufhaus bewegen sich alle anderen Sortimente unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit.

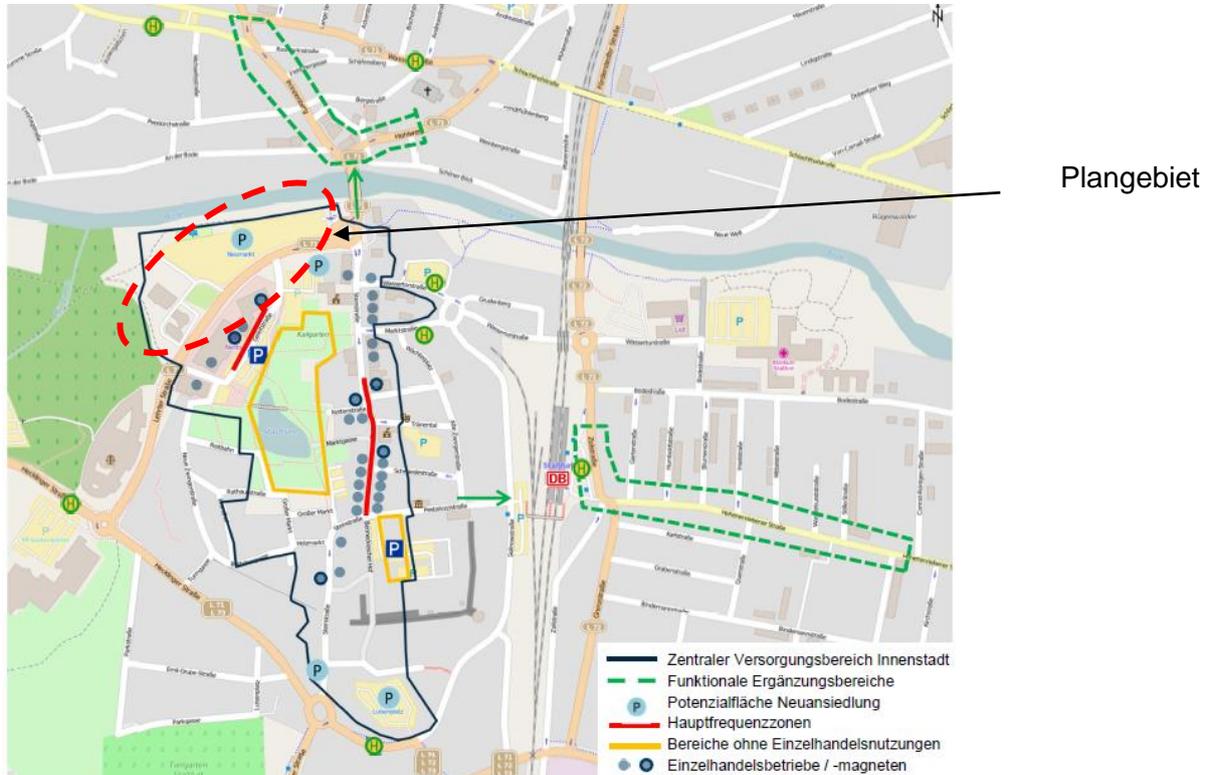
Darüber hinaus wird im zentralen Versorgungsbereich der Bedarf für einen Lebensmittelsupermarkt gesehen.

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.

⁵ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt

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).

Weiter empfiehlt der Gutachter, nur großformatige Einzelhandelsstrukturen anzusiedeln, um eine Magnetfunktion innerhalb der Staßfurter Innenstadt zu bilden. Kleine Ladeneinheiten sollten ausgeschlossen werden, um die aktuelle Bestandsstruktur in der Steinstraße nicht zu gefährden. Als Magneten werden u.a. ein großformatiger Modemarkt (auch ein Schuhfachmarkt), ein Elektrofachmarkt und/oder ein Drogeriemarkt beschrieben.

Gesamtstädtische Potenziale bestehen in Bezug auf fachmarkttypische Nutzungskonzepte aus den Bereichen Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Spielwaren, Unterhaltungselektronik.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm⁶. 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** erstellt⁷, dessen Aussagen in die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht bzw. in das grünordnerische Konzept eingeflossen sind.

Im Maßnahmenplan ist das Plangebiet als vorhandene Baufläche (Industrie und Gewerbe) dargestellt. Es liegt zudem am Rand des geplanten Grünzuges im Senkungsbereich im

⁶ Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)

⁷ Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan als Fachbeitrag zum FNP, Atelier Bernburg in Arbeitsgemeinschaft mit IHU Geologie und Analytik, Stendal

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

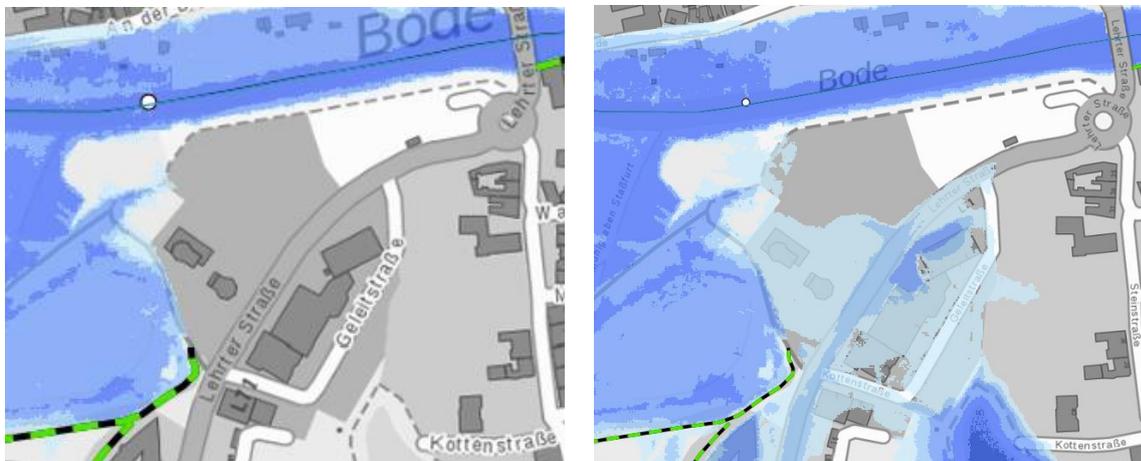
3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Das Plangebiet wird von nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz sowie nach Naturschutzrecht zu beachtende 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. 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 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 Auswirkungen 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 1-8 mm/a). Darüber hinaus wird ein tagesbruchartiges Ereignis seitens des zuständigen Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt.

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 Teil des Geltungsbereichs 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).

§ 50 Abs. 1 WG-LSA besagt, dass die Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 BauGB entgegen § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung betragen. Im Gewässerrandstreifen ist es 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.

Nutzungsbeschränkungen für den Störgrad der anzusiedelnden Vorhaben ergeben sich im Hinblick auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld.

Weitere Einschränkungen ergeben sich aus im Bestand zu erhaltende Leitungstrassen, die entsprechende Schutzstreifen erfordern, sowie bereits eingetragene Wegerechte.

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 Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ Staßfurt
- Gewährleistung der Versorgungsfunktion Staßfurts als Mittelzentrum
- Verbesserung der Angebotsstrukturen, Ansiedlung von Magnetanbietern
- zentrenverträgliche Steuerung von Verkaufsflächen und Sortimenten

Darüber hinaus sind für den Standort insbesondere zu berücksichtigen:

- schutzwürdige Wohnnutzungen im Umfeld des Marktes durch Begrenzung der Lärmemissionen
- Belange der Wasserwirtschaft (Gewässer- bzw. Hochwasserschutz) durch Freihaltung von Flächen bzw. Einschränkung der künftigen Bebauung
- Altbergbau sowie Ablagerungen

4.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Berücksichtigung des nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes
- Eingrünung des Standortes, Erhalt des begrenzenden Baumbestandes
- 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 Bode-Radweges
- planungsrechtliche Sicherung der medientechnischen Erschließung 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

Hinsichtlich des Standortes stehen für das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich keine anderen Flächen zur Verfügung. Die geplanten Nutzungen erfolgen in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, welches für den Standort des Neumarktes die Ansiedlung eines großflächigen Magnetanbieters empfiehlt.

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 bzw. großflächiger Einzelhandel 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 sich für die künftige Entwicklung und ggf. alternative (Nach)nutzungen als unflexibel erweisen würde. Bei der Planung handelt es sich letztendlich um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Geht man von den zur Verfügung stehenden Flächen aus, könnten ergänzende Nutzungen eingeordnet werden, die dem Standort innerstädtisch noch eine größere Ausstrahlung verleihen ohne die Entwicklung in der Steinstraße zu gefährden.

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 solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die eine Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Staßfurt im Bereich des Neumarktes nach den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterstützen.

Zur Gewährleistung einer hohen Flexibilität wird das Plangebiet zunächst 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 Geltungsbereichs wird zeichnerisch ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „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.

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.⁸

Aufbauend auf den Zielstellungen der unter Punkt 3.2 erläuterten gesamtstädtischen Planungen sowie den Nutzungsvorstellungen des Investors werden im Bebauungsplan Nr. 49/17 diesbezüglich folgende Festsetzungen getroffen:

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

TF 1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein Modefachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig.

TF 1.1.2 Darüber hinaus sind Fachmärkte der folgenden Branchen zulässig:

- *Drogeriewaren*
- *Schuhe/Lederwaren*
- *Spielwaren*
- *Consumer Electronics*

Die Verkaufsfläche der Märkte darf jeweils 300 m² nicht unterschreiten.

Mit der Textlichen Festsetzung (TF) 1.1 wird zunächst das am Standort geplante Vorhaben gesichert. Im Einzelhandelskonzept wird bei der rechnerischen Ermittlung des Verkaufsflächenmehrabbedarfs allein für die Sortimente Oberbekleidung/Textilien/Wäsche von einer Flächengröße von 1.300 m² VK ausgegangen, gleichzeitig aber formuliert, dass es sich bei den errechneten Flächen nicht um eine starre Obergrenze handelt. Bei einer wesentlichen Überschreitung sind jedoch ggf. Umverteilungseffekte bzw. eine Marktverdrängung zu erwarten, die im Einzelfall unter der Berücksichtigung von versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Effekten zu bewerten sind. Erforderlichenfalls sind die Auswirkungen des konkreten Vorhabens zum Entwurf des Bebauungsplans gutachterlich vertiefend zu betrachten.

⁸ Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage 2007, vhw Verlag

Die Festsetzung der darüber hinaus zulässigen Fachmärkte (TF 1.2) ergibt sich ebenfalls aus dem für die Innenstadt von Staßfurt ermittelten Bedarf. Die Untergrenze der Verkaufsfläche wurde bestimmt, da verhindert werden soll, dass sich Verkaufseinrichtungen ansiedeln, die in den kleinteiligen Läden der Steinstraße untergebracht werden könnten.

Damit werden auch für den im Gebiet anzusiedelnden Magnetanbieter weitere Optionen – ggf. auch für eine Nachnutzung – eröffnet.

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.

Auch die folgenden Nutzungen können das Angebot am Standort ergänzen und so seine Attraktivität erhöhen. Sie werden jedoch nur ausnahmsweise zugelassen und unterliegen somit einem Genehmigungsvorbehalt durch die Kommune. Dadurch wird auch ihre lediglich ergänzende Funktion unterstrichen.

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

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

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

TF 1.1.4 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop zulässig.

Die im rückwärtigen Bereich gegenwärtig befindliche Vergnügungsstätte (Spielhalle) soll lediglich auf einen Bestandsschutz beschränkt werden.

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 1.1.5 Zulässig sind weiterhin den unter TEF 1.1.1 bis 1.1.4 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, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

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 Kreisverkehr 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 am Standort vorhandenen Gebäuden bzw. dem für das Vorhaben geplanten bzw. üblichen Baukörpern (lichte Raumhöhe 3,50 m, Oberkante 7,50 m).

Per Planeinschrieb wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 75 m ü. NHN festgesetzt. 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.

Ggf. sind im weiteren Verfahren aus Gründen des Hochwasserschutzes ergänzende Regelungen zur höhenmäßigen Einordnung der künftigen Gebäude (wie Oberkante Fußboden) zu treffen.

Ergänzend werden folgende Ausnahmen geregelt:

TF 2.2 Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dürfen die festgesetzte Oberkante um 2 m überschreiten.

Danach können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile – wie beispielsweise Anlagen der Haustechnik - geringfügig 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 gesondert geregelt und darf 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 Einzelgebäuden. 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. Damit lässt sich das Vorhaben nicht einer offenen Bauweise zuordnen. Dagegen würde eine geschlossene Bauweise mit Errichtung der Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze weder dem Vorhaben noch der städtebaulichen Situation entsprechen. Es ist nicht Ziel der Planung, den Uferbereich der Bode vollständig „abzuschotten“.

Der § 22 Abs. 4 BauNVO bietet die Möglichkeit, eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen. Dies erfolgt folgendermaßen:

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von bis zu 90 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Das heißt, die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, ihre Länge darf jedoch maximal 90 m betragen.

Damit wird der Struktur der geplanten Vorhaben und dem Standort entsprochen. Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 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 werden auch die in erheblichem Umfang notwendigen Stellplätze in die Baugrenze einbezogen. Eine Ausnahme stellen die unmittelbar an den Kreisverkehr im östlichen Teil des Plangebietes angrenzenden Parkplätze dar. Hier wird die Baugrenze so gezogen, dass mit dem Baufenster ein Abstand von 5 m zu der Zufahrt und dem Regenwassersammler zur Bode eingehalten wird.

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 auszubauende Zufahrt. Zur Grenze des Geltungsbereichs bzw. zum NSG 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. Da es zur Bode im Norden bereits Einschränkungen durch den Gewässerschutzstreifen gibt, wird die Baugrenze hier zunächst unmittelbar auf die künftige Grundstücksgrenze gelegt.

Zu dem innerhalb der Baufelder verlaufenden Leitungsbestand sind im weiteren Verfahren entsprechende Abstimmungen mit den Medienträgern erforderlich.

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. Bei dem Plangebiet handelt es sich zunächst um ein weitgehend bebauten Gebiet mit einem ebensolchen Umfeld.

Zum Bebauungsplan wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. In diesem Rahmen werden die am nächsten gelegenen Immissionsorte (schutzwürdige Wohnbebauung, Gartenanlagen...) bestimmt. Lt. den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist für die Wohnbebauung im Wesentlichen von einer Lage innerhalb gemischter Bauflächen auszugehen. 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 Gebietseinstufung

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
Mischgebiete (MI)		
tags (6° bis 22° Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22° bis 6° Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)

Die Emissionen, die sich aus den geplanten Nutzungen ergeben, werden sich im Wesentlichen aus der Anlieferung und dem Besucherverkehr sowie Lüftungs- und Klimaanlage zusammensetzen. Werden dadurch die vg. Werte überschritten, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Im Bebauungsplan kann dies durch die Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb des Plangebietes für die Tag- und Nachtstunden erfolgen.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Entwurf eingestellt und in diesem Zuge die ggf. erforderlichen Regelungen getroffen.

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 Bundesstraße und 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 auszugehen ist.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Lehrter Straße (L 71), die die westliche Umfahrung der Innenstadt bildet.

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.

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 Wegrechten siehe auch Pkt. 5.9 der Begründung.)*

Da diese Anbindung künftig einen wesentlichen Teil des Kundenverkehrs aufnehmen soll, wird die Verkehrsfläche an der Zufahrt zunächst verbreitert und im Vorentwurf insgesamt 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. Nach Vorlage der Verkehrsuntersuchung und deren Empfehlungen für die weitere Planung sind die Festsetzungen mit dem Entwurf des Bebauungsplans fortzuschreiben.

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 Quersungsmöglichkeiten zu schaffen.

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. Aufgrund der anteiligen Lage im Gewässerschutzstreifen der Bode sind dazu Abstimmungen mit den zuständigen Behörden erforderlich.

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.

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. § 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 3.000 m² für den Modefachmarkt als Obergrenze ergeben sich daraus mindestens 150 Stellplätze, die problemlos auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Ggf. könnte mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine örtliche Bauvorschrift erlassen werden, die die Zahl der notwendigen Stellplätze für den Geltungsbereich regelt. Inwieweit das erforderlich wird, hängt auch von den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens ab.

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

Die lagemäßige Zuordnung von Stellplatzanlagen ist aus städtebaulicher Sicht zunächst nicht erforderlich. Ggf. könnten sich im Rahmen der Schalluntersuchungen diesbezüglich Einschränkungen ergeben, davon ist zunächst jedoch nicht auszugehen. 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 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Stadtgebiet gibt es zwei Linien des Stadtbusses, die die Anbindung der Ortsteile gewährleistet. Darüber hinaus verschiedene regionale Buslinien zu den umliegenden Orten – so nach Aschersleben, Bernburg, Egeln, Gänsefurt, Magdeburg und Wolmirstedt.

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

Die nächsten Haltestellen der Stadtbuslinien befinden sich mit Marktstraße bzw. Postamt östlich und Salzlandcenter südlich des Plangebietes.

5.6.5 Schienenverkehr

Staßfurt ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden.

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

Die folgenden Angaben sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

5.7.1 Wasserversorgung

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

Im östlichen Teil der Lehrter Straße verläuft aus der Geleitstraße kommend eine Trinkwasserleitung (DN 100). Ein weiterer Anbindepunkt besteht im Südosten des Plangebietes an eine Leitung in Verlängerung der Kottenstraße (DN 50).

Weiter verläuft nach aktuellem Kenntnisstand im östlichen Teil des Plangebietes in einem Bogen eine Trinkwasserleitung, die auch Gebäude an der Steinstraße erschließt. Für diese Leitung ist je nach künftiger Einordnung der Baukörper ggf. eine Umverlegung erforderlich.

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 Löschzeit 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.

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.

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 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

Das Plangebiet wird aus dem Ortsnetz für elektrische Energie der Stadtwerke Staßfurt GmbH versorgt. 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 verschiedene Anschlüsse für temporäre Nutzungen.

Auch hier ist eine Umverlegung zu prüfen.

Die Versorgung mit Gas erfolgt in Zuständigkeit der Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS).

5.7.4 Telekommunikation

Zur Erschließung mit Telekommunikationsanlagen liegen bisher keine Angaben vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Erschließung vorhanden 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 im Vorentwurf zunächst Bezug auf das Bauwerk.

Die Hauptleitungen innerhalb des Plangebietes wurden nachrichtlich übernommen. Die Leitungen, deren Umverlegung im weiteren Verfahren zu prüfen ist, da sie innerhalb des künftigen Baufensters verlaufen, wurden gesondert gekennzeichnet.

In ihrer Lage 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.

Darüber hinaus wurde es im Nordwesten hin zur „Skaterbahn“ und der Geowissenschaftliche Erkundungsbohrung (GWE STF 1) erweitert, um der Stadt den Zugang (Unterhaltung etc.) zu gewährleisten.

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.

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

Da es sich im vorliegenden Fall anteilig sowohl um eine Zufahrt als auch um Ver- und Entsorgungsleitungen handelt, erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger bzw. Betreiber als Begünstigten.

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.

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

6.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird südlich der Böschung der Bode beidseitig des Radweges ein eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und überwiegend gleichzeitig als nachrichtlich übernommener Gewässerrandstreifen gekennzeichnet.

Durch die überlagernde Darstellung als Gewässerrandstreifen wird eine weitere Angabe zur Zweckbestimmung nicht für erforderlich erachtet.

Das Straßenbegleitgrün ist Bestandteil der generalisiert festgesetzten Verkehrsflächen.

Die im Südwesten auf dem privaten Grundstück (Tankstelle) mit dem LSG überlagerte Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

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 an. Nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA in der derzeit gültigen Fassung sind entsprechende Gewässerrandstreifen von 10 m Breite, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante gemessen ab dieser, zu beachten.

Innerhalb dieses Streifens befindet sich im Bestand bereits der überregionale Boderadweg.

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 wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, kann es notwendig sein, Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Prüfung wird zur Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan abgeschlossen.

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

TF 5.1 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 5.2 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

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 Senkungerscheinungen.⁹

Bei dem Plangebiet handelt es sich daher zum einen um ein Bergsenkungsgebiet, welches durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche gekennzeichnet ist. Nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) vom Mai 2017 werden für den Messzeitraum 2014-2016 für das überplante Grundstück Senkungswerte zwischen 1 und 8 mm/a ausgewiesen. Im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung im Südwesten sind es 12

⁹ Fachgutachten Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau zum B-Plan Nr. 49/17, G.U.T. Gesellschaft für Umwelttechnik mbH, Merseburg, 30.11.2017 - Entwurf

mm/a. Nach Osten nehmen die Senkungswerte ab. 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 in der o. g. Stellungnahme durch das LAGB 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.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1). 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.

Die Tatsache, dass sich große Teile des Stadtgebietes von Staßfurt in einem Bergsenkungsgebiet befinden, dass in Teilbereichen von einem Bergschadensgebiet überprägt wird, war seit den 1970er Jahren Gegenstand mehrerer Untersuchungen, in deren Ergebnis durch den ehemaligen Rat des Bezirkes Magdeburg verschiedene Beschlüsse gefasst wurden. Bindend ist der Beschluss Nr. 0164 vom 23. Mai 1989, in dem u.a. festgestellt wurde, dass die latente Bruchgefährdung weiterhin besteht sowie eine Prognose über Zeitpunkt und Lage von Tagesbrüchen nicht möglich ist.

Ein Bereich der latenten Bruchgefahr in der Größe von ca. 80 ha wurde aufrechterhalten, Bau- und Investitionsmaßnahmen aufgrund der bergbaulichen Situation und wegen der hohen ökonomischen Aufwendungen für die Gründungsarbeiten grundsätzlich für nicht vertretbar gehalten. Die Kontrolle und Überwachung des Bergschadensgebietes an der SW-Flanke und insbesondere des Bereiches der latenten Bruchgefahr sollte weitergeführt und systematisch ausgewertet werden. Der Beschluss wurde gemäß Zuständigkeitserlass des MW LSA vom Bergamt Staßfurt übernommen.

Ein Gutachten aus dem Jahr 1995 kam u. a. zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung und Nutzung des latent bruchgefährdeten Gebietes nur verantwortet werden kann, wenn eine rechtzeitige Erkennbarkeit einer akuten Bruchgefahr (durch bereits installierte seismische Überwachungen) sowie die Durchführung sich daraus ergebender Maßnahmen gewährleistet werden kann. Die seismischen Überwachungsanlagen wurden im Jahr 2012 auf Veranlassung des LAGB abgebaut.

Es folgten interdisziplinäre Untersuchungen 1997, sowie zwischen den Jahren 2000 und 2010 zwei aufeinander aufbauende Forschungsverbundvorhaben.

Eine wesentliche Schlussfolgerung des Projektes „Maßnahmen der nachhaltigen Gefahrenabwehr für Altlasten in Gebieten mit bergbaubedingten Destabilisierungsvorgängen am Beispiel der Stadt Staßfurt“ (Staßfurt I, 2000 bis 2002) war, dass erst bei hinreichender Kenntnis sowohl der geologischen-tektonischen, der hydrogeologischen sowie auch der bergbaulichen Situation und der damit verbundenen Prozesse eine Prognose zum zukünftigen Verhalten des Senkungs- und Bergschadensgebietes erfolgen kann.

Ein Gutachten aus dem Jahr 2002 zu einem rechtlich strittigen Vorhaben vertrat den Standpunkt, dass in Bergschadensgebieten grundsätzlich nicht gebaut werden kann, da nicht von einem sicheren Baugrund auszugehen ist. Als Voraussetzung für eine im konkreten Fall und unter bestimmten Umständen zulässige Bebauung wären aus Sicht des Gutachters die Größe möglicher Tagesbrüche verlässlich einzuschätzen, bauwerksbezogen die ungünstigste Lage dieses Bemessungs-Tagesbruches zu ermitteln und dafür eine Gründungskonstruktion zu planen, die jegliche Lasten mit hinreichender Sicherheit aufnehmen könnte.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, das Gebiet mit latenter Bruchgefahr wissenschaftlich-technisch begründet und mit konkreten standortbezogenen Befunden belegt zu aktualisieren und bezüglich des Fortbestehens der latenten Bruchgefahr neu zu bewerten. Erst eine bergbehördlich bestätigte Herausnahme eines Areals aus dem Gebiet latenter Bruchgefahr ermögliche eine bautechnische Planung.

Das LAGB vertrat zu dem gleichen Vorhaben 2002 die Auffassung, dass der Gutachter von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen sei. In dem latent bruchgefährdeten Gebiet sei eine Risikoabschätzung vorzunehmen, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadensintensität differenziert zu bestimmen sind.

Für das in Rede stehende Bauvorhaben wurde durch das LAGB eine Bewertung vorgenommen und im konkreten Fall ein Tagesbruch an der Erdoberfläche ausgeschlossen. Fazit war, dass der Standort des Vorhabens zwar für eine Bebauung bergschadenskundlich nicht unproblematisch, jedoch nicht grundsätzlich ungeeignet sei.

Lt. Abschlussbericht des Forschungsverbundvorhabens „Dynamik abgesoffener oder gefluteter Salzbergwerke und ihres Deckgebirgsstockwerks“ (Staßfurt II, 2006 bis 2010) können die gewonnenen Erkenntnisse gut für eine Neubewertung der latenten Bruchgefahr in Staßfurt herangezogen werden. Auch im vorliegenden Plangebiet (nördlich der Tankstelle) wurde in diesem Zusammenhang eine Bohrung durchgeführt.

U.a. wurden die folgenden allgemeinen Einschätzungen formuliert:

- *Ob bzw. inwieweit von den bergmännischen Hohlräumen zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine akute Tagesbruchgefährdung ausgeht, kann nur lokationsbezogen unter Einbeziehung der konkreten Standortdaten ausgesagt werden.*
- *Die geophysikalischen und hydrogeologischen Untersuchungen belegen das Georisiko einer Subrosion (Geländeabsenkung, Erdfall) und von Auflockerungen im Untergrund.*
- *Aufgrund der neuen gravimetrischen Messungen im Senkungsgebiet können Bereiche ausgewiesen werden, die als konsolidiert gelten können.*
- *Die Entwicklung der Senkung läuft subrosiv im Untergrund weiter. Weitere Eingriffe in die hydrogeologische Situation (z. B. erhebliche Grundwasserabsenkungen) würden diese Prozesse beschleunigen.*

Wenn die neueren Untersuchungen und Erkenntnisse zu einer anderen Beurteilung der Bergschadenssituation führen als der Beschluss des Rates des Bezirkes aus dem Jahre 1989, kann auch die Bebaubarkeit des Grundstücks neu bewertet werden. Wenn das betroffene Areal beispielsweise aus dem Gebiet mit latenter Bruchgefahr herausgenommen wird, ist es grundsätzlich bebaubar.

Der Abschlussbericht der in den Jahren 2006 - 2010 durchgeführten Untersuchungen trifft hierzu jedoch keine eindeutigen Aussagen, sondern gibt der für den Altbergbau zuständigen Behörde eine geowissenschaftlich begründete Empfehlung für die Aktualisierung der Bewertung des Bergsenkungsgebietes in Staßfurt.

Insofern ist für die Fortführung der vorliegenden Planung eine detaillierte und fachkundliche Bewertung des Gebietes erforderlich, die entweder die Entstehung eines Tagesbruchs im Plangebiet „prinzipiell“ ausschließt oder das Plangebiet aus dem Gebiet mit latenter Bruchgefahr herauslöst.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Sachverständigengutachten nachzuweisen, dass in dem Gebiet zulässige Gebäude mit einer technisch möglichen Konstruktion und einem vertretbaren ökonomischen Aufwand errichtet werden können, die einem evtl. Tagesbruchereignis standhalten.

Aufgrund der vorstehend erläuterten Situation werden zu der Planung für den Standort Neumarkt aktuelle Fachgutachten eingeholt sowie das LAGB als Fachbehörde mit dem vorliegenden Vorentwurf beteiligt. Im Vorfeld gab es dazu verschiedene Abstimmungen. Gegenwärtig wird eine bergschadenskundliche Stellungnahme erarbeitet.

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

Im Ergebnis der gutachterlichen Beurteilung werden in den Entwurf über die Kennzeichnung hinaus detaillierte Hinweise aufgenommen, welche besonderen Gründungen und Baukonstruktionen etc. gegebenenfalls erforderlich sind.

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

Auf die gemäß MDALIS (ALVF-Nr. 15089310 4 13233) innerhalb des Plangebietes liegende Altlastverdachtsfläche (Altablagerung, Deponie Neumarkt – Kommunale und Industriedeponie) wird im Vorentwurf zunächst hingewiesen.

Für den Standort liegt eine Erstbewertung der sog. Deponie 23 im Stadtgebiet Staßfurt vor¹⁰. Sie erstreckt sich auch auf Flächen südlich der Lehrter Straße.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass Bodenluftuntersuchungen keine Hinweise auf ein nennenswertes Potential für gasförmige Emissionen von deponietypischen Methanen ergeben, stellenweise wurde jedoch ein aerober Abbau von organischen Stoffen festgestellt.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gutachten fortgeschrieben.

Die Altlastenerkundung erfolgt mittels ergänzender Untersuchungen, die Ergebnisse liegen mit dem Entwurf vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich gegenüber dem ersten Gutachten keine grundsätzlichen Änderungen ergeben werden. Von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen oder Nutzungseinschränkungen ist nicht auszugehen. Der Bodenaushub ist nach entsprechender Untersuchung und Deklaration zu beseitigen.

¹⁰ Dr. Schleicher + Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, Mai 1991

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 Geltungsbereichs 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.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

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) 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. §§ 99 und 100 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

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 dagegen liegt 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.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist im Bebauungsplan zu vermerken, 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.

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen.

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.

8.3 Hinweise

8.3.1 Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten zu ermitteln. Im Bebauungsplan sind, sofern eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann, Festsetzungen zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Ziel durchgeführt, abzuschätzen, ob Zugriffsverbote einer späteren Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen und somit zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen können.

Das ggf. im Artenschutzbeitrag hergeleitete Vermeidungskonzept wird in den Entwurf des Bebauungsplans als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder als Hinweise übernommen.¹¹

Auf der Planzeichnung wird zunächst der nachfolgende Hinweis aufgebracht:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Belange des speziellen Artenschutzes zu beachten. Insbesondere wird auf § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

9 Flächenbilanz

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

Flächennutzung		Bruttofläche
Sondergebiet		18.070 m ²
davon nach GRZ bebaubar	14.460 m ²	
davon innerhalb des Baufensters:		
nördlicher Teil	7.790 m ²	
südwestlicher Teil	4.300 m ²	
davon mit Pflanzgebot (auf Grundfläche anrechenbar)	560 m ²	
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche		5.200 m ²
davon privat	550 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		650 m ²
Grünflächen		3.280 m ²

¹¹ Blessing, M.; Scharmer, E.: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren (2013)

<i>davon privat</i>	<i>60 m²</i>	
Versorgungsfläche		50 m ²
Geltungsbereich gesamt		27.250 m²

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 der Grad der Versiegelung nicht erhöhen wird. Hier sind im Folgenden auch die laufenden Baugrunduntersuchungen in die Planung einzustellen.

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.

Aussagen zum Hochwasserschutz und Altbergbau sind ebenfalls im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zu ergänzen.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens geschaffen sowie weitere Fachmärkte 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 eingestellt¹². Durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich der Stadt sowie die Beschränkung auf aus dem Gutachten hergeleitete Sortimente bzw. auch Verkaufsflächen wird davon ausgegangen, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren sowie die Nahversorgung der Bevölkerung hat.

¹² Von einem Beschluss des Konzeptes durch den Stadtrat ist vor Fertigstellung des Bebauungsplans auszugehen.

Ggf. sind zum Entwurf des Bebauungsplans weitere Untersuchungen zur Verträglichkeit der geplanten Vorhaben zu ergänzen.

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 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 wird derzeit ein Gutachten erstellt, welches unter anderem auch die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes betrachtet. Es wird in den Entwurf des Bebauungsplans eingestellt.

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 der von den geplanten Nutzungen am Standort ausgehenden Lärmemissionen erfolgt parallel zum Bebauungsplan eine gutachterliche Bewertung. Betrachtet werden Wohnnutzungen im Umfeld, wobei die vorhandene Prägung des Areals Berücksichtigung finden wird. Im Ergebnis des Gutachtens können im Bebauungsplan erforderlichenfalls konkrete Festsetzungen zu flächenbezogenen Emissionskontingenten getroffen werden.

Zudem wurden die spezifischen Belange der Störfallvorsorge geprüft. Mit der Planung sind weder vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten noch haben die im weiteren Umfeld zulässigen Störfallanlagen Auswirkungen auf das Vorhaben.

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.

10.6 Wirtschaft

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

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

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Staßfurt 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.

11 Finanzierung und Durchführung

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

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