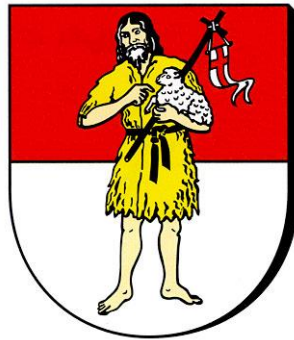


Stadt Staßfurt

Flächennutzungsplanung



15. Änderung Teilflächennutzungsplan Staßfurt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“

Begründung

Entwurf

Mai 2018

**Stadt Staßfurt
Flächennutzungsplan**

**15. Änderung Teilflächennutzungsplan Staßfurt
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49/17
„Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“**

Planungshoheit:

Stadt Staßfurt
Hohenexlebener Straße 12
39418 Staßfurt

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0
Fax (03 45) 23 97 72 - 22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Umweltbericht

Yvette Trebel
Zeichnerische Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

17-259

Bearbeitungsstand:

**Entwurf
Mai 2018**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Planungsanlass	4
1.3	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform.....	5
1.4	Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	5
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010	6
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregionen Harz und Magdeburg.....	7
2.2	Sonstige Planungen	10
2.2.1	Stadtentwicklungskonzept	10
2.2.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	11
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	13
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	13
2.3.2	Planungsrecht.....	14
2.3.3	Verfahren.....	15
3	BESTANDSAUFNAHME.....	16
4	PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG	17
5	GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	18
5.1	Sondergebiet Handel.....	18
5.2	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	18
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....	19
7	FLÄCHENBILANZ	21

Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht
Anlage 2 Auswirkungenanalyse

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Administrativ gehört die Stadt Staßfurt zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt. Im Jahr 2003 wurden die Gemeinden Löderburg und Hohenerxleben eingegliedert. Anfang 2004 folgte Rathmannsdorf. Am 1. Januar 2009 kamen die Gemeinden Neundorf (Anhalt) und Förderstedt hinzu.

Die Stadt Staßfurt umfasste nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2016 eine Fläche von ca. 14.671 ha mit 26.173 Einwohnern.

Nach den im Rahmen der Gemeindegebietsreformen erfolgten Änderungen wurde für die Stadt Staßfurt bisher kein „neuer“ Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt. Dies ist mittelfristig beabsichtigt, im Moment aufgrund der Haushaltssituation jedoch nicht möglich.

Der FNP der (ehemaligen) Stadt Staßfurt wurde in der Fassung vom 2. Juni 1994 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10. Oktober 1994 (Az.: 25.33-21100) genehmigt und erlangte mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch Aushang am 24. Oktober 1994 Rechtskraft.

Er gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB als Teil-FNP für den Ortsteil fort und kann geändert werden. Seither wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Die letzte Änderung der Flächennutzungsplanung der Stadt Staßfurt erfolgte für den Teilflächennutzungsplan OT Brumby im Bereich des B-Planes Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby /BAB A 14 AS Calbe“ (14. Änderung, wirksam seit dem 16. September 2016).

Vorliegend handelt es sich damit um die 15. Änderung.

1.2 Planungsanlass

Im Bereich des Neumarktes im Zentrum von Staßfurt ist zwischen der Lehrter Straße und der und Bode nördlich des Fachmarktzentrums „Bodepark“ die Errichtung eines großflächigen Modemarktes beabsichtigt. Die Fläche ist überwiegend unbebaut und wird gegenwärtig durch die Stadt als Veranstaltungs- und Parkplatz genutzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses Magnetanbieters für die Innenstadt von Staßfurt.

Da von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind (Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf Verkehr, Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich ...), ist die Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Dies soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ erfolgen.

Im Teilflächennutzungsplan für Staßfurt ist die künftig für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche als Grünfläche/Altlastverdachtsfläche dargestellt. Sich daraus ergebende mögliche Zielkonflikte sind ebenfalls in die Planung einzustellen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Insofern ist dieser für den betroffenen Bereich zu ändern. Diese Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

1.3 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform

Die Planänderung wird aus dem seit dem 24. Oktober 1994 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt entwickelt [1]. Er gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB als Teilflächennutzungsplan für die Kernstadt fort (vgl. dazu auch Pkt. 2.2.1).

Der Teilbereich der vorliegenden Änderung wird in einem Ausschnitt des fortgeltenden Flächennutzungsplanes, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, abgegrenzt und im Plan der Fassung der beabsichtigten Änderung gegenübergestellt.

Für die Plandarstellung der 1. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10) des L VermGeo verwendet. Die Stadt Staßfurt nutzt als Planungsträger die Geobasisdaten und Dienste des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-30694-2010-14, welches auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

In der Begründung zur Änderung des FNP werden nur Aussagen zur vorliegenden Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit den Erläuterungen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan* zu sehen.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

1.4 Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Staßfurt liegt am Südrand der Magdeburger Börde, südlich der Landeshauptstadt Magdeburg und zentral im Salzlandkreis.

An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

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

Der Änderungsbereich wird im Norden durch das Ufer der Bode, im Osten durch den Kreisverkehr Lehrter Straße/Steinstraße, im Süden durch die Lehrter Straße und im Westen durch das LSG „Bodeniederung“ begrenzt.

Er umfasst eine Fläche von knapp 3 ha und soll künftig generalisiert als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt werden.

Abb. 01: Lage des Standortes innerhalb der Kernstadt



LVerGeo DTK 25 (4135)

2 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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

Zum Vorentwurf wurde von der obersten Landesplanungsbehörde der Hinweis gegeben, dass eine Auseinandersetzung mit den vg. Erfordernissen der Raumordnung nicht in einem ausreichenden Umfang erfolgt ist. Dabei wird insbesondere auf eine Auswirkungsanalyse für das Vorhaben abgestellt.

Diese liegt mit Datum vom 3. Mai 2018 vor [2]. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben den relevanten Zielen / Grundsätzen des LEP 2010 entspricht.

Durch die Lage innerhalb des räumlich abgegrenzten Mittelzentrums Staßfurt wird dem Konzentrationsgebot entsprochen (Z 46). Der Kerneinzugsbereich des geplanten Modemarktes umfasst die Stadt Staßfurt und die umliegenden Orte, die innerhalb des Verflechtungsbereiches der Stadt liegen. Eine Ausstrahlung des Vorhabens auf gleich- oder höherrangige zentrale Orte kann ausgeschlossen werden. Damit wird dem Kongruenzgebot entsprochen (Z 47).

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

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

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

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregionen Harz und Magdeburg

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.

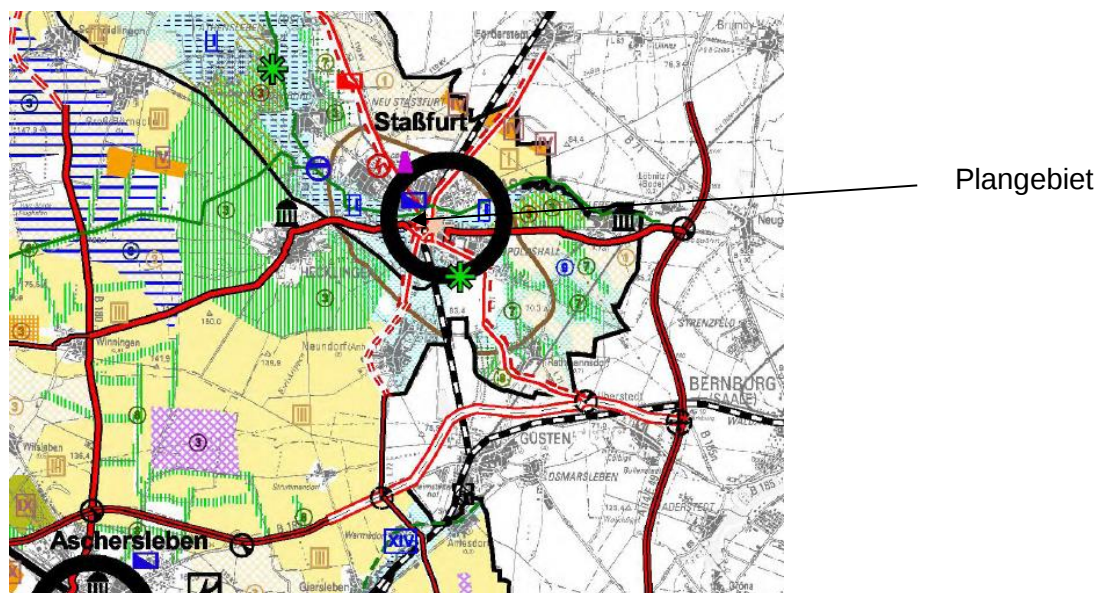
Auf der Regionalversammlung der RPM am 03. März 2010 wurde beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg auf der Grundlage des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009,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

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.

Abb. 03: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz



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

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 Vorranggebiet grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich an.

Weiter wird die Planung vom **Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz** Nr.1 „Bode“ berührt. Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um die potentiellen Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können (Pkt. 4.5.1 Z1 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 Z2 REP Harz). Daher muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes in der Begründung erfolgen.

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

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

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Magdeburg wird derzeit auf der Grundlage des LEP 2010 neu aufgestellt. Dazu liegt ein **1. Entwurf** vom 02. Juni 2016 vor, dessen in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

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

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

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

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

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.

Standortalternativen mit gleichen Voraussetzungen wurden geprüft und bestehen nicht. Hinsichtlich des Vorhabenumfangs wurde zum Entwurf des Bebauungsplans eine Auswirkungsanalyse erarbeitet und in deren Ergebnis die Festsetzungen angepasst [2].

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Unter Kap. 6.1.5 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 Gefährdungspotenzial anzupassen.

Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen (Kap. 6).

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.

Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bestehen. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Brachflächen ist deren Wiedernutzbarmachung zu sichern. Abgrabungen, Aufschüttungen, sanierte sowie entsiegelte Flächen sind zu rekultivieren oder zu renaturieren, so dass die Böden natürliche oder nutzungsbezogene Funktionen erfüllen können (Kap. 6.1.5 G 120).

2.2 Sonstige Planungen

2.2.1 Stadtentwicklungskonzept

Um auf die demografischen, wohnungspolitischen und siedlungsfunktionalen Veränderungen zu reagieren und daraus Entwicklungsziele und Handlungserfordernisse abzuleiten, erarbeitete die Stadt Staßfurt 2001 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, welches 2011 fortgeschrieben wurde [3]. 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 Altbaugebiete gehören.

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

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

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

2.2.2 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 als überarbeitete Fassung mit Stand vom März 2018 vor [4] und soll zeitnah durch den Stadtrat beschlossen werden. Ebenso wie das Stadtentwicklungskonzept stellt es nach diesem Beschluss eine städtebauliche Konzeption dar, deren Ergebnisse insbesondere in die Bauleitplanung 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 Ansiedlungspotenzialen beinhaltet. Im abschließenden Zentrenkonzept erfolgt die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und die Ausarbeitung von Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung.

Die Zentrenstruktur in Staßfurt wird wie folgt gegliedert:

Als zentraler Versorgungsbereich (A-Zentrum) wird die Innenstadt benannt. Der räumlichen Abgrenzung ist auch der Änderungsbereich zuzurechnen. Funktionale Ergänzungsbereiche sind die Hohenerxlebener Straße in Leopoldshall sowie der Straßenzug Prinzenberg und südlicher Hohlweg in Alt-Staßfurt.

Als Grundsatz zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Staßfurt wird formuliert, dass der *innerstädtische zentrale Versorgungsbereich oberste Priorität* für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten hat.

Als konkretes, für die vorliegende Bauleitplanung relevantes Entwicklungsziel wird eine Bebauung des Neumarktes und Ansiedlung von „großformatigen“ Magnetanbietern mit einer möglichst überörtlichen Ausstrahlungskraft gesehen.

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. Derzeit besteht kein direkter ÖPNV-Anschluss, die nächste Haltestelle liegt in ca. 200 m Entfernung am „Postring“ (Wassertorstraße).

Auswirkungsanalyse

Zum konkreten Vorhaben, der Ansiedlung eines Modefachmarktes mit (bis zu) 2.500 m² Verkaufsfläche auf dem Neumarkt, liegt eine Auswirkungsanalyse vor [2], die u.a. zu folgenden Ergebnissen kommt:

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

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

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

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

Darüber hinaus werden Konsumenten ihre Nachfrage verstärkt in Staßfurt decken, so dass mit einer Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft zu rechnen ist. Auch diese Umsätze werden nicht zu einer Abschmelzung von Textileinzelhändlern im Umfeld von Staßfurt führen. Eine Schädigung der umliegenden gleich- bzw. auch höherzentralen Städte ist auszuschließen, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region nicht beeinträchtigt wird.

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

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

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

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Staßfurt besteht seit dem 1. Januar 2009 neben der Kernstadt Staßfurt aus weiteren 14 Ortsteilen. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten, wie bereits ausgeführt, rechtswirksame Flächennutzungspläne fort.

Für die Stadt Staßfurt stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Tab. 1: Stand der Flächennutzungsplanung der Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen (Teil-FNP)

Bezeichnung des Teil-FNP	Planung über die Ortsteile	Rechtskraft
FNP Staßfurt	Kernstadt Staßfurt	24.10.1994 div. Änderungen für Teilbereiche
Räumlicher Teil-FNP Atzendorf	Atzendorf, (nur bebaute Ortslage)	30.03.1995
FNP Brumby	Brumby	21.09.1992 1. Änderung
FNP Förderstedt	Förderstedt	28.01.2000
FNP Glöthe	Glöthe, Üllnitz	1. Änderung: 28.08.2002
FNP Hohenerxleben	Hohenerxleben	Genehmigung 1992
FNP Lößnitz	Lößnitz	1. Änderung 18.08.2000
FNP Löderburg	Löderburg, Lust, Neu Staßfurt, Athensleben, Rothenförde	01.12.1993, letzte Änderung 15.04.2004
FNP Neundorf (Anhalt)	Neundorf	14.01.1992 1. Änderung: 21.12.1994
FNP Rathmannsdorf	Rathmannsdorf	kein Plan vorliegend

Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Stand Juni 2017

Damit verfügt der überwiegende Teil des Stadtgebietes über rechtswirksame Teil-FNP.

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.

Die Erarbeitung einer Flächennutzungsplanung für das gesamte Stadtgebiet von Staßfurt stellt jedoch ein aufwändiges und langwieriges Verfahren dar, zu dem der Stadt gegenwärtig die finanziellen Mittel fehlen. Die gesamtgemeindliche Flächennutzungsplanung wird jedoch schrittweise durch einzelne Fachkonzepte, wie z.B. das Gewerbeflächenentwicklungskonzept oder das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, vorbereitet.

Daher macht die Stadt Staßfurt weiterhin von der Möglichkeit Gebrauch, als Zwischenschritt auf einen neuen FNP, fortgeltende Pläne für die einzelnen Ortsteile zu ändern. Damit kann auch im vorliegenden Falle einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden.

Von der unteren Landesentwicklungsbehörde wird darauf verwiesen, dass die wirksamen Teilflächennutzungspläne durchgängig den üblichen Geltungszeitraum von 10 bis 15 Jahren

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan für Staßfurt ist die zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel vorgesehene Fläche überwiegend als Grünfläche dargestellt. Der östliche Teil ist als Parkplatz ausgewiesen, die Lehrter Straße als übergeordnete Verkehrsfläche. Im Südwesten wird der Änderungsbereich von einer gemischten Baufläche berührt. Der Standort ist außerdem als Altlastverdachtsfläche sowie als Fläche mit Einschränkungen durch den Altbergbau (hier: bruchgefährdeter Bereich) gekennzeichnet [1].

Abb. 03: Auszug aus dem rechtswirksamen Teil-FNP Staßfurt



Zu dem am 10. Oktober 1994 genehmigten und seit dem 24. Oktober 1994 rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Staßfurt wurden bisher verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt, nicht jedoch für den von der vorliegenden Änderung betroffenen Bereich.

Wie bereits ausgeführt, wird von der Stadt Staßfurt parallel zur 15. Änderung des FNP der Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ aufgestellt.

Dazu werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 49/17 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie im Randbereich Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen FNP werden im Änderungsbereich jedoch überwiegend Grünflächen, für die ein Altlastenverdacht besteht, dargestellt. Sie sind damit nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Notwendig wäre eine Sonderbaufläche bzw. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, ggf. auch eine gemischte Baufläche/Kerngebiet. Dafür ist eine Flächennutzungsplanänderung im betroffenen Bereich erforderlich.

Weiterhin sind unabhängig von der Nutzungsart sowohl die o.g. schädlichen Bodenveränderungen als auch die Lage des Standortes im Einwirkungsbereich des Altbergbaus bei der Entwicklungsmöglichkeit einer Baufläche zu prüfen.

Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben werden.

2.3.3 Verfahren

Zur 15. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Staßfurt wird erst zusammen mit dem Entwurf ein formaler Aufstellungsbeschluss gefasst, das Änderungserfordernis jedoch mit dem Beschluss zur Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert.

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

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

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

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

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

Zum Entwurf liegt eine Auswirkungsanalyse vor, in deren Ergebnis die Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert wurden.

Darüber hinaus sollte sich die Kommune ergänzend mit den Belangen des Hochwasserschutzes auseinandersetzen. Seitens des Landesamtes für Hochwasserschutz und

Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt gab es keine Einwände zur Planung. Die untere Wasserbehörde verwies u. a. auf die innerhalb von Risikogebieten einzuhaltenden Gesetzlichkeiten.

Weitere Hinweise gab es von den Versorgungsträgern zum Leitungsbestand.

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

Zeitgleich wurden die Hinweise aus der frühzeitige Beteiligung in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ eingeleitet. Nach dem Beschluss durch den Stadtrat erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs 2, 4 Abs. 2 sowie 4a Abs. 4 BauGB.

3 Bestandsaufnahme

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

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

Im Quartierinneren zwischen der Lehrter Straße und der Steinstraße verläuft innerhalb des Bergschadensgebietes und ehemaligen Zentrums der Stadt heute ein innerstädtischer Grünzug mit dem Stadtsee.

Wohnen spielt im Umfeld des Plangebietes nur eine untergeordnete Rolle.

Im Norden und Westen schließt sich das LSG „Bodeniederung“ an.

Zu den natürlichen Gegebenheiten wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1) verwiesen.

Hinsichtlich der **verkehrlichen Erschließung** kann festgestellt werden, dass der Änderungsbereich in das übergeordnete Straßennetz eingebunden ist.

Er befindet sich unmittelbar an der Lehrter Straße (L 71), die die westliche Umfahrung der Innenstadt bildet und die Verbindung zwischen der B 180 im Westen und der BAB 14 im Osten herstellt. In einer verkehrstechnischen Untersuchung zum Vorhaben wurde die Leistungsfähigkeit der unmittelbar angrenzend vorhandenen Knotenpunkte betrachtet und als ausreichend eingeschätzt [4].

Im Zentrum von Staßfurt werden weitere Landesstraßen gebündelt, so dass hier von einer sehr guten Erreichbarkeit aus dem Umfeld ausgegangen werden kann.

Über den öffentlichen Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV) ist der Standort derzeit durch die nahegelegenen Bushaltestellen (ca. 400 m Fußweg) „Staßfurt, Postamt“, „Staßfurt, Marktstraße“ und „Staßfurt, Salzlandcenter“ innerhalb von Regionalbus- und Stadtverkehrslinien erschlossen. Der Busbahnhof als zentraler Umsteigepunkt befindet sich am Bahnhof. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 800 m bzw. 10 Minuten.

Auch die **medientechnische Erschließung** ist über die innerhalb der angrenzenden Straßen verlaufenden Netze gewährleistet. Dies wurde auch durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger eingeholten Stellungnahmen bestätigt. Die Angaben zu den Leitungsnetzen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

4 Planungsziel der Änderung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich im rechtswirksamen FNP um eine Fläche, für die ein Altlastenverdacht besteht und deren mögliche Bebaubarkeit ggf. durch vertiefende Untersuchungen geprüft werden sollte. Dazu liegen aktuelle Gutachten vor. [x]

Ziel der Bauleitplanung am Standort ist zunächst die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Mit einem Magnetanbieter für die Innenstadt von Staßfurt soll gleichzeitig der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ entwickelt und gestärkt werden.

Dazu soll im Änderungsbereich des FNP ein Sonstiges Sondergebiet „Handel“ nach § 5 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB dargestellt werden.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist in diesem Zusammenhang vor allem die Übereinstimmung mit den Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Staßfurt und hier die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu beachten.

Konkrete Regelungen dazu werden im Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modelfachzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ getroffen.

Weiter sind die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz sowie möglicher Emissionen – insbesondere Lärm – auf in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche schutzwürdige Nutzungen zu beachten. Dazu wurden begleitend zum Vorhaben Gutachten erstellt und in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Darüber hinaus bestehen im Bereich des Neumarktes bzw. angrenzend verschiedene Restriktionen (Bergsenkungs- und Schadensgebiet, Hochwasserrisikogebiet, Altlastenverdachtsfläche, angrenzendes LSG), die bei der Planung zu beachten und in die Abwägung einzustellen sind.

Eine umfassende Betrachtung aller Auswirkungen, die von der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich ausgehen werden, erfolgt im Bebauungsplan.

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 verfügbare Flächen betrachtet und für den Standort des Neumarktes die Ansiedlung großflächiger Magnetanbieter empfiehlt.

Auch der Bebauungsplan setzt sich detailliert mit **Planungsalternativen** auseinander.

5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

5.1 Sonderbaufläche Einzelhandel

Die vorliegende 15. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Staßfurt weist für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ aus.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches entspricht generalisiert dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49/17 (mit Ausnahme der übergeordneten Straßen und der Böschung zur Bode). Hier besteht die Absicht, die Fläche für die Ansiedlung eines großflächigen Modemarktes als Magnetanbieter zu nutzen. Dabei soll eine flexible Anordnung der Vorhaben gewährleistet und darüber hinaus ergänzende Nutzungen zugelassen werden, die eine Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Staßfurt im Bereich des Neumarktes unterstützen. Im Bebauungsplan werden konkrete Regelungen zur Verkaufsfläche und den Sortimenten getroffen, die auf der Grundlage einer Auswirkungsanalyse zum Vorhaben im Entwurf konkretisiert wurden.

5.2 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB (Altbergbau und Altlastverdachtsfläche), die jeweils auch angrenzende Flächen umfassen, bleiben für den Änderungsbereich bestehen. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugruben an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels.

Es liegt im **Bergsenkungs- und Bergschadensgebiet**.

Hinsichtlich der im rechtswirksamen Teil-FNP dargestellten Kategorien der unter geologischen/boden-mechanischen Aspekten bebaubaren Flächen ist das Plangebiet der Zone 4 zuzuordnen. Diese umfasst Flächen, *die aufgrund der geologischen und bodenmechanischen Schwierigkeiten von überwiegender Bebauung weitestgehend freizuhalten sind*. Das Plangebiet liegt damit innerhalb des latenten Bruchbereiches. Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde mit Stellungnahme vom Mai 2017 die Gefährdung innerhalb des Änderungsbereiches als sehr gering eingeschätzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um ein Bergsenkungsgebiet, welches durch gegenwärtig noch anhaltende geringfügige Senkungen der Tagesoberfläche gekennzeichnet ist. Den bergbaulichen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Eine standortbezogene Bergschadenskundliche Bewertung [8] kommt zu dem Ergebnis, dass mit der nach gegenwärtigem Kenntnisstand möglichen Einschätzung der Bergschadensverhältnisse für das Schadenszenario des Tagesbruches für den in Frage stehenden Einwirkungsbereich des Neumarktes eine extrem geringe Eintrittswahrscheinlichkeit abzuleiten ist. Obwohl das genannte kritische Ereignis theoretisch mit einem relevanten Schadensausmaß als weiterem Risikofaktor verbunden wäre, kann das resultierende Risikoniveau im Sinne einer längerfristigen Standortsicherheit als akzeptables Restrisiko angesehen werden.

Zur Thematik Baugrund/Altlasten/Geologie/Altbergbau erfolgten begleitend zur Planung umfangreiche gutachterliche Untersuchungen [6, 7], deren Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden. Der Bebauungsplan setzt sich mit der Problematik ausführlich auseinander.

Im rechtswirksamen FNP werden die **Altlastverdachtsflächen** innerhalb des bebauten Stadtgebietes als Aufschüttungen/Deponien dargestellt. Das Plangebiet liegt gemäß MDALIS

innerhalb der Altlastverdachtsfläche (ALVF) Nr. 15089310 4 13233 (Altablagerung, Deponie Neumarkt – Kommunale und Industriedeponie).

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurden die Bebaubarkeit der Fläche sowie ggf. erforderliche Vorkehrungen gutachterlich geprüft [7]. Ausgehend von Untersuchungen im Jahr 1995 sowie 2017 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis, dass Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit von den Auffüllungen weder im Bestand noch im Falle der Umsetzung der Planung ausgehen. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes ist unter Beachtung der Besonderheiten des Baugrundes konfliktfrei möglich.

Da die beiden vg. Kennzeichnungen für den Änderungsbereich schwer lesbar sind, erfolgt auf dem Plan zudem ein textlicher Hinweis.

Die Grenze des **Überschwemmungsgebietes** der Bode wurde gemäß der Verordnung vom 19. September 2012 innerhalb des Änderungsbereiches nachrichtlich übernommen und damit aktualisiert. Hier gibt es keine Überschneidungen mehr.

Außerhalb des Änderungsbereiches erfolgte keine redaktionelle Anpassung. Hier sei lediglich in der Begründung der Hinweis gegeben, dass die angrenzende Darstellung im rechtswirksamen FNP nicht der aktuellen Verordnung entspricht.

Zur anteiligen Lage im Hochwasserrisikogebiet wird ergänzend gemäß § 5 Abs. 4 a ein Vermerk angebracht. Eine Überschneidungen innerhalb des Änderungsbereiches besteht hauptsächlich im bereits bebauten Bereich. Der Bebauungsplan setzt sich ausführlich mit der Problematik auseinander. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird verwiesen.

Das angrenzende **LSG „Bodeniederung“** gilt unverändert.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

6.1 Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung. Er ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

Der Regelungsgehalt des FNP erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen können im FNP nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

Die mit der Änderung des FNP dargestellte Sonderbaufläche Einzelhandel geht zu Lasten einer Grünfläche/Altlastverdachtsfläche, deren Bebaubarkeit im Rahmen vertiefender Gutachten geklärt wurde.

Das Plangebiet stellt eine bereits überwiegend versiegelte Fläche (Park- und Veranstaltungsplatz) mit anteiliger Bebauung dar. Durch verschiedene Vornutzungen sind die Schutzgüter bereits großflächig überprägt.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bzw. auf das angrenzende LSG „Bodeniederung“ werden im Umweltbericht untersucht, der als Anlage 1 der Begründung angefügt ist.

6.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept in die Planung eingestellt [4]. Durch die Lage des Änderungsbereiches im zentralen Versorgungsbereich der Stadt sowie die Beschränkung der Sortimente bzw. Verkaufsflächen im Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren hat.

Die zum Einzelhandelsvorhaben erstellte Verträglichkeitsanalyse [2] kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung den relevanten Zielen / Grundsätzen des LEP 2010 (u.a. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) entspricht. Mit der geplanten Ansiedlung kann der Anteil des Einzelhandels in der Innenstadt ebenso gestärkt werden, wie das aktuell deutlich unterrepräsentierte Angebot von Textilien.

6.3 Ortsbild

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, die zum Landschaftsraum der Bodeniederung (LSG) sowie zur Lehrter Straße einen angemessenen Puffer einhalten. Mit der Begrenzung zur Höhe baulicher Anlagen wird dem Umfeld entsprochen.

6.4 Verkehr

Verkehrstechnisch ist der Änderungsbereich günstig an das übergeordnete Straßennetz der Stadt angebunden. Der ruhende Verkehr kann innerhalb des Plangebietes eingeordnet werden.

Zum Bebauungsplan Nr. 49/17 liegt eine verkehrstechnische Untersuchung vor [5], die die Auswirkungen des Vorhabens auf die unmittelbar angrenzende Lehrter Straße (L 71) betrachtet. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass sowohl der Kreisverkehrsplatz als auch die Zufahrt der Tankstelle die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit einer zufrieden stellenden Verkehrsqualität aufnehmen können. Ein Ausbau der Verkehrsanlagen ist daher aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.

6.5 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.

In einem begleitenden schalltechnischen Gutachten [9] wurden die im Umfeld am nächsten gelegenen schutzwürdigen Nutzungen geprüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsorte nicht mehr im Einwirkungsbereich des untersuchten Modelfachmarktes liegen

und der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens aus schallgutachterlicher Sicht nichts entgegensteht. Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Richt- bzw. Orientierungswerte werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen erforderlich.

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

Die Versorgung der Bevölkerung innerhalb des angebotenen Marktsegmentes kann deutlich verbessert werden. Mit der Ansiedlung eines Magnetanbieters wird das Zentrum von Staßfurt aufgewertet.

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

6.6 Wirtschaft

Negative Auswirkungen auf die innerhalb der Innenstadt von Staßfurt ansässigen 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 Synergieen auszugehen.

Die Auswirkungen des konkreten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche von Staßfurt bzw. die Nachbargemeinden wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung untersucht [2]. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer Rückholung der derzeit ins regionale Umfeld abfließenden Kaufkraft zu rechnen ist. Die prognostizierten Umsatzverluste für andere im Einzugsbereich befindliche Anbieter liegen bei durchschnittlich ca. 6 % und auch einzelbetrieblich wird für keinen der Anbieter der kritische Wert von 10 % erreicht.

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

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7 Flächenbilanz

Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Der gesamte Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 3 ha wird künftig nicht mehr als Grünfläche sondern als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Stadt Staßfurt (1994), Flächennutzungsplan, Dr.-Ing. Pflück, Freier Architekt, Ahaus
- [2] Stadt Staßfurt (2018), Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Modefachmarktes auf dem Neumarkt in Staßfurt, Stand 03.05.2018
- [3] Stadt Staßfurt (2011): 1. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept vom Juli 2011 Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG), Magdeburg
- [4] Stadt Staßfurt (2017), Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, Stand Überarbeitung März 2018
- [5] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49/17 "Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße" in der Stadt Staßfurt, (Stand Mai 2018)
- [6] G.U.T - Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH, Merseburg: Baugrundgutachten (Voruntersuchung) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße“ (Stand: 24.04.2018)
- [7] G.U.T - Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH, Merseburg: Fachgutachten Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße“ (Stand: 24.04.2018)
- [8] K-UTEC AG Salt Technologies, Sondershausen: Bergschadenkundliche Stellungnahme Staßfurt „Neumarkt“, 31.01.2018
- [9] ECO Akustik Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl, Barleben, Immissionsprognose im Rahmen des in 39418 Staßfurt, Am Neumarkt, geplanten Modehaus-Neubaus, Gutachten-Nr. ECO 17087 (Stand 16.02.2018)