



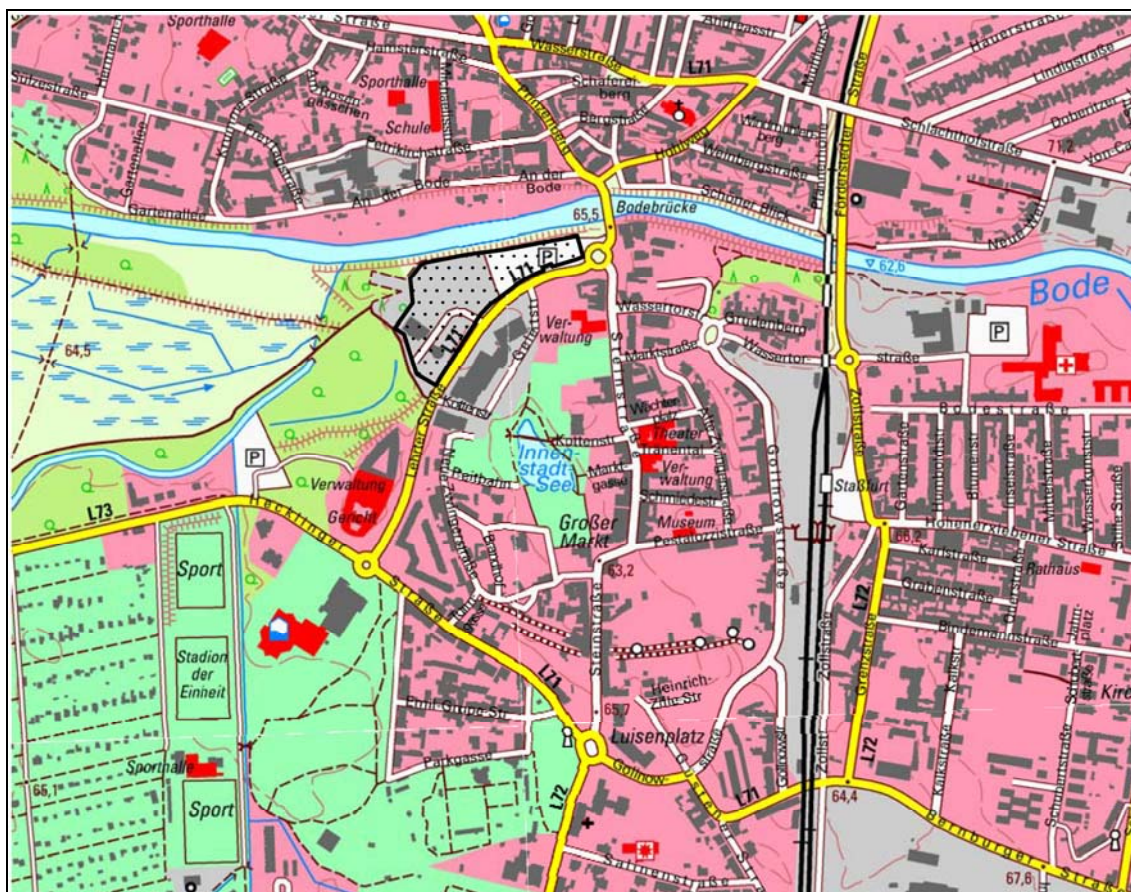
Bauleitplanung der Stadt Staßfurt

Salzlandkreis

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Februar 2024



Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl.Ing. J.Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a
(Funke.Stadtplanung@web.de)

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt [TK 10/2018] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-30694/2010-14

Inhaltsverzeichnis	Seite
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.6. Städtebauliche Konzepte der Stadt Staßfurt	9
3. Bestandsaufnahme	10
3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung, Eigentumsstruktur	10
3.2. Nutzungen, prägende Planumgebung	10
3.3. Baugrundverhältnisse	11
3.4. Bergsenkungs- / Bergschadensgebiet / Erkundungsbohrung	12
3.5. Altlasten	13
3.6. Grundwasserverhältnisse	14
3.7. Archäologische Belange	14
3.8. Hochwasserrisiko	14
3.9. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes	15
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.1.1. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Gastronomiebetriebe	15
4.1.2. Sondergebiet Tankstellen, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe	16
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	16
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	17
4.3. Flächen für den Gemeinbedarf	17
4.4. Straßenverkehrsflächen, Zufahrten zu Straßenverkehrsflächen	18
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	19
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	19
6.1. Erschließung	19
6.1.1. Verkehrserschließung	19
6.1.2. Ver- und Entsorgung	19
6.1.3. Brandschutz	20
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	21
6.2.2. Belange des Artenschutzes	21
6.2.3. Belange des Gewässerschutzes	22
6.2.4. Belange der Abfallbeseitigung	22
6.2.5. Belange der Luftreinhaltung	22
6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung	22
6.2.7. Belange des Klimaschutzes	23
6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne	23
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	24
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	24
9. Flächenbilanz	24

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße" Stadt Staßfurt

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße" wurde in den Jahren 2018-2021 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.09.2021 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Planungsziel war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit dem Angebotsschwerpunkt Bekleidung am zentralen Standort der Stadt. Dieses Planungsziel hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Die Wettbewerbsbedingungen für Bekleidungsmärkte haben sich seit der zeitweisen Schließung von Einzelhandelsbetrieben während der Corona Pandemie deutlich verschärft. Das Einkaufsverhalten orientiert sich zunehmend stärker auf den Handel im Internet. Weiterhin hat sich die zwischenzeitliche Nutzung des Ostteiles des Plangebietes als Fest- und Zirkusplatz verfestigt und findet breite Akzeptanz in der Bevölkerung von Staßfurt. Bereits in den Voruntersuchungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurde auf eine Erhaltung des Festplatzes orientiert, die der Umsetzung im Bebauungsplan bedarf. Für den Festplatz wird nicht die gesamte derzeit in Anspruch genommene Fläche benötigt. Südwestlich angrenzend befindet sich eine abgebrannte Spielhalle, deren Standort ebenfalls der Nachnutzung bedarf.

Das Interesse des Einzelhandels an einer Ansiedlung am zentral und gut verkehrlich angeschlossenen Standort im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sich auf die Warenanbieter im Lebensmitteleinzelhandel. Neue Konzepte der Betreiber von Discountmärkten setzen stärker auf Einkaufsqualität und eine ansprechende Warenpräsentation, für die sich der Standort besonders eignet.

Um den Festplatz zu erhalten und für Zirkusvorstellungen auch zukünftig Flächen am Neumarkt vorzuhalten, kann ein Lebensmittel-Discountmarkt nur westlich der Tankstelle auf der Fläche der ehemaligen Spielhalle angesiedelt werden. Als Warenanbieter ist für den Standort durch einen Vorhabenträger die Firma Aldi vorgesehen.

Aufgrund des verschärften Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die Präsentation von Lebensmitteln in Discountmärkten deutlich

erhöht. Dies erfordert für eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation größere Verkaufsflächen, die für Discountmärkte derzeit in der Regel über 1.000 m² betragen, ohne dass sich hierdurch der Umfang des Warenangebotes gegenüber den bisherigen Verkaufsflächengrößen von 800 m² wesentlich erhöht.

Dies betrifft auch den Discountmarkt am Standort An der Salzrinne in Staßfurt, der derzeit durch die Firma Aldi betrieben wird. Er soll in eine zentralere Lage am Neumarkt verlagert werden. Hierfür eignet sich die gewählte Lage am Neumarkt. Das planerische Konzept für den Standort enthält neben dem geplanten Markt mit ca. 1.055 m² Verkaufsfläche die Ansiedlung eines Cafe's am Boderadweg im Nordosten des Plangebietes.

Die Stadt Staßfurt ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 als Mittelzentrum festgesetzt. Zu den Aufgaben eines Mittelzentrums gehört die Sicherung der Grundversorgung für den engeren Einzugsbereich. Dies erfordert die Einordnung von Discountmärkten mit einer Verkaufsfläche von über 800 m². Nur durch Einrichtungen dieser Größe kann eine zeitgemäße und für die Nutzer attraktive Warenpräsentation gesichert werden. Zur Umsetzung des Planvorhabens der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und zur Sicherung der bestehenden Nutzungen als Festplatz im Ostteil des Plangebietes ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan setzt derzeit ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung für einen Modelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² fest. Weitere Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme der Tankstelle sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan muss für die geplante Nutzung geändert werden. Sie umfasst das bisher festgesetzte Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Nicht Gegenstand der Änderung sind die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Lehrter Straße und die öffentliche Grünfläche einschließlich des Boderadweges an der Nordgrenze des Bebauungsplanes. Diese Flächen bleiben unverändert rechtsverbindlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wirtschaft auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.8a BauGB). Er fördert die Belange des Bodenschutzes durch eine Nachnutzung innerstädtischer Flächen. Er setzt die Zielstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes in eine verbindliche Bauleitplanung um. Die bedarfsgerechte Entwicklung des Einzelhandels durch die Stärkung der Nahversorgungsfunktion ist ein städtebaulicher Belang, der die Änderung des Bebauungsplanes erfordert.

Der durch die Planung begünstigte Bauherr des Discountmarktes verpflichtet sich, alle entstehenden Verfahrenskosten und gegebenenfalls entstehende Erschließungskosten zu übernehmen. Dies wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt oder geändert werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des bebauten Stadtgebietes der Stadt Staßfurt. Es umfasst den Bereich des historischen Neumarktes und den ehemaligen nordwestlichen Rand der Altstadt, der aufgrund von Bergsenkungen nach 1910 vollständig abgebrochen wurde. In den 30er Jahren wurde die Bergsenkung aufgeschüttet. Danach wurde das Gelände als Veranstaltungsort und zeitweise gewerblich für die Baustoffherstellung genutzt. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und allgemein um eine Entwicklung im Innenbereich. Die Flächen sind dem Siedlungsbereich zugehörig.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen.

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.

- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Bauflächen im Umfang von 11.894 m² multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für Baugebiete im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Grundfläche beträgt insgesamt 7.136 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB wird somit eingehalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Das Vorhaben des großflächigen Einzelhandelsbetriebes unterliegt gemäß Nr. 18.6 i.V.m. Nr.18.8 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz einer allgemeinen Vorprüfung. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, da es sich um einen bereits baulich genutzten Standort in zentraler Lage des Stadtgebietes handelt und im Umfeld keine Wohnnutzung vorhanden ist, die durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnte.

Eine Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (0172 LSA) die Bode befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von 25 Meter zum Plangebiet. Die nach Anhang I der FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtypen kommen im angrenzenden Bereich jedoch nicht vor. Zwischen der Bode und dem Plangebiet befindet sich der Boderadweg.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Staßfurt zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan Nr.49/17 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Stadtzentrums der Stadt Staßfurt. Es umfasst die Flurstücke:

- | | | | |
|---|--------|------------|--|
| - | Flur 2 | Flurstücke | 3472/329, 331/4, 331/5, 331/6, 331/7, 4187, 4188, 4190 |
| - | Flur 5 | Flurstücke | 47, 50, 51, 53 |
| - | Flur 6 | Flurstücke | 3/44, 3/50, 4/142, 908, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 1320, 1321 |

(alle Flurstücke Gemarkung Staßfurt)

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 54 und 49 der Flur 5, 4226 und 3471/329 der Flur 2
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 4226 und 4225 der Flur 2
- im Südosten und Süden durch die Ost-, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 4191, die Nordgrenze der Flurstücke 1359, 1358 der Flur 6, der Nordwestgrenze der Flurstücke 4/148, 4/146, 3/41, 3/45, 3/51 der Flur 6
- im Westen und Südwesten von der Nordostgrenze der Flurstück 3/42, 3/39, 3/37, 3/35, 3/43, 4/141 der Flur 6 und der Flurstücke 48, 52 und 54 der Flur 5

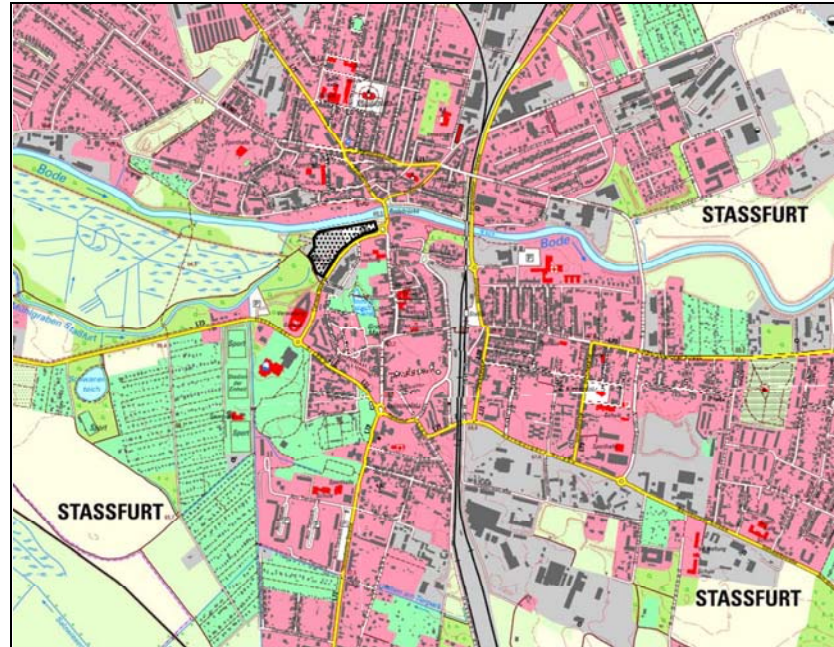
(alle Flurstücke Gemarkung Staßfurt).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst den Festplatz, das Grundstück des geplanten Discountmarktes und des Cafe's, das Grundstück der Tankstelle sowie die Straßenanbindung an die Lehrter Straße.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Lage in Staßfurt



[TK10/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) /
A18-30694/2010-14

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die öffentliche Grünfläche mit dem Boderadweg und nördlich die Bode
- im Osten der Kreisverkehrsplatz Steinstraße / Lehrter Straße
- im Südosten die Lehrter Straße und daran angrenzend weitere Einzelhandelsbetriebe
- im Westen ein Skateerplatz und das Waldgebiet Staßfurter Horst

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Wohnnutzungen, die für das Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt Discountmarkt als Immissionsort zu berücksichtigen sind.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt vom 24.10.1994 in der Fassung der 15.Änderung, wirksam seit dem 20.02.2019 (Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel).

Die Stadt Staßfurt stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf. In der Fassung des Entwurfes ist das Plangebiet teilweise als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke und teilweise als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan entwickelt.

Er setzt auf der Fläche für den Gemeinbedarf den Festplatz und auf der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Gastronomie sowie die Tankstelle fest.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan geändert.

Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt, Stand Entwurf



[TK10 / 2014] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18-30694/2010-14

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im fortgeltenden Regionalen Entwicklungsplan (REP) Harz vom 09.03.2009 dokumentiert. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nimmt gemäß § 2 Abs.4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen inzwischen der Salzlandkreis gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

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 (Z13). Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind unter Beachtung des demografischen Wandels mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich auszubauen (Z14). Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum (Z37).

Gemäß Ziel Z41 des Landesentwicklungsplanes 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 An-

forderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Unter Punkt 2.3 großflächiger Einzelhandel wird als Zielstellung formuliert, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren / großflächige Einzelhandelsbetriebe an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Verkaufsfläche und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Z46, Z47). 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 (Z48).

Durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des abgegrenzten Mittelzentrums Staßfurt wird dem Konzentrationsgebot entsprochen (Z46). Der Einzugsbereich des geplanten Discountmarktes umfasst die Stadt Staßfurt und die umliegenden Orte, die innerhalb des Verflechtungsbereiches der Stadt liegen. Nächst gelegene zentrale Orte sind Aschersleben und Bernburg als Mittelzentren sowie Egeln als Grundzentrum. Eine Ausstrahlung des Vorhabens auf das Grundzentrum und die Mittelzentren kann aufgrund der Größe der Verkaufsfläche und des Sortimentes ausgeschlossen werden. Damit wird dem Kongruenzgebot entsprochen (Z47). Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Discountmarktes orientiert sich am Verflechtungsbereich von Staßfurt.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht beeinträchtigt. Durch die Verlagerung des Marktes an den zentralen Standort entstehen keine Defizite der Nahversorgung. Der Stadtteil Leopoldshall soll nach Schließung des Real-Marktes ab dem Frühjahr 2024 durch Kaufland nachgenutzt werden. Die verbrauchernahe Versorgung des Stadtteiles kann somit auch nach Wegzug des Aldi-Marktes gesichert werden. Der Standort im Plangebiet ist räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt zu zuordnen und befindet sich in fußläufig sowie mit dem ÖPNV gut erreichbarer Lage. Er befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches und ist funktionsgerecht in das Einzelhandelsgefüge eingebunden.

Für die vorliegende Planung sind darüber hinaus folgende Darstellungen des fortgeltenden Regionalen Entwicklungsplanes 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 (Z1) 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 (hier der Bode) werden als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt (Pkt. 4.3.1, Z4). Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Es betrifft zwei untergeordnete Kleinstflächen des Gebietes außerhalb überbaubarer Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weiter vom Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr.1 "Bode" (Pkt. 4.5.1 Z1 REP Harz) berührt. In diesen Gebieten ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.1 Z2 REP Harz). Dies erfolgt im Rahmen der Abwägung.

Als Straße mit landes- und regionalplanerischer Bedeutung ist die Landesstraße L71 im Bestand dargestellt, Straßen mit regionaler Bedeutung und abgestimmter Planung sind die Landesstraßen L71 und L72.

Zum Rad- und fußläufigen Verkehr werden unter 4.8.3, Z5 regional und überregional bedeutsame Radwege angeführt, die zu erhalten und auszubauen sind. Dazu gehören der Europaradweg R1 sowie der Bode-Radwanderweg, die in gemeinsamer Führung das Plangebiet tangieren.

Der 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg schreibt die vorstehende Darstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz für den Bereich des Plangebietes fort.

Der Bebauungsplan ist mit den vorstehenden Zielen der Raumordnung vereinbar.

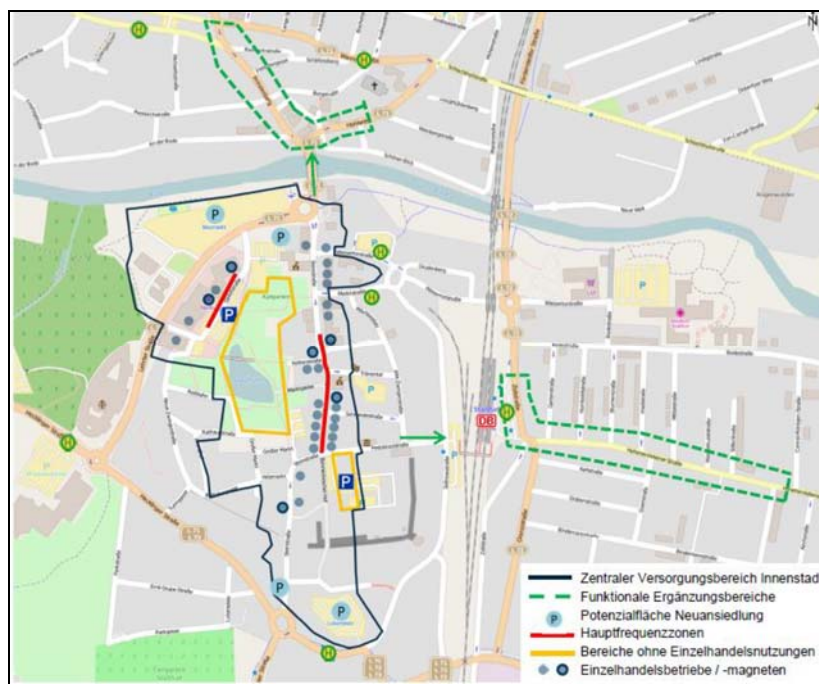
2.6. Städtebauliche Konzepte der Stadt Staßfurt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Staßfurt 2035+

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept InSEK-Staßfurt 2035+ stellt ein durch den Stadtrat beschlossenes Strategiepapier für die zukünftige Entwicklung der Stadt mit ihren 14 Ortsteilen dar. Es beinhaltet nach den derzeit voraussehbaren Rahmenbedingungen erforderliche Planungen und Maßnahmen, für die aufgrund der verfügbaren Ressourcen ein Umsetzungshintergrund absehbar ist. Um auf zukünftig neu entstehende Herausforderungen reagieren zu können, wurde es flexibel gestaltet. Für den Bereich des Neumarktes stellt das InSEK-Staßfurt 2035+ die bisher verfolgte Zielstellung des Modezentrums in Frage (M9) und empfiehlt eine Konzeptentwicklung und Abstimmung mit Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese fand im Rahmen der Abstimmung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes statt. Im Ergebnis des hier geführten Diskussionsprozesses wurde festgestellt, dass die bestehende Festplatznutzung eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung genießt und diese Nutzung für wesentliche Teile des Gebietes erhalten bleiben soll und nur Randbereiche weiteren Einzelhandelsnutzungen zugeführt werden sollen. Weiterhin wurde die Errichtung eines Cafe's am Boderadweg als städtebauliches Ziel der Steigerung der Attraktivität empfohlen. Diese Planungsziele sind Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan, der die Umsetzung der Ziele vorbereitet. Die Planung entspricht den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes InSEK-Staßfurt 2035+.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Auszug aus dem Zentrenkonzept zur Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches



Für die Stadt Staßfurt wurde in den Jahren 2015 - 2018 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet. Wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Staßfurt 2035+ stellt es eine städtebauliche Konzeption dar, deren Ergebnisse in die Abwägung einzustellen sind. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sollen 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.

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 keine großflächigen Neuansiedlungen erfolgen. Das Plangebiet wird dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet, der im Norden durch den Flusslauf der Bode begrenzt wird. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.49/17 als Potentialfläche. Die geplante Ansiedlung entspricht somit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 19.409 m². Davon entfallen 7.811 m² auf das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, 3.856 m² auf das Sondergebiet Tanken, 7.459 m² auf den Festplatz und 283 m² auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bestand. Die Flächen des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und Gastronomie werden durch den Bauherren teilweise von der Stadt und teilweise von Privateigentümern erworben.

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

Die Flurstücke 908 bis 910, 913, 914, 916, 917, 918 und 927, 3/44, 3/50, 4/142 und 1321 der Flur 6 befinden sich in privatem Eigentum und werden gewerblich genutzt.

Von der Lehrter Straße bis zum Neumarkt wurde mit der 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 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht für die Öffentlichkeit – Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten der Stadt Staßfurt in das Grundbuch eingetragen. Das alte Wegerecht entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1321 soll zur Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung auf den Parkplatz verlegt werden.

3.2. Nutzungen, prägende Planumgebung

Der Bereich des Neumarktes wird seit dem Abbruch der gewerblichen Gebäude Anfang des 21. Jahrhunderts temporär als öffentlicher Veranstaltungsort genutzt. Auf Grund der Altlastensituation wurde eine Teilfläche im Osten gepflastert, der übrige Bereich mit einer wasser gebundenen Decke befestigt und die Fläche als öffentlicher Park- bzw. Veranstaltungsort umgestaltet. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich an der Lehrter Straße eine Tankstelle sowie rückwärtig eine weitere eingeschossige Gewerbeeinheit, die bis 2021 als Spielhalle genutzt wurde. Nach einem Brandschaden stellt sich das Gebäude als Ruine dar.

Südöstlich der Lehrter Straße befindet sich angrenzend an das Plangebiet das Fachmarktzentrum Bodepark. Hier sind im Bestand die Lebensmittel- und Textil- und Bettendiscounter TEDI, Netto und Jysk, eine Geschäftsstelle der Sparkasse und ein Bistro ansässig. In einem separaten Gebäude befindet sich Kik. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig. Im Quartierinneren zwischen der Lehrter Straße und der Steinstraße verläuft im Senkungsbereich des ehemaligen Bergbaus und vormaligen Zentrums der Stadt heute ein innerstädtischer Grünzug, die "Neue Mitte" von Staßfurt mit dem Stadtsee. Im Norden grenzen der Bode-Radweg / Europa-Fernradweg Nr.1 und nördlich davon die Bode mit Böschungsbereichen an. Weiter südwestlich des Plangebietes befinden sich die Hauptstelle der Salzlandsparkasse sowie das Amtsgericht Aschersleben, Außenstelle Staßfurt. Das Plangebiet ist überwiegend von Handel, weiteren Dienstleistungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen umgeben. Wohnnutzungen sind angrenzend nur

im Bereich der nördlichen Steinstraße südlich des Kreisverkehrs mit der Lehrter Straße und der Neuen Zwingerstraße vorhanden.

3.3. Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes ist das Gelände weitgehend eben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 wurden ein Baugrundgutachten sowie ein Fachgutachten Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau der Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.) erarbeitet.

Aufgrund von Archivunterlagen und aktuellen Erkundungsergebnissen wurde folgendes Baugrundmodell erstellt (Quelle: Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße, Begründung 2018):

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

Zum Baugrund führt der Gutachter (Quelle: G.U.T - Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH, Merseburg, Baugrundgutachten (Voruntersuchung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße", Stand: 24.04.2018) aus:

Der Grundwasserhorizont ist im Mittel bei ca. 3,0 Meter 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.

Darüber hinaus sind dem Gutachten Gründungsempfehlungen zu entnehmen. Um eine weitestgehend einheitlich tragfähige Gründungsebene zu schaffen und somit sonst möglichen, das Bauvorhaben schädigenden Setzungsdifferenzen entgegenzuwirken, ist es bei den erkundeten Standortverhältnissen erforderlich, die Fundamente einer Flachgründung auf ein einheitlich, gut verdichtetes Teilpolster abzusetzen. Bei einer Teilpolstergründung wird von einer Mindeststärke von 1,5 Meter (gemessen ab Gründungssohle) ausgegangen, bei der sich die Gründungssohle ca. 0,5 Meter oberhalb des Grundwassers befindet.

Weiter wird im Gutachten die Ausführung von Tiefgründungen betrachtet. Bei einer Pfahlgründung ist der Einzelpfahl in den tragfähigen Horizont des Buntsandsteinersatzes zu führen. Konstruktiv sind statische Maßnahmen zu berücksichtigen, welche den amtlich ausgewiesenen Setzungsdifferenzen Rechnung tragen.

3.4. Bergsenkungs- / Bergschadensgebiet / Erkundungsbohrung

(Quelle: Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße, Begründung 2018)

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugruben an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels. Besondere Bedeutung und teils gravierende Folgen für die Stadtentwicklung von Staßfurt hat der historische Bergbau. Beginnend in den Jahren 1851 bzw. 1852 wurden ca. 100 Meter südlich des Plangebietes die Schächte "von Manteuffel" und "von der Heydt" abgeteuft. Es erfolgte 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 Meter unter der Tagesoberfläche. Infolge von außer Kontrolle geratenen untertägigen Lösevorgängen kam es in den ersten Jahren nach Aufnahme der Förderung zu Löseerscheinungen (Subrosionen) und in der Folge an der Tagesoberfläche zu Senkungserscheinungen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bergsenkungsgebiet, welches durch gegenwärtig noch anhaltende geringfügige Senkungen der Tagesoberfläche gekennzeichnet ist. Nach Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) vom Januar 2018 liegen sie im Durchschnitt der Beobachtungen der letzten 14 bis 34 Jahre zwischen ca. 2 und 14,5 mm/Jahr. 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 wurden durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen im Vorfeld der Planung als gering eingeschätzt. Das bedeutet, dass in diesem Gebiet ein tagesbruchartiges Ereignis sehr unwahrscheinlich ist. Es wird jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

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

Zur Klärung des Sachverhaltes wurde die K-UTEC AG mit der Anfertigung einer standortbezogenen bergschadenskundlichen Bewertung beauftragt. (K-UTEC AG Salt Technologies Sondershausen, Bergschadenskundliche Stellungnahme Staßfurt "Neumarkt", 31.01.2018) Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit der nach gegenwärtigem Kenntnisstand möglichen Einschätzung der Bergschadensverhältnisse für das Schadenszenario des Tagesbruches für den in Frage stehenden Einwirkungsbereich des Neumarktes eine extrem geringe Eintrittswahrscheinlichkeit abzuleiten ist. Obwohl das genannte kritische Ereignis theoretisch mit einem relevanten Schadensausmaß als weiterem Risikofaktor verbunden wäre, kann das resultierende Risikoniveau im Sinne einer längerfristigen Standortsicherheit als akzeptables Restrisiko angesehen werden. Weiterhin laufen mit relativ stabilem bis degressivem Langzeittrend bruchlose Deformationen ab und bedingen die bereits angegebene Senkung der Tagesoberfläche. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet insgesamt nach § 9 Abs.5 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist auch der Punkt der geowissenschaftlichen Erkundungsbohrung im Nordwesten des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Er wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er kann durch einen Schacht gesichert werden.

Das Plangebiet wurde in der Planzeichnung als Gebiet gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier Bergsenkungen) erforderlich sind.

Zur Erkundung der Entwicklung der ehemaligen Salzbergwerke wurde im Rahmen eines Forschungsvorhabens die Erkundungsbohrung GWE- Sft1 im Plangebiet niedergebracht. Diese wurde in einem zugänglichen oberflächennahem Schacht mit einem Durchmesser von 2 Meter gesichert. Dieser Schacht darf nicht beschädigt werden. Er ist für das Landesamt für Geologie und Bergwesen zugänglich zu halten. Der Schacht wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und dessen Zugänglichkeit textlich festgesetzt.

3.5. Altlasten

(Quelle: Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße, Begründung 2018)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß MDALIS (ALVF-Nr.15089310 4 13233) die Altlastverdachtsfläche (Altablagerung, Deponie Neumarkt - kommunale und Industriedeponie). Die Flächen des heutigen Neumarkes, ehemalige Bruchwiesen zwischen der Bode und dem ehemaligen Verlauf des Mühlgrabens, wurden ab 1934 mit diversen mineralischen Reststoffen (Aushub, Abbruchmaterial, Asche) aufgefüllt. Weitere Verfüllungen und Geländeregulierungen erfolgten ca. 1964 durch Einbau des Abbruchmaterials, ca. 1970 mit Verfüllung des Mühlgrabens sowie ebenfalls in den 1970-er Jahren mit der weiteren Auffüllung und Geländeregulierung. Der Sachverhalt wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gutachterlich geprüft. (G.U.T - Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH Merseburg, Fachgutachtens Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße", Stand: 24.04.2018) Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit gehen von den Auffüllungen weder im Bestand noch im Falle der Umsetzung der Planung aus. Der Direktpfad ist durch Abdeckung und Überbauung unterbrochen, eine Exposition gegenüber eventuell in den Auffüllungen vorhandenen Schadstoffen und deren Aufnahme ist daher auszuschließen. Flüchtige Schadstoffe wurden in keiner der Untersuchungen nachgewiesen, auch Recherchen haben keine Hinweise ergeben. Damit ist auch eine Exposition gegenüber gasförmigen Schadstoffen mit inhalativer oder dermalen Aufnahme nicht gegeben.

Die Grundwassergüte wird durch aus den Auffüllungen mobilisierbaren Stoffen, speziell Salzen, beeinträchtigt. Dies ist jedoch für das Stadtgebiet von Staßfurt bzw. den Bereich des Staßfurter Sattels vornutzungsbedingt nicht untypisch, wobei geogene und anthropogene Einflüsse nicht immer sicher voneinander unterschieden werden können. Da weder genutzte noch nutzbare Grundwasservorkommen betroffen sind, werden Maßnahmen zur Beseitigung der Grundwasserbeeinträchtigungen bzw. Verbesserung der Grundwasserbeschaffenheit nicht erforderlich. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes ist unter Beachtung der Besonderheiten des Baugrundes konfliktfrei möglich. Auf Grund der am Standort in weiten Teilen anzutreffenden regellosen anthropogenen Auffüllungen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

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

Die untere Bodenschutzbehörde erachtet eine sachkundige Begleitung jedes Bauvorhabens im Sinne des § 5 BodSchAG LSA als erforderlich. Die Bodenarbeiten sind durch einen Gutachter, der die erforderliche Sachkunde nach § 18 BBodSchG besitzt, zu begleiten. Die Verbreitung/Verschleppung von kontaminierten Aushubmassen ist mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.

Das Plangebiet wurde in der Planzeichnung als Gebiet gekennzeichnet, für dessen Böden ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht.

3.6. Grundwasserverhältnisse

(Quelle: Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße, Begründung 2018)

Der Landschaftsplan geht von Flurabständen des Grundwassers im Plangebiet zwischen 0,2 Meter und 2 Meter unter Gelände aus. Im Rahmen des Fachgutachten Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau (Quelle: G.U.T - Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH, Merseburg, Fachgutachten Boden/Altlasten/Geologie/Altbergbau zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße", Stand: 24.04.2018) wurden im Oktober 2017 am Standort Wasserstände zwischen 2,7 Meter und ca. 4 Meter unter Oberkante Gelände erbohrt. Es wird zum einen auf einen schwebenden Grundwasserleiter innerhalb der wasserwegsamem Bereiche der Auffüllung in einem Ordinatenbereich von 2,7 Meter unter OK Gelände (ca. 1 Meter über Bodenniveau) verwiesen, welcher vom grundwasserhemmenden und daher als natürliche Barriere wirkenden Auelehm/Aueton unterlagert wird. Darunter bilden die Auekiese/Auesande ab 7,3 Meter bzw. 7,6 Meter 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.

Für die Stadt Staßfurt liegt ein Niederschlagswasserkonzept von 2002 vor (Quelle: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002). Zum Ausschluss einer Versickerung werden Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet als Kernzonen dargestellt und um weitere Schutzzonen von jeweils 100 Meter vergrößert. Bis zum Nachweis, dass hier keine schädlichen Belastungen zu erwarten sind, gilt in diesen Bereichen ein Versickerungsverbot. Davon ist das gesamte Plangebiet betroffen. Das Gutachten Boden/Altlasten (Quelle: G.U.T - Gesellschaft für Umwelttechnologien mbH, Merseburg, Baugrundgutachten (Voruntersuchung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße", Stand: 24.04.2018) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den überplanten Flächen nicht möglich ist. Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird einer Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut aus hydrogeologischer Sicht zugestimmt, da anhand der umwelt- und hydrogeologischen Standortdaten die Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers sehr ungünstig sind.

3.7. Archäologische Belange

Die Oberfläche des Plangebietes besteht aus 3,4 bis 4,3 Meter mächtigen Aufschüttungen des Bergsenkungsbereiches. Durch Bauvorhaben wird in archäologisch relevante Tiefen nicht eingegriffen.

3.8. Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich überwiegend außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Im Westen bestehen im Randbereich geringfügige Überschneidungen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, welches bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. einem Extremereignis (200-jährliches Ereignis - HQ₂₀₀/HQ_{extrem}) überschwemmt werden kann, wenn die Hochwasserschutzanlagen infolge des Extremereignisses vollständig versagen würden. Dies wurde nachrichtlich auf der Planzeichnung vermerkt.

Nach § 78b Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten:

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

Gemäß § 9 Abs.6a BauGB wird im Bebauungsplan vermerkt, dass sich Teile des Plangebietes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs.1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz) befinden. Dies erfolgt durch eine Abgrenzung der Fläche in der Planzeichnung.

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

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c, Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz in Überschwemmungsgebieten und nach Abs.2 in Risikogebieten verboten.

3.9. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes

An das Plangebiet grenzt westlich das Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung" an. Angrenzend befinden sich Gehölzbereiche, die das Plangebiet wirksam eingrünen. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erkannte Überschneidung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht gegeben. Sie resultierte aus Ungenauigkeiten der digitalen Übernahme der Abgrenzung in das Raumordnungskataster. Diese digitale Abgrenzung ist nicht Gegenstand der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet. Die Verordnung ist für die Abgrenzung maßgeblich.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Gastronomiebetriebe

Das Planungsziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes für den Grundbedarf des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches der Stadt Staßfurt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.070 m² und eines Gastronomiebetriebes am Boderadweg erfordert die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Als großflächig sind Einzelhandelsbetriebe in der Regel dann einzustufen, wenn die Verkaufsfläche 800 m² überschreitet. Dies ist für den Discountmarkt mit 1.070

m² vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Kerngebieten oder Sondergebieten nach § 11 Abs.3 BauNVO zulässig.

Der Standort Neumarkt / Lehrter Straße ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Staßfurt. Es wurde zunächst geprüft, ob die Festsetzung von Kerngebieten in Frage kommt. Dies wurde verworfen, da sich der Standort in Randlage des zentralen Versorgungsbereiches befindet und eine kerngebietstypische Dichte für die Fläche nicht angestrebt wird. Die Umsetzung des Planvorhabens erfordert daher die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Die allgemeine Zweckbestimmung wurde mit Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Gastronomiebetriebe festgesetzt. Sie umfasst den Discountmarkt und das vorgesehene Café, für die jeweils separate überbaubare Flächen festgesetzt wurden.

In Sondergebieten sind konkrete Zulässigkeiten festzusetzen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte die Bestimmung der zulässigen Nutzungen durch: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.070 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie den Werbeanlagen (keine Fremdwerbung), Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen für die Nutzungen.

Als Kernsortiment im Sinne der Festsetzung sind Sortimente einzustufen, die in der Regel ca. 90% der Verkaufsfläche belegen. Nahversorgungsrelevant sind in Staßfurt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Seite 112 des Konzeptes) die Sortimente:

- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren
- Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren
- Kleintiernahrung

Die Formulierung der Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben als Schank- und Speisewirtschaften orientiert sich an der Formulierung der Baunutzungsverordnung. Diese umfassen alle relevanten Gastronomiebetriebe wie zum Beispiel das vorgesehene Café am Boderadweg.

4.1.2. Sondergebiet Tankstellen, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe

Dieses Sondergebiet umfasst das Grundstück der vorhandenen Tankstelle einschließlich des Tankstellenshops und der Waschanlage. Der Flächennutzungsplan bezieht diesen Teil mit in das Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe ein. Eine Festsetzung als Sondergebiet ist daher erforderlich. Tankstellen bieten in einem Tankstellenshop in der Regel auch Getränke und Speisen an, so dass die Zulässigkeiten im Sondergebiet auf Tankstellen, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe begrenzt wurden.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe könnten die vorhandene Tankstelle am Standort auch auf den noch nicht bebauten Teilen des Grundstücks ergänzen.

4.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt. Sie ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung und die Errichtung von Stellplätzen. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom 100, jedoch maximal bis 0,8 überschritten werden. Diese Versiegelung bis zu 80% einschließlich der Stellplätze stellt somit auch zukünftig die zulässige Obergrenze dar. Dies entspricht weitgehend der bereits vorhandenen Versiegelung.

Die Einzelhandelsnutzung, die Gastronomie und die Tankstelle sollen ebenerdig angeordnet werden. Sie umfassen ein Vollgeschoss. Die Geschossigkeit wurde entsprechend mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde bei einem Vollgeschoss entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Baukörper in die nähere Umgebung einfügen, wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10 Meter über einem Bezugspunkt der Straßenoberfläche an der Lehrter Straße festgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze

Für die Sondergebiete wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die den Erfordernissen der Nutzungen entsprechen. Sie beinhalten die offene Bauweise, das heißt das Bauen mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne die Begrenzung auf eine Länge von 50 Metern, die für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht ausreichend ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind. Im Sondergebiet Einkauf sind zwei eigenständige Baukörper für den Discountmarkt und für die Gastronomie geplant. Die überbaubaren Flächen für den Einzelhandelsbetrieb entsprechen den betrieblichen Erfordernissen des Discountmarktes. Sie berücksichtigen auch die Baugrundverhältnisse durch die Bergsenkungen, die im Norden und Osten deutlich stärker zu verzeichnen sind als im Südwesten des Plangebietes. In den Bereichen größerer Bergsenkungen wurden daher die Stellplätze angeordnet.

Das geplante Café soll unmittelbar am Boderadweg errichtet werden. Die überbaubare Fläche hierfür wurde im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt.

Für die Tankstelle wurden die Baugrenzen weitgehend offen gestaltet.

Die Abstände zu den Grenzen orientieren sich am bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 Metern. Für das Gebäude des Discountmarktes wird etwa eine Gebäudefläche von 41 x 65 Metern benötigt. Die Flächen für Kundenstellplätze werden als Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt sind 85 Stellplätze vorgesehen. Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Wesentliches Planungsziel für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Festplatzes im Gebiet. Er umfasst den östlichen befestigten Teil des Festplatzes und einen unbefestigten Teil, auf dem zum Beispiel der Zirkus gastiert. Der Abgrenzung des Festplatzes im Südwesten wurde der Platzbedarf für die Zirkuszelte auf dem unbefestigten Teil des Platzes zu Grunde gelegt. Auf dem Festplatz sind Gebäude nur als fliegende Bauten und als Nebenanlagen der Hauptnutzung zulässig. Fliegende Bauten im Sinne des § 75 Abs.1 BauO LSA sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Fahrgeschäfte, nicht ortsfeste Tribünen, Belustigungsgeschäfte, Schaubuden, Leichtbauhallen, Fest- und Zirkuszelte, temporäre Freilichtbühnen und temporäre Bühnenüberdachungen für Konzerte oder artistische Vorführungen sowie Wagen, die zeitweilig betriebsgemäß ortsfest benutzt werden können.

Nebenanlagen müssen nicht als fliegende Bauten errichtet werden. Dies sind zum Beispiel ortsfeste Toilettenanlagen, Anlagen der Energie- und Wasserversorgung bzw. der Schmutzwasserableitung.

Ein Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Dies ist für fliegende Bauten nicht erforderlich. Die überbaubare Fläche umfasst die gesamte Fläche. Die Zulässigkeit fliegender Bauten außerhalb der überbaubaren Flächen ist in der Bauordnung und bauordnungsrechtlich nicht abschließend geregelt. Deshalb wurde für die überbaubaren Flächen eine textliche Ergänzung festgesetzt, dass es sich dabei nur um fliegende Bauten der Hauptnutzung oder Nebenanlagen handeln darf.

4.4. Straßenverkehrsflächen, Zufahrten zu Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Lehrter Straße erschlossen, von der zum Festplatz ein unmittelbarer Anschluss über den Kreisverkehr besteht. Ein zweiter Anschluss schließt im Bestand die Tankstelle und das dahinter liegende Gebäude der ehemaligen Spielhalle an. Über diesen Anschluss sollen der Discountmarkt und die gastronomische Einrichtung mit erschlossen werden. Die Fläche wurde, soweit sie für die Tankstelle, das Grundstück des Discountmarktes und der Gastronomie erforderlich ist, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie befindet sich teilweise im Eigentum des Grundeigentümers der Tankstelle und teilweise im Eigentum der Stadt. Zur Sicherung der Baugrundstücke ist die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Der Festplatz und auch die nordwestlich angrenzende Skateranlage sollen ebenso von dieser Straßenverkehrsfläche aus erreichbar sein. Hierzu werden Grunddienstbarkeiten zwischen der Stadt Staßfurt und dem Grundeigentümer des Discountmarktes vereinbart. Außerhalb des vorgesehenen Anschlusses wurden Zufahrten von der Lehrter Straße ausgeschlossen. Die Zufahrten zur Hauptverkehrsstraße (Landesstraße L71) sollen hierdurch begrenzt werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hauptverkehrsstraße nicht zu beeinträchtigen. Dieser Ausschluss besteht bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf Grundlage des § 13a BauGB ist im Plangebiet die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht anzuwenden, unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Umfang zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angrenzend an vorhandene Gehölzbestände.

Für eine Entwicklung zu einem naturnahen Gehölzbereich mit Habitatfunktion, zum Beispiel für Heckenbrüter, ist zu berücksichtigen: Für die Sträucher sollte ein zweimal verpflanztes, einheimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus einem Herkunftsgebiet des mittel- und ost-deutschen Tief- und Hügellandes (Herkunftsgebiet 2) gewählt werden. Der Abstand Sträucher zueinander sollte 1 Meter und der Reihenabstand 1 bis 1,5 Meter betragen. Es sollten folgende Arten gepflanzt werden:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| - <i>Corylus avellana</i> | (Gemeine Hasel) |
| - <i>Crataegus laevigata</i> | (Zweiggriffliger Weißdorn) |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| - <i>Euonymus europaeus</i> | (Europäisches Pfaffenhütchen) |
| - <i>Frangula alnus</i> | (Faulbaum) |
| - <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| - <i>Rhamnus carthartica</i> | (Purgier-Kreuzdorn) |
| - <i>Rosa canina</i> agg. | (Hunds-Rose) |
| - <i>Rosa corymbifera</i> | (Hecken-Rose) |
| - <i>Rosa rubiginosa</i> | (Wein-Rose) |
| - <i>Rosa tomentosa</i> | (Filz-Rose) |
| - <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |
| - <i>Sambucus racemosa</i> | (Roter Holunder) |
| - <i>Viburnum opulus</i> | (Gemeiner Schneeball) |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> | (Gemeiner Liguster) |

An den Standort angepasstes und einheimisches Pflanzgut bietet die beste Voraussetzung für einen langfristigen Erfolg der Maßnahme und entspricht zudem den Bestimmungen des § 40 Abs.1 BNatSchG (Ausbringen von Pflanzen und Tieren) zum Erhalt der heimischen Flora.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Ein Ausbau der Lehrter Straße ist nicht erforderlich. Die vorgesehenen Zufahrten und eine Linksabbiegespur auf der Lehrter Straße sind im Bestand vorhanden.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Nahverkehr von den nahegelegenen Bushaltestellen Staßfurt Postamt, Staßfurt Marktstraße und Staßfurt Salzlandcenter erreichbar und an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode Wipper (WAZV). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt GmbH. In der Lehrter Straße befindet sich die Hauptversorgungsleitung auf Mittelspannungsebene. Unmittelbar angrenzend zwischen dem Festplatz und der Lehrter Straße befindet sich die Trafostation. Von dieser aus verlaufen Niederspannungsleitungen zu den Abnahmestellen. Ein Niederspannungskabel quert den Festplatz nach Norden. Da die Fläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, verbleibt sie in kommunalem Eigentum. Die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, ist nicht erforderlich.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS). Anschlüsse an das Gasversorgungsnetz sind bei der Erdgas Mittelsachsen GmbH zu beantragen. Nach derzeitiger Planung sind Anschlüsse an das in der Lehrter Straße verlaufende Gasnetz nicht vorgesehen.

Fernwärme: Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Staßfurt. Da der Discountmarkt mit der Abwärme der Kühlgeräte beheizt wird, ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht erforderlich.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Staßfurt wird durch die Stadtwerke Staßfurt und die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Im Plangebiet verläuft randlich an der Lehrter Straße über das festgesetzte Sondergebiet für die Tankstelle ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. Soweit die Leitung umverlegt werden soll ist frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und die Vorgehensweise abzustimmen. Sollte ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom gewünscht werden, bittet die Telekom rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, einen Anschluss zu beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Das Plangebiet ist über die bestehende Lehrter Straße durch die Müllabfuhr erreichbar.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode Wipper (WAZV). Das Grundstück der Tankstelle und das Grundstück der ehemaligen Spielhalle sind an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Abstimmungen zum Anschluss des Discountmarktes und des Gastronomiebetriebes werden im Bauantragsverfahren geführt. In der Lehrter Straße befindet sich eine Abwasserdruckleitung, an die nur über eine grundstückeigene Pumpanlage angeschlossen werden kann.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Stadt Staßfurt. Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnahe versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16.03.2011 (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, der als Festplatz festgesetzt ist.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Bode eine Löschwasserentnahmestelle, in deren Einzugsbereich von 300 Meter das gesamte Plangebiet liegt. Die Zuwegung erfolgt derzeit über den öffentlichen Parkplatz und soll zukünftig an dieser Stelle bestehen bleiben und entsprechend gesichert werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, der bereits in dem Umfang versiegelt ist, wie dies den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes entspricht. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Diese wird auf 0,6 gemindert.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB geändert. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße" der Stadt Staßfurt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Die Änderung des Bebauungsplanes fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan beplant überwiegend versiegelte Aufschüttungsböden, die für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung haben. Weiterhin bestehen im Bebauungsplan Baurechte durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der Festplatz wurde bestandsorientiert festgesetzt. Eine wesentliche Umgestaltung des Platzes resultiert aus der Planung nicht. Die Tankstelle ist im Bestand vorhanden. Gegenüber dem Bestand ändert sich nur die Bebauung im Bereich des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie. Dieses Gebiet ist durch eine abgebrannte Spielhalle teilweise bebaut. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen. Bisher im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für Anpflanzungen werden standörtlich verschoben, um die geplanten Nutzungen umsetzen zu können. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden im Plangebiet geprüft. Aufgrund der vorhandenen geringwertigen Biotoptypen und der bebauten, siedlungsintegrierten Lage sind artenschutzrechtliche Kartierungen am Standort nicht erforderlich. Das Plangebiet weist aufgrund der umfangreichen Versiegelung nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Artenschutz auf. Durch eine örtliche Begehung am 27.01.2024 wurde geprüft, ob Hinweise auf Sommerquartiere für Fledermäuse oder Hinweise auf Gebäudebrüter bestehen. Dies konnte nicht festgestellt werden. Dennoch sind Sommerquartiere aufgrund der Brandruine der Spielhalle nicht vollständig auszuschließen. Winterquartiere von Fledermäusen sind aufgrund fehlender Keller und der leichten Bauweise der Gebäude nicht zu erwarten. Soweit ein Abbruch der Gebäude außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Avifauna während der Wintermonate erfolgt, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

6.2.3. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie sowie der weiteren bestandsorientierten Festsetzungen ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Das Oberflächengewässer Bode wird vom Plangebiet durch einen Grünzug mit dem Boderadweg getrennt. Die angrenzend festgesetzte Baufläche für ein Café hat nicht erkennbar negative Auswirkungen auf das Gewässer.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.4. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Kreiswirtschaftsbetriebes des Salzlandkreises gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.5. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen gegenüber der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls wurde geprüft, ob mit der Umsetzung der geplanten Vorhaben und der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes untersuchungsrelevante Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen zu erwarten sind. Dies ist nicht gegeben. Die Festplatznutzung und die Tankstelle sind im Bestand vorhanden. Untersuchungsrelevant ist der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Hierbei stellen die Anliefervorgänge, die Pkw-Bewegungen auf den Stellplätzen, die Rollgeräusche der Einkaufswagen sowie die Lüftungs- und Kühlaggregate die wesentlichen Lärmquellen dar. Für die zu erwartenden Schallemissionen liegen Erfahrungswerte gleichartiger Märkte vor.

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Wohnnutzungen sind als Immissionsorte zu betrachten. Diese befinden sich

- im Norden an den Gebäuden An der Bode 6, 6A und 7 im Abstand von 115 Meter zum Sondergebiet
- im Osten an den Gebäuden Steinstraße 35 bis 37 im Abstand von 120 Meter zum Sondergebiet

- im Südosten am Gebäude Neue Zwingerstraße 15 (Tierarztpraxis), das durch den Kik-Markt abgeschildert wird, im Abstand von 180 Meter zum Sondergebiet

Aufgrund der größeren Abstände zu den nächst gelegenen schützenswerten Nutzungen besteht aufgrund der von Discountmärkten dieser Größe ausgehenden Emissionen kein Untersuchungsbedarf.

6.2.7. Belange des Klimaschutzes

Um die Ziele des Bundesgesetzgebers zum Klimaschutz umzusetzen, sind in der Baubeschreibung des Discountmarktes folgende Maßnahmen festgelegt:

- die Dachflächen des Discountmarktes werden flächendeckend zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik) genutzt
- die Beheizung des Discountmarktes erfolgt über eine Betonkerntemperierung im Estrich, diese wird ausschließlich über die Abwärme der Kühlgeräte gespeist, es wird keine zusätzliche Heizanlage installiert
- das Grundgerüst für den Rohbau bildet ein Holzständerwerk, so dass keine energieintensiven Baustoffe für den Rohbau verwendet werden müssen.

6.3. **Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungskernes der Stadt Staßfurt, in dem die Ansiedlung von Discountmärkten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.070 m² Verkaufsfläche als raumordnerisch verträglich einzustufen ist. Untersuchungsrelevante Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne benachbarter Grund- und Mittelzentren sind aufgrund der geplanten Größe des Marktes nicht gegeben. Die verbrauchernahe Versorgung wird nicht erkennbar beeinträchtigt. Für den bestehenden Discountmarkt des vorgesehenen Betreibers an der Straße An der Salzrinne ist die Nachnutzung durch einen Getränkemarkt geplant. Hierbei handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Der Stadtteil Leopoldshall soll durch den Umbau des Standortes des ehemaligen Real-Marktes durch Kaufland versorgt werden, so dass die Nahversorgung im östlichen Teil von Staßfurt gesichert ist.

Aufgrund der örtlich integrierten Lage des Standortes Neumarkt / Lehrter Straße sind erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme der großflächig versiegelten Flächen hat auf den Naturhaushalt keine wesentlichen Auswirkungen. Die Auswirkungen auf den Verkehr sind aufgrund der Lage an der Lehrter Straße nicht erheblich. Die mögliche Kombination zum Einkauf mit weiteren Märkten des zentralen örtlichen Versorgungskernes führt eher zu einer Verminderung des Verkehrs gegenüber dem vom Zentrum entfernten bestehenden Marktstandort. Die Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 200 Meter zum Plangebiet. Insgesamt kann so eine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet werden.

Die Belange der verbrauchernahen Versorgung werden durch die aufgrund der Zunahme der Verkaufsfläche zu erwartende Verbesserung der Verkaufskultur gefördert.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Eine erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange ist nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr.49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße" stehen die Belange einer geordneten innerstädtischen Entwicklung des zentralen Standortes im Vordergrund. Aufgrund fehlender Realisierungsmöglichkeiten für ein Modezentrum und des großen Interesses der Bürger an der Erhaltung des tradierten Festplatzstandortes sollen diese Flächen auch zukünftig überwiegend bestandsorientiert genutzt werden. Der Discountmarkt und ein Cafe´ sollen neu im Bereich der abgebrannten Spielhalle und nicht benötigten Flächen des Festplatzes angesiedelt werden. Diese Entwicklung fördert die Belange der Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der zentralen Funktion von Staßfurt. Die Nachnutzung des im Bestand großflächig versiegelten Standortes entspricht den Zielen des Bodenschutzes. Die weiteren Belange werden beachtet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht zu erwarten. Insgesamt ist die Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	19.409 m ²
• Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie	7.811 m ²
• Sondergebiet Tankstelle	3.856 m ²
• Gemeinbedarfsflächen Festplatz	7.459 m ²
• Straßenverkehrsflächen	283 m ²

Stadt Staßfurt, Februar 2024