

## **Stadt Staßfurt**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 15. Änderung des Teilflächennutzungsplans Staßfurt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“**

#### **Ziel der Planaufstellung**

Im Bereich des Neumarktes im Zentrum von Staßfurt ist zwischen der Lehrter Straße und der Bode die Errichtung eines großflächigen Modemarktes beabsichtigt. Mit der Planung soll u.a. die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Staßfurt auch für ihr Umfeld gestärkt werden.

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan (Teil-FNP) für Staßfurt ist die künftig für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche aufgrund der vorhandenen Auffüllungen als Grünfläche/Altlastverdachtsfläche dargestellt. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erforderlich.

Das Änderungsverfahren des Teil-FNP wurde als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ geführt.

#### **Verfahrensverlauf**

Der formale Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Teil-FNP wurde erst zusammen mit dem Entwurf gefasst, das Änderungserfordernis jedoch mit dem Beschluss zur Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert (Beschluss vom 20. April 2017).

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. Parallel wurde mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Der Entwurf der 15. Änderung des Teil-FNP in der Fassung vom Mai 2018 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24. Mai 2018 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Auslegung wurde im Salzlandboten Nr. 380 vom 30. Mai 2018 bekannt gemacht. Der Änderungsentwurf lag einschließlich der Fachgutachten sowie der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und allgemeinen Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 7. Juni 2018 bis einschließlich 6. Juli 2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus. Mit Schreiben vom 29. Mai 2018 erfolgte die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die Stellungnahmen zum Entwurf der 15. Änderung in seiner Sitzung am 30. August 2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Feststellungsbeschluss gefasst.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderung des Teil-FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Modefachmarktes vorbereitet und damit über die bestehende Versiegelung hinaus eine Bebauung mit großflächigem Einzelhandel zugelassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit Altablagerungen, so dass die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere bereits vollständig überprägt sind.

Im Ergebnis der zur Änderung des FNP und im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49/17 durchgeföhrten Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, da sich die Beeinflussung von Natur und Umwelt, die die ergänzende Bebauung bzw. die Änderung der Nutzungsart nach sich zieht, vergleichsweise gering ist.

Konkrete Maßnahmenfestsetzungen im Änderungsbereich erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung. Das Maßnahmenkonzept umfasst die Ausweisung von Grünflächen in von Schutzgebieten überlagerten Bereichen sowie die Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten zur Eingriffsbewältigung.

Eine stärkere Beeinflussung des Menschen, des Mikroklimas und der Luft, z. B. durch Emissionen, ist ebenfalls nicht zu erwarten. Ein begleitendes Schallgutachten zeigt, dass die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen nicht mehr im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen lediglich Brutvögel im Übergangsbereich zur Bode und in den Gehölzen im Westen vorkommen können. Der Bebauungsplan nimmt entsprechende Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen auf.

Die das Gebiet tangierenden Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (LSG „Bodeniederung“) und nach Wasserrecht (Überschwemmungsgebiet der Bode) wurden nachrichtlich übernommen und in die Änderungsplanung eingestellt.

Bezüglich der Altlastverdachtsfläche erfolgt auch künftig eine Kennzeichnung des Plangebietes. Die gutachterliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen ist. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes ist unter Beachtung der Besonderheiten des Baugrundes konfliktfrei möglich.

## Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Während der *frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung* sowie im Rahmen der *öffentlichen Auslegung* wurde jeweils eine Stellungnahme der Bürgerinitiative „Rettet die Innenstadt“ abgegeben. Darin wurden Einwände zum Standort erhoben und auf die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt verwiesen.

Im Ergebnis der zum Entwurf gutachterlich betrachteten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wurde zunächst die Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert.

Den zum Entwurf im Wesentlichen erneut vorgebrachten Einwänden wurde seitens der Stadt nicht gefolgt. Dies ist wie folgt zu begründen:

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

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

Es handelt sich auch nicht um eine willkürliche Überplanung des Außenbereichs. Das Plangebiet ist der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen. Es liegt innerhalb des in der übergeordneten Planung zeichnerisch abgegrenzten Mittelzentrums Staßfurt. Die Fläche ist bereits überwiegend versiegelt und durch div. Aufschüttungen vorbelastet.

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

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

## Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden äußerten sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung überwiegend zustimmend zu der Planung.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden (*oberste und untere Landesentwicklungsbehörde sowie Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg*) wiesen zum Vorentwurf zunächst auf die noch unzureichende Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung hin. Daraufhin wurde zum Entwurf eine Auswirkungsanalyse vorgelegt, die nachweist, dass die geplanten bzw. zulässigen Vorhaben (Verkaufsflächen) mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich der Stadt Staßfurt nicht wesentlich überschreiten.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* (LAGB) führt in seiner Stellungnahme aus, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugruben an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels befindet. 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.

Darüber hinaus wird das Plangebiet von einem Bergschadensgebiet überlagert. Die Gefährdungen werden durch das LAGB als gering eingeschätzt. Das bedeutet, dass in diesem Gebiet ein tagesbruchartiges Ereignis sehr unwahrscheinlich ist.

Eine daraufhin erstellte standortbezogene Bergschadenskundliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schadenszenario des Tagesbruches für den Neumarkt eine extrem

geringe Eintrittswahrscheinlichkeit abzuleiten ist. Das resultierende Risikoniveau im Sinne einer längerfristigen Standortsicherheit kann als akzeptables Restrisiko angesehen werden.

Der Änderungsbereich des Teil-FNP wird weiterhin als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Die Begründung insbesondere zum Bebauungsplan stellt die Auseinandersetzung mit der Problematik vertiefend dar.

Die *untere Wasserbehörde* weist auf die Randlage zum förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bode und diesbezüglich zu beachtende Gesetzlichkeiten hin.

Der *Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft* als Unterhaltungspflichtiger stimmt der Planung zu und führt ergänzend aus, dass sich die vorhandenen örtlichen Verhältnisse, die für die Unterhaltung der Gewässer 1. Ordnung von Bedeutung sind (Zuwegungen etc.) nicht verschlechtert bzw. die im Verfahren angegeben Abstände zur Bode eingehalten werden.

Zum Überschwemmungsgebiet der Bode, welches nachrichtlich in die Planänderung übernommen wurde, gibt es lediglich im Randbereich geringfügige Überschneidungen. Konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan schließen eine Überbauung dieser Bereiche aus.

Die darüber hinaus gehende anteilige Lage im Hochwasserrisikogebiet wird ergänzend im Plan vermerkt. Hiermit kommt die Stadt Staßfurt ihrer Warnfunktion im Rahmen des Änderungsverfahrens nach. Der Bebauungsplan setzt sich ausführlich mit der Problematik auseinander. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird verwiesen.

Die *untere Naturschutzbehörde* kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen, die bis in das die Planung tangierende LSG „Bodeniederung“ hineinwirken, durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten sind.

Die im Plan dargestellten Flächen zur Eignung von Kompensationsmaßnahmen, geben die Möglichkeit, Eingriffe unkompliziert auszugleichen.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des B-Planes wurde zum Entwurf eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Um das nicht auszuschließende Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben.

Da im FNP nur die Grundzüge der Flächennutzung geregelt werden, sind die *Hinweise der Versorgungsträger* auf die einzelnen Netze nicht relevant. Vermerkt wird jeweils allgemein, dass die Erschließung des Standortes gesichert ist. Im Einzelnen werden die Ausführungen in die verbindliche Planung bzw. Umsetzung eingestellt.

Zum **Entwurf** wurden von den Behörden und sonstigen TÖB keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben. Seitens der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden wurde eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

**Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Staßfurt mit Stand März 2018 wurde als städtebauliches Konzept in die Planung eingestellt. Darin ist als Grundsatz

formuliert, dass der *innerstädtische zentrale Versorgungsbereich oberste Priorität* für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten hat.

Damit erfolgt die geplante Nutzung in Übereinstimmung mit dem EHZK, welches verfügbare Flächen betrachtet und für den Neumarkt die Ansiedlung eines großflächigen Magnetanbieters zur Aufwertung der Innenstadt empfiehlt. Für das Vorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich keine anderen Flächen zur Verfügung, dies wurde auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erneut geprüft.

Der Standort ist räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt zuzuordnen und befindet sich in fußläufig sowie über den ÖPNV gut erreichbarer Lage. Durch seine Lage im Innenstadtkern ist er funktionsgerecht in das Einzelhandelsgefüge eingebunden.

Zudem handelt es sich um eine bereits überwiegend versiegelte Fläche.

Die durch Ansiedlung eines großflächigen Modefachmarktes am Standort hervorgerufenen erheblichen städtebaulichen Auswirkungen wurden begleitend zur Bauleitplanung in verschiedenen Fachgutachten untersucht. Sie ergaben, dass der Planung keine Belange grundsätzlich entgegenstehen.

Zum konkreten Vorhaben liegt eine Auswirkungsanalyse vor, die insbesondere in den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten Berücksichtigung findet. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann nicht festgestellt werden.

In einem Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass die angrenzenden Verkehrsanlagen die prognostizierte Belastung in zufriedenstellender Qualität aufnehmen können. Die fußläufige Einbindung ist zu verbessern. Darüber hinaus stellen die bereits erwähnten Gutachten zu Baugrund/Altlasten/Geologie/Altbergbau und die Schalluntersuchungen die grundsätzliche Eignung des Standortes nicht in Frage.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. begleitend über städtebauliche Verträge können erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.