

Stadt Staßfurt

Landesverwaltungsamt
i. A. Presche
39093 Magdeburg

6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 41/02 „Einkaufs- und Gewerbezentrum Hecklinger Straße“

Erläuterungsbericht Urschrift

1. Erforderlichkeit der Planänderung

Anfang der 90er Jahre, als der ursprüngliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Staßfurt aufgestellt wurde, ging man von einer wesentlich günstigeren Wirtschaftsentwicklung der Region aus. Infolgedessen wurden die Planungsannahmen getroffen, dass sowohl die Innenstadt als auch die beiden Standorte des großflächigen Einzelhandels am Stadtrand (Hohenerxlebener Straße und Hecklinger Straße) nebeneinander bestehen können. Die Kaufkraftentwicklung ist jedoch hinter den damaligen Prognosen zurückgeblieben und liegt mit 75 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (Quelle: Zahlenspiegel 2003 der IHK Magdeburg). Des Weiteren nimmt die Einwohnerzahl von Staßfurt kontinuierlich ab. Aus diesem Grund erscheint im Zuge einer Anpassung der Bauleitplanung an die geänderten Rahmenbedingungen die Reduzierung der Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel (im FNP 1994 als Sondergebiet „Waren und Dienstleistungen – Fachmarktzentrum“ dargestellt) auf ein gesamtstädtisch vertretbares Niveau geboten. Die Stadt Staßfurt kommt somit ihrer Planungspflicht des § 1 Abs. 3 BauGB, die eintritt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, nach.

2. Tatsächliche Nutzung im Planbereich

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich einerseits die Bildungseinrichtung FAA mit Lehrwerkstatt sowie das Feuerwehrtechnische Zentrum (FTZ) des Landkreises, eine derzeit brach liegende, gewerblich nutzbare Fläche sowie ein einzelnes Mehrfamilienhaus. Im zentralen Teil ist das Einkaufszentrum angesiedelt. Dort befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsunternehmen (SB-Warenhaus, Baumarkt, Schuhmarkt, Möbel- und Heimtextilhandel), einige Läden mit geringerer Verkaufsfläche und eine Tankstelle. Zugeordnet ist selbstverständlich ein großer Parkplatz. Der westliche Bereich ist zwar - zumindest verkehrstechnisch - erschlossen, doch noch nicht bebaut. Derzeit stellt sich diese Fläche als Rasen mit einzelnen Baumpflanzungen dar. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets – nördlich des Feuerwehrtechnischen Zentrums- befindet sich eine abdeckte und visuell nicht mehr erkennbare ehemalige Hausmülldeponie. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Konflikte mit der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche / Gemeinbedarf Feuerwehr nicht zu erwarten. Sollten dennoch Baumaßnahmen im direkten Umfeld durchgeführt werden, so sind entsprechende Maßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt abzustimmen.

3. Erläuterung der einzelnen Darstellungen

Anstelle der Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel wird im FNP künftig eine gewerbliche Baufläche dargestellt, da eine bauliche Nutzung des betreffenden Areals durchaus im Interesse der Stadt liegt, nicht zuletzt auch wegen der bestehenden Erschließungsanlagen. Die Reduzierung der Sonderbaufläche geschieht nicht aus wirtschaftlichen Gründen, sondern aus rein städtebaulichen Erwägungen heraus: die

Staßfurter Innenstadt ist seit jeher Mittelpunkt des städtischen Lebens. Im Zuge eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ist es Ziel der Stadt, eine umfassende Aufwertung des Innenstadtkerns anzuschieben. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist die Entwicklung einer Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe und Wohnnutzung. Dies kann unter Zugrundelegung einer relativ schwach entwickelten Kaufkraft sowie der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nur dann gelingen, wenn eine bauliche Erweiterung in Stadtrandbereichen generell unterbunden wird. Dazu zählt auch, dass die potenziellen Flächen für den großflächigen Einzelhandel reduziert werden. Andernfalls ist das Ziel der Stadtsanierung als städtebaulicher Maßnahme nicht sichergestellt, da die Innenstadt sonst zu veröden droht und infolgedessen die Baumaßnahmen Privater im Rahmen der Sanierung unterbleiben. Das bestehende Einkaufszentrum an der Hecklinger Straße soll jedoch auch in Zukunft Bestand haben, daher wird dieser Bereich auch im künftigen FNP als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen; eine Erweiterung jedoch ist aus stadtstruktureller Sicht nicht mehr zu vertreten.

In der Stadt Staßfurt besteht auch weiterhin Bedarf für eine maßvolle Erweiterung der gewerblichen Bauflächen. Im Gewerbegebiet Berlepsch sind fast alle Flächen an Gewerbetreibende vergeben. Im Gewerbegebiet Silberfeld sind zwar noch Flächen zu vergeben, doch bestehen dort einige Vermarktungshindernisse. Der Großteil des Gewerbegebiets Nord-Ost bleibt großflächigen Ansiedlungen vorbehalten. Für die Ansiedlung kleinerer Unternehmen fehlen Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage. Im westlichen Teil wird auch weiterhin eine gewerbliche Baufläche dargestellt, da durch die Lehrwerkstatt und die noch freie gewerblich nutzbare Fläche eine gewerbliche Prägung vorliegt, die auch in Zukunft beibehalten werden soll. Das einzelne Wohnhaus stellt einen Fremdkörper dar, der keine separate Ausweisung einer Baufläche rechtfertigt. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Schutzanspruch des Wohnhauses gerecht werden. Denkbar ist beispielsweise eine Festsetzung gemäß § 1 Abs.10 BauNVO. Der Standort des FTZ wird durch eine entsprechende Darstellung „Gemeinbedarf – Feuerwehr“ ausgewiesen. Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt über die südlich des Planungsgebiets verlaufende L 73, an welche das Planungsgebiet über zwei fertig ausgebauten Knoten angebunden ist.

4. Auswirkungen der Planung

Die Planung wirkt sich auf das Verwertungsinteresse des Grundstückseigentümers aus. Allerdings kann eine gewerbliche Nutzung nach wie vor realisiert werden, sodass eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nach wie vor gegeben ist. Gewisse wirtschaftliche Nachteile für den Grundstückseigentümer, die im Zuge der parallel durchzuführenden Bebauungsplanung für ihn rechtsverbindlich werden, werden seitens der Stadt erkannt, müssen jedoch nach Abwägung aller Gesichtspunkte hinter dem städtebaulichen Interesse der Sicherung einer Nutzungsmischung in der Innenstadt und einem Entgegenwirken einer möglichen Verödung im Innenstadtkern sowie der Sicherstellung des Erfolgs der Sanierung, zurückstehen.

Auswirkungen im Hinblick auf Immissionsbelastungen benachbarter schutzwürdiger Nutzungen (Wohnbebauung Hecklingen - Staßfurter Straße 1-3, Wohnhaus auf dem Gärtneriegelände Hecklinger Str. 61) wurden im Zuge eines Schallschutzaufschlags des Büros AFI, Haltern zum Bebauungsplan Nr. 41/02 „Einkaufs- und Gewerbezentrum Hecklinger Straße“ untersucht und als nicht relevant bewertet.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Die Darstellung von Bauflächen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist noch nicht als Eingriff im Sinne § 8 NatSchG LSA zu werten, da hiermit noch kein verbindliches Baurecht geschaffen wird. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß §

21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB über den Ausgleich zu entscheiden. Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 41/02 werden entsprechende Festsetzungen zur Sicherstellung einer entsprechenden Kompensation getroffen. Vorbereitende Überlegungen werden jedoch bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung angestellt: der Ausgleich soll in erster Linie auf dem jeweiligen Eingriffgrundstück selbst erfolgen, kann jedoch zumindest teilweise auch außerhalb auf Flächen, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden (Hecklinger Straße – Südseite zwischen Kleingartenanlage und Schwanenteich) durchgeführt werden. Nördlich grenzt das LSG „Bodeniederung“ an; eine Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten.

6. Bodendenkmalpflege

Nach Auskunft des Landkreises Aschersleben-Staßfurt als untere Denkmalschutzbehörde werden im gesamten Planungsbereich Bodendenkmale vermutet. Es handelt sich um Teile der alten Siedlung Kakelingen, insbesondere Reste der Kirche und des Friedhofes, sowie urgeschichtliche Siedlungsbefunde. Eine Bebauung der noch freien Flächen ist möglich, allerdings sind in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie besondere Maßnahmen notwendig.

7. Flächenbilanz

Flächennutzung	FNP 1994	6. Änderung
Gewerbliche Baufläche	4,4 ha (39,3%)	7,6 ha (67,9%)
Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel)	6,8 ha (60,7%)	3,6 ha (32,1%)
Summe	11,2 ha (100%)	11,2 ha (100%)

Stadtverwaltung Staßfurt, Planungsamt
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Grein

Staßfurt, 29.03.2004

ord



Kriesel
Bürgermeister

