

Verfahren

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr.394) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Staßfurt vom 29.08.2024 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße“ und dessen Umbenennung in Bebauungsplan Nr. 49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße" Stadt Staßfurt gemäß § 10 BauGB erlassen.

Staßfurt, den 03.09.2024 L.S. gez. Zok
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 (Beschluss - Nr. 0778/2023) nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 49/17 "Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße" in Staßfurt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zu ändern und den Bebauungsplan in "Neumarkt / Lehrter Straße" umzubenennen. Der Beschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, dem Salzlandboten Nr. 532 ortsüblich am 22.12.2023 bekannt gegeben.

Staßfurt, den 03.09.2024 L.S. gez. Zok
Der Bürgermeister

2. Beschluss über die öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat am 04.04.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Neumarkt / Lehrter Straße“ einschließlich der Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Staßfurt, den 03.09.2024 L.S. gez. Zok
Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2024 bis 17.05.2024 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.04.2024 im Salzlandboten Nr. 543 ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Nachbargemeinden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2024 beteiligt.

Staßfurt, den 03.09.2024 L.S. gez. Zok
Der Bürgermeister

4. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat die vorgetragenen Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 29.08.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 29.08.2024 nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Staßfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Staßfurt, den 03.09.2024 L.S. gez. Zok
Der Bürgermeister

5. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Staßfurt, den 03.09.2024 L.S. gez. Zok
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.09.2024 im Salzlandboten Nr. 555 bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.09.2024 rechtsverbindlich geworden.

Staßfurt, den 10.09.2024 L.S. gez. Zok
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind:
1. nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

Staßfurt, den Der Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stadt Staßfurt
Gemarkung Staßfurt
Fluren 2, 5 und 6
Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage: 2024
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST
[2024, A 18 - 30694 / 2010 - 14]

Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanZV (zu Teil A)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Einkauf** Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Gastronomiebetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - SO Tanken** Sondergebiet für Tankstellen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 10 m** Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über der mittleren Höhe der Lehrter Straße im an das Grundstück angrenzenden Bereich gemessen an der Straßenbegrenzung

- 2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Umgebung der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung gemäß Planeintrag

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Umgebung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6. sonstige Planzeichen
 - Umgebung der Flächen, die mit Geh- und Zufahrtsrechten zugunsten der Stadt Staßfurt zu belasten sind
 - St** Umgebung der Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49/17 als Urplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - unverändert fortgeltender Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49/17

- II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 - Kennzeichnung der Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Auswirkungen des Altbergbaus erforderlich sind und für die ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht

- III. nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Überschwemmungsgebiet der Bode gemäß Verordnung vom 22.08.2012
 - bei Extremereignissen überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Bode (HQ 200)
 - Erkundungsbohrung Stf 1 des Landesamtes für Geologie und Bergwesen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (1) Das Sondergebiet Einkauf dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung und von Gastronomiebetrieben. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1070 m² und Schank- und Speisewirtschaften.
 - (2) Das Sondergebiet Tanken dient der Unterbringung von Tankstellen, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und von Gastronomiebetrieben. Zulässig sind Tankstellen, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften.
 - (3) Zulässig sind in beiden Sondergebieten weiterhin Werbeanlagen nur für die Betriebe, die im Plangebiet ihre Leistungen anbieten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten für die vorstehend bezeichneten Hauptnutzungen.
- § 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - (1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.
 - (2) Stellplätze sind innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze und innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
- § 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollflächig mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
 - (2) Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Außenanlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- § 4 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz
Innerhalb der überbaubaren Flächen des Festplatzes sind zulässig:
 - fliegende Bauten im Sinne des § 75 Abs. 1 BauOLSA der Hauptnutzung des Festplatzes
 - Stellplätze und Nebenanlagen der Hauptnutzung auch als ortsfeste bauliche Anlagen
- § 5 Die in der Planzeichnung mit GWE-Stf1 bezeichnete Erkundungsbohrung mit einem oberflächennahen mit Beton abgedeckten Schachtbauwerk DN 2000 ist dauerhaft vor Beschädigung zu schützen und für das Landesamt für Geologie und Bergwesen zugänglich zu halten. Eine Nutzung der Fläche für Stellplätze bedarf der Zustimmung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen.

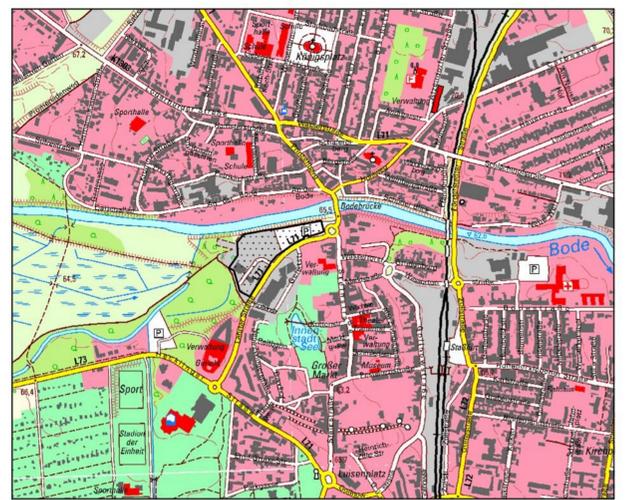


Bauleitplanung der Stadt Staßfurt
Salzlandkreis

1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 49/17 "Neumarkt / Lehrter Straße"
Stadt Staßfurt
im Verfahren nach § 13a BauGB

Abtschrift der Urschrift

Maßstab:1:1000



Übersichtsplan