

Stadt Staßfurt

**Bebauungsplan Nr. 41/02 „Einkaufs- und Gewerbezentrum
Hecklinger Straße“**

Begründung

Urschrift

1. Planungsziele

Der westliche Bereich (westlich der Planstraße A) des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des früheren Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 09/91 „Fachmarktzentrum Hecklinger Straße“. Ziel der damaligen Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für ein Einkaufszentrum. Der erste Bauabschnitt wurde 1994/95 fertig gestellt, währenddessen spätere Erweiterungen bislang nicht realisiert worden sind. Seit damals haben sich die Rahmenbedingungen der Planung grundlegend geändert; die regionale Wirtschaftsentwicklung blieb weit hinter den Erwartungen und Prognosen der ersten Nach-Wende-Jahre zurück. Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung Staßfurts war und ist die Belebung der Innenstadt und Ausbau als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort. Die heute festzustellende Kaufkraft reicht jedoch nicht aus, um eine Ausweitung der Einzelhandelsentwicklung am Stadtrand *und* in der Innenstadt sicherzustellen. Daher müssen Prioritäten gesetzt werden und die verbindliche wie die vorbereitende Bauleitplanung an die heute tatsächlich bestehenden Möglichkeiten angepasst werden. Dazu gehört auch die Anpassung der planungsrechtlich abgesicherten Verkaufsfläche im großflächigen Einzelhandel an eine vertretbare Größe. Für den Bereich der Hecklinger Straße ist dies das Hauptziel dieses Bebauungsplans. Da eine Anpassung der Planung an nachweislich gegebene neue Rahmenbedingungen erfolgt, wird keine (unzulässige) willkürliche „Verhinderungsplanung“ betrieben. Gleichzeitig soll als weiteres Ziel der angrenzende Bereich, der teilweise im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22/92 „Gewerbegebiet Hecklinger Straße – Haring-Beschichtungen“ (Verfahrensstand: Satzungsbeschluss, ist nicht in Kraft getreten) liegt, u.a. hinsichtlich der Verkehrsflächen neu geordnet

werden und die planerische Grundlage für eine Bebauung des stadteigenen Flurstücks 216 geschaffen werden.

2. Bestand

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich das Einkaufszentrum. Hier sind ein SB-Warenhaus mit Getränkemarkt und ein Baumarkt angesiedelt. Hinzu kommen mehrere Einzelhandelsmärkte und Läden (Schuhe, Möbel, Zeitschriften, Blumen, Billig-Kleinwaren („Die Preisbombe“), Fleischer, Schmuck, Mobiltelefone), wobei es sich durchwegs um Ableger von Filialisten handelt. An der östlichen Einfahrt befindet sich eine dem SB-Warenhaus zugehörige Tankstelle, die über den Parkplatz des Einkaufszentrums verkehrlich angebunden ist. Im östlichen Plangeltungsbereich liegt das durch den Landkreis Aschersleben-Staßfurt betriebene Feuerwehrtechnische Zentrum (FTZ). Die Anlage dient dem Übungsbetrieb der Freiwilligen Feuerwehren sowie der Wartung von Geräten. Südlich des FTZ befindet sich eine Brachfläche, deren Wiederbebauung für gewerbliche Zwecke vorgesehen ist. Am östlichen Rand liegt ein Mehrfamilienhaus mit dahinter liegenden Mietergärten sowie im südöstlichen Bereich des Plangebietes das Gelände des Bildungsträgers FAA mit Schulungsräumen und Lehrwerkstätten.

3. Raumordnung/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Landesplanung

Staßfurt ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Demzufolge verfügt es über eine Versorgungsfunktion über den eigenen Bedarf hinaus auch für ein weiteres Umland. Damit korrespondiert der auch künftig beizubehaltende Standort eines großflächigen Einkaufszentrums an der Hecklinger Straße.

3.2 Regionalplanung

Im derzeit noch gültigen Regionalen Entwicklungsplan für den Regierungsbezirk Magdeburg 1996 liegt der Geltungsbereich im Vorranggebiet Landwirtschaft. Da durch die Planung keine zusätzliche Flächen-Inanspruchnahme erfolgt, wird dieses

Ziel nicht beeinträchtigt. Im Regionalen Entwicklungsplan Harz, welcher derzeit erst im Entwurf vorliegt, wurde die Darstellung „Vorranggebiet Landwirtschaft“ nicht übernommen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan von 1994 stellte bislang für den Bereich östlich der Planstraße A eine gewerbliche Baufläche dar, für den westlich davon liegenden Bereich hingegen eine Sonderbaufläche (Fachmarktzentrum). Im Rahmen des 6. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans, welches parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden ist, ist für das Areal westlich des bestehenden Einkaufszentrums die Darstellung einer weiteren gewerblichen Baufläche dargestellt. Die 6. F-Plan-Änderung ist am 14.07.2004 wirksam geworden, sodass der B-Plan bei In-Kraft-Treten aus dem F-Plan entwickelt ist.

4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird auch in Zukunft für den großflächigen Einzelhandel genutzt werden und wird demzufolge als Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) festgesetzt. Die zulässigen Nutzung sind über die textliche Festsetzung Nr. 1.1 abschließend festgelegt.

Die westlich gelegene Fläche GE 1 wird als Gewerbegebiet festgesetzt, da diese sich auf Grund der Lage in hohem Maße für eine solche Nutzung eignet. So sind die Lärmemissionen gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten nicht begrenzt und müssen sich lediglich an die Obergrenze eines Gewerbegebiets gegenüber der höheren Kategorie Industriegebiet halten.

. Die Festsetzung eines um das jetzige GE 1 erweiterte Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) kommt nicht in Betracht, da es Ziel der Stadt Staßfurt ist, die Funktion der Innenstadt zu stärken. Dabei soll der großflächige Einzelhandel am Stadtrand durchaus erhalten bleiben und somit zu einer Mischung verschiedener Einzelhandelsformen beitragen. Allerdings kann keine Erweiterung der heute

vorhandenen Verkaufsfläche erfolgen, da ansonsten die Innenstadt zu Gunsten des Stadtrandes geschwächt würde, da die Kaufkraft voraussichtlich auch in den nächsten Jahren nicht durchgreifend steigen wird. Die relativ niedrige vorhandene Kaufkraft (rd. 75% des Bundesdurchschnitts¹) in Verbindung mit dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang durch das Geburtendefizit und die großräumige Abwanderung² lassen die Umplanung gegenüber dem früheren Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 09/91 „Fachmarktzentrum Hecklinger Straße“ gerechtfertigt erscheinen. Es findet eine Anpassung der räumlichen Planung an die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen statt. Die Stadt sieht durchaus die Interessen des Grundstückseigentümers an einer Vermarktung des Areals durch Erweiterung des Einkaufszentrums und ferner die bereits geleisteten Vorarbeiten für die entsprechende Erschließung einer Erweiterung des Einkaufszentrums.

Städtebauliche und stadtstrukturelle Gründe bewegen die Stadt jedoch in Abwägung aller ins Kalkül zu ziehenden Interessen, diese Belange zurückzustellen. Planungsziel ist jedoch in keinem Fall eine isolierte Verhinderung einer Erweiterung des Einzelhandelsobjekts oder der Schutz der Händler der Innenstadt vor unliebsamer Konkurrenz. Vielmehr geht es um die Sicherstellung einer ausgewogenen Stadtentwicklung mit einer vernünftigen Mischung an Einzelhandel im Innenstadtbereich und am Stadtrand. Die Stadt betreibt seit 1991 unter hohem Einsatz von Mitteln die Stadtsanierung in der Altstadt; die Belebung der Innenstadt kann jedoch nur dann gelingen, wenn auch dort eine Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung und Wohnen erfolgt. Ein Übergewicht des Einzelhandels am Stadtrand würde dieses wichtige Ziel der Stadtentwicklung infrage stellen. Auch aus diesem Grund kann eine Erweiterung des SO (großflächiger Einzelhandel) nach Westen nicht erfolgen. Im Übrigen stellt auch das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Staßfurt (ISH Dr. Danneberg, 1998) klar, dass im hier relevanten Teilgebiet Staßfurt-Süd keine weitere Verkaufsflächenexpansion zugelassen werden sollte (S. 150, 164)

Erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für das Wohnhaus Hecklinger Straße 45/46

Die Eigenart der näheren Umgebung des Wohnhauses ist durch gewerbliche Nutzung, der auch die Gemeinbedarfsnutzung FTZ verwandt ist, geprägt. Das Wohnhaus ist dort der Art der Nutzung nach ein Fremdkörper. Um dem derzeit im

¹ Quelle: IHK Magdeburg (Hg.): Zahlenspiegel 2003

² Vgl. Stadtentwicklungskonzept Staßfurt, SALEG 2001

unsanierten Zustand vorliegenden Gebäude dennoch die Möglichkeit von Erweiterungen, Neubebauung nach Abbruch etc. über den einfachen aus Art. 14 GG herrührenden Bestandsschutz hinaus zu gewähren und somit eine Standortsicherung des Wohnhauses durchzuführen, wird diesem Gebäude über die entsprechende textliche Festsetzung der sog. erweiterte Bestandsschutz zugebilligt. Nähere Bestimmungen sind hier ausnahmsweise nicht erforderlich, da über die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die angrenzenden GE 2 und GE 4 bereits sichergestellt ist, dass die gesunden Wohnverhältnisse (Schutzanspruch eines Mischgebietes) gewahrt bleiben.

In einzelnen Gewerbegebieten wird mit Ausnahme von produktionsbezogenen Einzelhandels-nutzungen, d.h. Läden, in welchen Erzeugnisse aus der firmeneigenen Produktion am selben Standort angeboten werden, der Einzelhandel ausgeschlossen. Angesichts der besonderen, mit anderen Gewerbeflächen im Stadtgebiet nicht vergleichbaren, Lage der Gewerbegebiete nahe zum SO (GEH) mit seiner hohen Kundenfrequenz muss ansonsten befürchtet werden, dass sich mehrere nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen ansiedeln und so in der Summe zu einer erheblichen Zunahme der Verkaufsfläche am Stadtrand beitragen. Das bestehende Einkaufszentrum könnte so faktisch erweitert werden. Dies würde die Innenstadt weiter schwächen und so zu städtebaulichen Spannungen führen. Das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Staßfurt (ISH-Dr. Danneberg, 1998) weist nach, dass für den hier relevanten Stadtteil Staßfurt-Süd kein Bedarf für weitere Einzelhandelsflächen besteht (S. 164). Um jedoch dem produzierenden Gewerbe die Möglichkeit des Direktverkaufs an Endverbraucher zu ermöglichen, werden die o.g. produktionsbezogenen Einzelhandelsnutzungen von dieser Einschränkung bis zu einem Anteil von 30 % an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Grundstücks nicht erfasst.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, ausgedrückt in der GRZ und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, bewegt sich im Rahmen der üblichen und gemäß § 17 BauNVO zulässigen Werte. Die Festsetzung von Vollgeschossen ist bei Gewerbegebieten wegen der besonderen Eigenschaften von gewerblichen Bauten (große Geschosshöhen) nicht sinnvoll und wird nur für den Bereich des Wohnhauses

Hecklinger Str. 45/46 (GE3) getroffen. Zu beachten ist, dass die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO stets durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf.

Die detaillierten Festsetzungen zur zulässigen Bauhöhe im SO (GEH) orientieren sich am Baubestand, da eine Vergrößerung der Bauhöhe angesichts der Lage am Rand der freien Landschaft und des Landschaftsschutzgebietes nicht sinnvoll ist.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durchwegs durch Baugrenzen festgesetzt, da es keine planerische Veranlassung für die Festsetzung von Baulinien gibt. Im Bereich des SO (GEH) wurden die durch den früheren V+E-Plan vorgegebenen Baugrenzen im Wesentlichen übernommen. Im GE 1 erfolgte eine Änderung im Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine bessere Grundstücksausnutzung zu erzielen. Die Summe der überbaubaren Grundstücksfläche für GE 1 und SO (GEH) entspricht dennoch im Wesentlichen dem Wert des V+E-Planes, (3,0 ha) da an anderer Stelle überbaubare Grundstücksfläche entfallen ist (z.B. südlich des bestehenden Einkaufszentrums).

Die südliche Teilfläche des GE 1 ist wegen der dort verlaufenden Hauptwasserleitung einschließlich des Schutzstreifens kaum bebaubar und ist daher nur für Nebenanlagen und Stellplätze nutzbar.

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Landesstraße 73 Staßfurt – Hecklingen – Winnigen (-Aschersleben/-Egeln) -Hecklinger Straße, an welche das Plangebiet über zwei Lichtsignalanlagen-gesteuerte Knoten angeschlossen ist. Im nördlichen Bereich verbindet ein Geh- und Radweg (F+R1) das Plangebiet mit dem ausgedehnten Grünstreifen entlang der Bode und ermöglicht so eine Verbindung in Richtung Staßfurt – Nord.

4.4.2 Private Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baufelds GE 1 erfolgt über private Verkehrsflächen. Lediglich die Verkehrsfläche vom Knoten West bis zur Verzweigung der privaten Verkehrsfläche (Planstraße C) wird künftig öffentlich, um Konflikte zwischen künftig möglichen verschiedenen privaten Grundstückseigentümern im GE1 zu verhindern.

4.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Verschiedentlich verlaufen öffentliche Leitungen über Privatflächen. Hier sind Leitungsrechte erforderlich, die in den textlichen Festsetzungen definiert sind.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Gewerbelärm

Wie oben erwähnt, befindet sich inmitten der gewerblich geprägten Umgebung das Wohnhaus Hecklinger Str. 45/46, welches den Schutzanspruch eines Mischgebietes beansprucht. Um dies sicherstellen zu können, wird für die gewerbliche Nutzung der Baufelder GE 2 und GE 4 ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Da für Gemeinbedarfsflächen eine Festsetzung von IFSP unzulässig ist, - es handelt sich bei dieser um kein Baugebiet im Sinne der BauNVO (vgl. § 1 Abs. 4 BauNVO)- wird an dieser Stelle lediglich darauf verwiesen, dass bei einer eventuellen Nutzungsänderung ein IFSP von 61 dB(A)/m² -tagsüber- und 41 dB(A)/m² -nachts- eingehalten werden muss. Grundlage für die Festsetzungen im Bereich des Immissionsschutzes ist das schalltechnische Gutachten des Büros AFI, Haltern vom 25.07.2003. Das Berechnungsverfahren ist dort dokumentiert.

4.5.2 Verkehrslärm

Die Hecklinger Straße stellt die Verbindung von Staßfurt in die Nachbarstadt Hecklingen und zur Bundesfernstraße B 180 (Magdeburg – Aschersleben – Hettstedt) her und weist daher eine hohe Verkehrsbelegung auf (DTV: 8.730 Kfz/24h bei 6,5 % LKW-Anteil). Entsprechend hoch ist die Lärmeinstrahlung in das

Plangebiet. Die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm erreichen tagsüber derart hohe Werte, dass für die Bereiche, die näher als 15 bzw. 45m an der Hecklinger Straße liegen, passiver Schallschutz festgesetzt werden muss. Hierzu wurden bewertete Schalldämmmaße R'_w nach DIN 4109, Ausgabe 1989, festgelegt. Die Anforderungen an Wohnungen gelten gemäß § 8 BauNVO nur für betriebsbezogene Wohnungen, da die generelle Wohnnutzung unzulässig ist.

4.6 Altlasten

Nördlich des FTZ befindet sich eine ehemalige, abgedeckte Hausmülldeponie. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt wird auf eine Kennzeichnung im Sinne § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB verzichtet. Konflikte mit der Nutzung als öffentliche Grünfläche sind nicht zu erwarten. Sollten dennoch Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden, so ist die Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

5. Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für die Versiegelung zusätzlicher Flächen dar und bereitet somit Eingriffe im Sinne § 18 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vor. Diese Eingriffe sind grundsätzlich auszugleichen. Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung zu befinden.

Die durch die Errichtung des Bestandes ausgelösten Eingriffe sind entweder vor Inkraft-Treten der Eingriffsverpflichtung im Naturschutz- und Baurecht erfolgt (FTZ, Wohnhaus) oder aber bereits durch die früheren V+E-Pläne in Verbindung mit entsprechenden Grünordnungsplänen ordnungsgemäß ausgeglichen (SO [GEH], GE1, GE4).

Der östliche und der zentrale Bereich des Plangebiets (GE2, GE3 und die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Ergänzende Bebauungen bedürfen daher gemäß § 21 Abs. 2

BNatSchG keiner Ausgleichsmaßnahmen³. Dennoch sind auch hier einige Maßnahmen des Naturschutzes zu beachten: im GE2 befinden sich zwei wertvolle, alte Linden (in der Planzeichnung mit 1 und 2 gekennzeichnet), welche unbedingt zu erhalten sind. Ebenfalls als erhaltenswert aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Baumreihe entlang der Ostseite des Parkplatzes sowie die Baumgruppe in der nordöstlichen Ecke des GE2 zu werten. Es können sich auch weitere Gehölze als wertvoll erweisen –abgesehen vom GE2, wo die genannten Erhaltungspflichten bereits abschließend im B-Plan benannt worden sind- bei der Realisierung von Bauvorhaben ist daher stets die Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt zu beachten.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebiets stellt sich als bereits stark verbuschte Sukzessionsfläche dar. Dieser Charakter soll auf Grund der Bedeutung solcher Flächen für Flora und Fauna sowie wegen der Lage der Fläche am Rande des LSG auch weiterhin beibehalten werden.

Ein **Umweltbericht** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 27.8.1997, *zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)* ist nicht erforderlich, da § 244 Abs. 2 BauGB in v.g. Fassung i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27.8.1997, *zuletzt geändert durch G vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)* einen Umweltbericht dann für nicht erforderlich erklärt, wenn das Bebauungsplanverfahren zwischen dem 14.3.1999 und 20.7.2004 förmlich eingeleitet worden ist, was hier zutrifft.

5.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden. Das nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzende LSG „Bodeniederung“ wird durch die Planung nicht berührt.

5.3 Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Eine UVP bzw. UVP-Vorprüfung ist gemäß § 3a ff. UVPG nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche des GE 1 unterhalb des für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls geltenden Schwellenwerts von 20.000 m² (Anlage 1 zum UVPG, Pkt. 18.5)

³ Vgl. auch BMVBW, Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Berlin 2001, S. 9

liegt. Die restlichen Baufelder liegen im Innenbereich, in welchem gemäß Anlage 1 zum UVPG für Städtebauprojekte/Industriezonen/Einkaufszentren keine UVP-Pflicht besteht

6. Erschließung

6.1 Trinkwasser

Die Zuständigkeit liegt beim Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“, Staßfurt. Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Wasserleitung DN 600, von welcher der Hausanschluss für das Einkaufszentrum direkt abzweigt. Eine DN 100-Leitung, welche teilweise außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft, versorgt das FTZ, das Wohnhaus und das FAA-Gelände. Die Leitung endet vor der Einfahrt zur FAA, von dort aus verläuft eine Hausanschlussleitung bis zum Wohnhaus. Die Versorgung des GE1 kann über einen Anschluss an die DN 600-Leitung erfolgen.

6.2 Löschwasser

Zuständig hierfür ist die Stadt Staßfurt, Dezernat II, Ordnungsamt. Die Versorgung erfolgt in erster Linie über die DN 600- Trinkwasserleitung in Verbindung mit entsprechenden Hydranten.

6.3 Stromversorgung

Zuständiger Versorger sind die Stadtwerke Staßfurt GmbH. Die Versorgung des Gebietes erfolgt von der Hecklinger Straße und die Planstraße A her zum nördlichen Rand des Plangebietes (Rückseite des Einkaufszentrums) mit dortigem Hausanschluss des Einkaufszentrums und von dort über die Fläche des FTZ zum Wohnhaus Hecklinger Straße. Die nach Norden weiterführende Freileitung ist außer Betrieb.

6.4 Schmutzwasser

Das Gelände des großflächigen Einzelhandels entwässert derzeit noch das Schmutzwasser über eine private, im Eigentum der Fa. Kaufland Stiftung & Co. KG bzw. verbundener Unternehmen stehende Mischwasserleitung in Richtung Hecklingen (Übergabepunkt ist der Schacht 201 in Höhe des Bahnübergangs L 73). Es handelt sich um eine Einzelfalllösung, denn der Plangebietbereich befindet sich im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“. In diesem Fall erfolgt jedoch durch eine bis zum 31.12.2005 befristete Freistellung des WAZV „Bode-Wipper“ von der Abwasserbeseitigungspflicht (§ 151 Abs. 4 WG LSA) bislang eine Ableitung in das Netz des benachbarten AZV „Bodeniederung“ Groß Börnecke, da bisher keine Schmutzwasserleitungen des WAZV „Bode-Wipper“ an das Plangebiet heranführen.

Die sonstigen Nutzungen sind derzeit noch nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die FAA, das FTZ und das Wohnhaus verfügen über abflusslose Sammelgruben.

Der WAZV „Bode-Wipper“ lässt derzeit den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasseranlage herstellen. Die Leitung wird dabei als Freigefälleleitung aus Richtung Planstraße B1/B2 über das Gelände von Kaufland (LR8) bis zu einem derzeit in Bau befindlichen Pumpwerk im Westen des Plangebiets verlaufen. Von dort aus wird eine Druckleitung im Straßenraum der Hecklinger Straße das Schmutzwasser in Richtung Stadtmitte leiten.

Die neue schmutzwasserseitige Anbindung wurde im Dezember 2005 in Betrieb genommen.

6.5 Niederschlagswasser

Die vorhandene Bebauung im SO (GEH) entwässert derzeit das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken und Pumpwerk und weiter über die o.g. private Mischwasserleitung zur Verbandskläranlage Hecklingen-Gänsefurth.

Ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal ist bislang nicht vorhanden und wird auch in Zukunft aus wirtschaftlichen Gründen durch die hierfür zuständige Stadt Staßfurt nicht gelegt werden. Gleichzeitig sind allerdings gemäß der Übersicht der versickerungsfähigen Zonen (Ing.-Büro „Pro 2000“ im Auftrag der Stadt, 2001-Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) und des Baugrundgutachtens zum Bau des Einkaufszentrums (zit. aus GOP Büro Bargel, Altenberge) die Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser wenig geeignet (Geschiebemergel / Ton- und Schluffstein; Wasser stauende Schichten in relativ geringer Tiefe, Schichtenwasser). Lediglich im östlichen und nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes liegt eine günstigere Untergrundbeschaffenheit vor. Das Niederschlagswasser wird über eine abzuschließende Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Staßfurt und dem AZV „Bodeniederung“ über die derzeitige Mischwasserleitung in Richtung der Verbandskläranlage geleitet werden. Das vorhandene Mischwasserpumpwerk dient somit künftig nur noch der Ableitung des Niederschlagswassers. Die vorhandenen Leitungen einschließlich des bisherigen MW-Pumpwerks und des Regenrückhaltebeckens werden ab der westlichen Grenze des SO (GEH) durch den AZV „Bodeniederung“ als öffentliche Leitung übernommen (Leitungsrecht LR9).

6.6 Erdgas

Der Erschließung des Gebietes dienen jeweils eine Niederdruckleitung DN 350 Ge sowie eine Mitteldruckleitung DN 100 SF der Erdgas Mittelsachsen GmbH, Schönebeck. Beide Leitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes im Straßenkörper der Hecklinger Straße.

Den Südwesten des Plangebietes kreuzt zusätzlich die Erdgas-Hochdruckleitung „H 23“ Güsten-Hecklingen (DN 300).

6.7 Sonstige Medien

Das Gebiet ist durch Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG versorgt. Fernsehkabelanschluss hingegen ist nicht gegeben.

6.8 ÖPNV

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Buslinien A, 154 und 172 Staßfurt-Hecklingen (-Aschersleben/Egeln/Kroppenstedt), Betreiberin ist die PNVG-SFT mbH mit Bushaltestelle „Staßfurt-Friedhof“ an der Hecklinger Straße in Höhe der Tankstelle.

7. Denkmalpflege

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch das Auftreten von Bodendenkmalen (Wüstung Kakelingen mit Resten einer Saalkirche und eines Friedhofes sowie urgeschichtliche Siedlungsbefunde) und ist als archäologisch hochsensibel zu bezeichnen. Zwar bestehen von Seiten des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie keine grundsätzlichen Einwände gegen eine weitere Bebauung, doch muss vor Baubeginn Art und Umfang von entsprechenden denkmalpflegerischen Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn mit dieser Behörde abgestimmt werden.

8. Kosten

Durch die Umsetzung des Plans entstehen der Stadt Staßfurt keine Kosten mit Ausnahme der Unterhaltung der Planstraße C. diese wird nach deren späterer Widmung ebenfalls durch die Stadt erfolgen.

Flächenbilanz:

Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)	4,03 ha (36,0%)
Gewerbegebiet	3,97 (35,5%)
Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)	0,94 (8,4%)
Grünfläche, privat	0,83 (7,4%)
Grünfläche, öffentlich	0,73 (6,5%)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,32 (2,9%)
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkplatz)	0,15 (1,3%)
Fläche für die Landwirtschaft	0,12 (1,1%)
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Geh-, Radweg)	0,08 (0,7%)
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02 (0,2%)
Summe Bruttobaufläche (BBF)	11,19 ha
davon Nettobauland	8,94 ha
	entspricht 79,9%
	der BBF

Hinweis: gemäß § 244 Abs. 2 BauGB -in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004- finden auf Verfahren, die zwischen 14.03.1999 und 20.07.2004 eingeleitet worden sind, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung. Hiervon wird im Rahmen dieses Verfahrens Gebrauch gemacht.

Stadtverwaltung Staßfurt - Planungsamt
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Grein

Staßfurt, 24. April 2006


 Kriesel
 Bürgermeister

