

Begründung
zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe)
in der Fassung vom 02.12.2018

SALZLANDKREIS
STADT SCHÖNEBECK (ELBE)
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG
BEKANNTMACHUNG

Verfahren gem. § 6 (5) BauGB

02.12.2018

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNG	3
1.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	4
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Landesentwicklungsplan	6
2.2	Regionaler Entwicklungsplan	12
2.3	Sonstige Planungen	14
2.4	Rechtliche Grundlagen	17
3.	GEGENSTAND DES VERFAHRENS	18
4.	ÄNDERUNGSINHALT	19
4.1	Planungsalternativen	22
5.	BRANDSCHUTZ	23
6.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24
7.	UMWELTBERICHT/ZUSTAND DER UMWELTSCHUTZGÜTER UND ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
8.	VERFAHRENSVERMERK	29

0. VORBEMERKUNG

Der Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) wurde am 17.12.2017 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht. Er stellt die Zusammenführung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) 2020 mit den Flächennutzungsplänen der Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies dar. Die v. g. Teilflächennutzungspläne gemäß § 204 Abs. 2 BauGB im Bereich des Stadtgebietes Schönebeck (Elbe) bewirken eine flächendeckende Überplanung des Gemeindegebietes in den aktuellen Grenzen. Sie sind jeweils selbstständig abgeschlossene Pläne. Das Eintreten der Rechtswirksamkeit erfolgte zu den nachfolgend genannten Daten:

- Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) 2020, rechtswirksam seit 03.02.2008, in der Fassung der 1. Änderung, rechtswirksam seit 28.10.2012
- Flächennutzungspläne der Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies, rechtswirksam seit 29.06.2013, in der Fassung der 1. Änderung, rechtswirksam seit 24.04.2016

Aus der Beschlussfassung über die Zusammenführung resultiert der "Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe)" mit Bekanntmachung am 17.12.2017. In ihm finden sich die vier vorstehenden Teilflächennutzungspläne sowohl zeichnerisch, als auch textlich zusammengeführt wieder. Der zusammengeführte Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) beinhaltet damit für die gesamte Stadt Schönebeck (Elbe) rechtswirksame Änderungen und Berichtigungen. Jedoch wurden auf Grund der Situation, dass die Zusammenführung nur die "physische Vereinigung" der vier Planwerke wiedergibt, bislang keine Änderungen an den Textinhalten vorgenommen.

Für die Rechtslage maßgeblich bleiben die Planstände der vormaligen Teilflächennutzungspläne. Damit besitzt die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) vom 17.12.2017 keine konstitutive, sondern lediglich deklaratorische Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) am 17.12.2017 ändert sich auch die Bezeichnung vorliegender Flächennutzungsplanänderung. Da der Aufstellungsbeschluss vor der Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne der Stadt Schönebeck (Elbe) erfolgt ist, stellte dies die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) 2020 dar. Mit der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) gemäß § 6 Abs. 6 BauGB ist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nunmehr planungsrechtlich die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe). Somit resultiert diese geänderte Bezeichnung für das vorliegende Änderungsverfahren.

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) in der Fassung der Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB am 17.12.2017 ergibt sich die Notwendigkeit von Anpassungen hinsichtlich geänderter Nutzungsverhältnisse und Entwicklungszielstellungen im Zusammenhang mit den gewonnenen Erkenntnissen zur Flächennutzung im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", welche sich parallel in Aufstellung befindet. Vorliegend handelt es sich um eine Sondergebietsdarstellung, welche entsprechend ihrer zukünftigen Nutzung sich abweichend von der Flächendarstellung einer Gemischten Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan zeigt.

Der Flächennutzungsplan besitzt damit eine Flächendarstellung, welche absehbar im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Schönebeck (Elbe) entspricht. Hieraus resultiert ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um den Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) an tatsächliche wie künftig beabsichtigte Nutzungen anzupassen. Die Notwendigkeit der Anpassung besteht auch, um die Entwicklungsmöglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung aufrecht zu erhalten. Damit besteht für die Stadt Schönebeck (Elbe) die Zielstellung, ihren Flächennutzungsplan im Hinblick auf bauliche Entwicklungen zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet bedarfsgerecht vorzugeben. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Innenstadtverträglichkeit des zu erweiternden Handelsstandortes zu, wonach negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind.

Vorliegend handelt es sich um die Vorgabe planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für die Markterweiterung eines bislang kleinflächigen Lebensmitteldiscounters (Norma) innerhalb der Stadt Schönebeck (Elbe). Für den bestehenden Norma-Markt kann am Standort im Bereich der Zimmererstraße kein nachhaltiger wirtschaftlicher Betrieb mehr sichergestellt werden, da der bestehende Marktstandort aufgrund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Letzteres hängt auch zusammen mit der Ertüchtigung bzw. Modernisierung weiterer Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe), insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) ist damit Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel. Sie korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes um das Anliegen der Stadt Schönebeck

(Elbe), den bestehenden Verbrauchermarktstandort an der Zimmererstraße planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen abzusichern und damit die Voraussetzungen für dessen Erhalt und insbesondere Weiterentwicklung (auch im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels) rahmensetzend festzulegen. Auf diese Weise sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen werden, den bestehenden Handelsstandort als städtebaulich integrierten, eingebundenen Nahversorgungsstandort, aufbauend auf einer Auswirkungsanalyse zur Standortentwicklung, zu stärken und zeitgemäß aufzustellen. Einhergehend mit der Weiterentwicklung ist die Erweiterung der Verkaufsflächengröße. Dafür wird parallel der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" geändert.

In diesem Sinne stellt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zusammen mit dem parallel laufenden Verfahren der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" einen Beitrag zur Weiterentwicklung des städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes dar.

Geplant ist die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes mit einer gegenwärtig bestehenden Verkaufsfläche von ca. 570 m². Diese soll auf rd. 1.100 m² erhöht werden. Damit ist es Aufgabe der Flächennutzungsplanung, mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Standortweiterung, die Darstellungen dahingehend zu ändern und die mit ca. 1.400 m² Bruttogeschossfläche zukünftige sondergebietstypische Marktgröße hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu argumentieren. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Dabei geht es der Stadt Schönebeck (Elbe) darum, den Standort an der Zimmererstraße als Nahversorgungsstandort für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung, wie auch die Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich nördlich der Elbe, attraktiv zu halten und möglichst langfristig abzusichern.

Die beabsichtigte Verkaufsflächengröße nach Erweiterung des Normmarktes soll zukünftig erstmalig die Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen. Großflächiger Einzelhandel ist nur in Kerngebieten und in dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässig. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des geplanten Standortes als gemischte Baufläche dargestellt. Daher wird für den Standort des Lebensmitteldiscountmarktes eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Die Belange der Umwelt finden ihren Ausdruck im Kapitel 7 "Umweltbericht/ Zustand der Umweltschutzgüter und zu erwartende Umweltauswirkungen".

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Schönebeck (Elbe) das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft getreten am 01.07.2006. Gemäß LEP ST 2010 Z 37 und gemäß REP Magdeburg Ziff. 5.2.16 ist Schönebeck (Elbe) Mittelzentrum.

Das Plangebiet in der Stadt Schönebeck (Elbe) gehört zum Salzlandkreis. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Bernburg (Saale), Staßfurt und Zerbst/Anhalt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Magdeburg.

Unter Berücksichtigung, insbesondere der Planziele der Änderung (Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung von bzw. zur Erweiterung zu großflächigem Einzelhandel) und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, ist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Des Weiteren sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) aufgrund der Prüfung der raumordnerischen Erfordernisse und Ziele, den Status als Mittelzentrum im System der zentralen Orte und durch die Ergebnisse einer gutachterlichen Untersuchung¹ die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an.

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) im System der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingestuft.

Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen, spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen

¹ Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Stand: 11.08.2017

und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (Begründung zu Ziffer 2.1 Z 37 LEP ST 2010).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP ST 2010 Z 46). Großflächiger Einzelhandel muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und des Warensortimentes so konzipiert werden, dass diese der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung dürfen nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot der Innenstadtattraktivität LEP ST 2010 Z 46). Gleiches gilt hinsichtlich der verbraucher- bzw. wohnortnahen Versorgung (LEP ST 2010 Z 48 Nr. 3) und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche (LEP ST 2010 Z 46, in Bezug auf § 11 Abs. 3 BauNVO). Diese landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel korrespondieren mit den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a) BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der mittelständischen Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

Nachfolgend wird u. a. an Hand der Ergebnisse einer fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse² dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47 und 48 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP ST 2010).

Der Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt betont die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

In der Summe ist es Aufgabe vorliegender Änderung des Flächennutzungsplanes, vorbereitend für die verbindliche Bauleitplanung, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Mittelzentrums Schönebeck (Elbe) zu erhalten und fortzuentwickeln, zu argumentieren. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dieser Aufgabe hat die Stadt Schönebeck (Elbe) bereits in der Vergangenheit entsprochen, indem sie mit der im Zusammenhang mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung erstellten

² Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Stand: 11.08.2017

Auswirkungsanalyse als informelle, gutachterlich erstellte Planungsgrundlage, sich einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Region verantwortungsvoll gestellt hat. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet somit eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Schönebecker Stadtgebiet entsprechend dem Ziel 46 LEP ST 2010 vor. Zusätzlich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt (Grundsatz 110 LEP ST 2010), da vorliegend ein bereits bestehender Marktstandort weiterentwickelt werden soll.

Die Verkaufsfläche und das Warensortiment dieser Einzelhandelsbetriebe müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP ST 2010, Ziel 47). Das Warensortiment "Nahrungs- und Genussmittel und Getränke" als Haupthandelsnutzung für den großflächigen Einzelhandel dient ausschließlich der Nahversorgung.

Darüber hinaus stellt das Ziel 48 des LEP ST 2010 auf weitere Bedingungen ab, wie keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches, städtebaulich integrierte Lage oder keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, welche für Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel beachtlich werden. Diese raumordnerischen Erfordernisse wurden durch entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen, w. v. genannt, überprüft. Es konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben gemäß Ziel 48 LEP ST 2010 mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet, eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet.

Mit seiner Lage an der Zimmererstraße als Verkehrsverbindung zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Tischlerstraße, im Anschluss an eine vorhandene gemischte Bebauung im nördlichen Stadtgebiet, unweit der Altstadt und des Bahnhofes, ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten und daher auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als nicht gefährdend einzustufen. So kann eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ergebnis der Erweiterung des Standortes auch für andere Standorte in der Stadt Schönebeck (Elbe) ausgeschlossen werden, wie fachgutachterlich in der o. g. Auswirkungsanalyse ausgeführt wurde.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) wird großflächiger Einzelhandel am Standort Zimmererstraße zulässig. Konkret beabsichtigt der hier bereits ansässige Lebensmitteldiscounter die Verkaufsflächengröße um ca. 480 m² auf zukünftig rd. 1.100 m² zu erhöhen. Ziel ist es, neben einer besseren Warenpräsentation mit großzügiger Gestaltung des Verkaufsraumes, auch der allgemeinen Entwicklung bezüglich technologischer und hygienischer Anforderungen Rechnung zu tragen. Ferner spielen dabei auch Aspekte des demografischen Wandels (Stichwort: "alternde Gesellschaft") eine wichtige Rolle.

Es ergeben sich aus der gutachterlichen Argumentation zur Verkaufsflächen-größe keine negativen Auswirkungen für die Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe). Ziel ist es, mit der Erhöhung der Verkaufsfläche w. v. für einen bestehenden Standort innerhalb des Mittelzentrums eine wirtschaftliche Tragfähigkeit zu ermöglichen. Auf diese Weise soll langfristig der Standort an der Zimmererstraße, anbindend an die Geschwister-Scholl-Straße und an die Tischlerstraße, als Nahversorgungslage für den nördlichen Teil der Kernstadt von Schönebeck (Elbe) erhalten werden. Ein Wegfall dieses Lebensmittelmarktes würde für das gesamte Stadtgebiet nördlich der Bahnstrecke eine Versorgungslücke in der Grundversorgung nach sich ziehen.

Gemäß dem Ziel 48 LEP ST 2010 ist für die in den Sonstigen Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehenden Projekte eine Erschließung mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegen erforderlich. Außerdem dürfen demnach die auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über eine bedarfsgerechte Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung (östlich befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof Schönebeck) und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete, auf welche der Änderungsbereich zielt, sind unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten auszuschließen. Dementsprechend ergibt sich eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 48 LEP ST 2010.

Resultierend aus der v. g. fachgutachterlichen Untersuchung lassen sich mit der durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) dargestellte zulässige Art der baulichen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche feststellen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung wird mit vorliegender Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) eine großflächige Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorbereitet. Für die Entwicklung des Discountmarktes hin zu einem großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt an einem integrierten Standort, besteht aus Sicht der Stadt Schönebeck (Elbe) eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, auch bei der avisierten 1.400 m² Bruttogeschossfläche, nicht vorliegen werden.

Diese Auffassung vertritt die Stadt Schönebeck (Elbe) auf Grund der Tatsache, dass ein Norma-Discountmarkt nur nahversorgungsrelevante Hauptsortiti-

mente führt und der Anteil innenstadtrelevanter, also zentrenrelevanter Sortimente, abzüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, nicht mehr als 60 m² der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Nach Recherchen der Stadt Schönebeck (Elbe) liegt der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit sie großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzte Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandenen oder geplanten, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche – gefährden.³

Dagegen ist der vorliegende Norma-Discountmarkt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile – hier der nördliche Bereich der Kernstadt von Schönebeck (Elbe) – ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Somit geht die vorliegende Erweiterung planungskonzeptionell davon aus, dass die bestehende städtebauliche Integration nicht geeignet ist, mit den Vorstellungen zu nicht integrierten Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegen, in gleicher Weise beurteilt zu werden, denn der vorliegende Marktstandort ist für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichert mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung seines Umfeldes.

Entscheidend war für die Stadt Schönebeck (Elbe) herauszufinden, ob der Betrieb (Norma-Discountmarkt) über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Stadtgebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Hierzu hat die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Auswirkungsanalyse erarbeiten lassen, die dieser Begründung als Anhang beigefügt ist. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist das Fehlen nachteiliger Auswirkungen zu konstatieren, so dass über die parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplanänderung aber dennoch die Aufgabe besteht, sich mit ggf. vorhandenen Besonderheiten des Vorhabens auseinanderzusetzen, damit von der Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange bei seinem Vollzug in der Form ausgegangen werden kann, dass keine neuen Konflikte mit der Standorterweiterung einhergehen werden.

Folglich richtet die parallel in Aufstellung befindliche 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" somit ein Hauptaugenmerk darauf, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Kon-

³ vgl. dazu Kommentierung in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg u. a. BauGB und BauNVO, RdNr. 80 zu § 11 BauNVO, s. a. BVerwG Urteil vom 03.02.1984 – 4c54.80

fliktlösung zugeführt werden müssen. Diese Auseinandersetzung erfolgt entsprechend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geografischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht über das Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe) hinausreichen, und entsprechend auch nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich. Damit werden das Oberzentrum Magdeburg sowie die nächstgelegenen Mittelzentren Bernburg (Saale), Staßfurt oder Zerbst/Anhalt von der geplanten Erweiterung nicht tangiert.

Der Standort ist von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, da er für die verdichteten Wohngebiete zwischen der Bahntrasse und Elbe, im zu Fuß erreichbaren Umfeld die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit im Stadtgebiet darstellt. Gerade für die hier lebende Bevölkerung liegen andere Versorgungsmöglichkeiten – insbesondere durch die trennende Wirkung der Bahntrasse bedingt – in einer vergleichsweise großen Entfernung. In einem Radius von ca. 500 m um den Standort leben ca. 2.800 Einwohner⁴, davon leben ca. 2.000 Einwohner nördlich der Bahntrasse und können damit den Standort zu Fuß erreichen. In der Altstadt von Schönebeck (Elbe) leben ca. 2.600 Einwohner.

Die Versorgungsbedeutung des Standortes in der Zimmererstraße im fußläufigen Einzugsgebiet mit weiteren Nahversorgungslagen wird daher insbesondere unter Berücksichtigung der Bahnlinie, die eine Barriere darstellt, deutlich. Von der Erweiterung kann aber auch die Bevölkerung im Bereich der Gesamtaltstadt von Schönebeck (Elbe) profitieren. Darüber hinaus verbessert sich die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung in den Ortsteilen Grünewalde, Elbenau und Frohse nördlich der Elbe. Der bestehende Lebensmittelmarkt kann insofern eigenständige wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für diese benannten Siedlungsbereiche übernehmen. Neben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation ist auch die Standort-sicherung des Lebensmittelmarktes verbunden, der mit dem aktuellen Konzept nicht mehr marktfähig ist. Dies ist vor dem Hintergrund der hohen Versorgungsbedeutung städtebaulich von besonderem Rang.

Konkret heißt das, würde der Markt nicht mehr betrieben werden, würde sich damit eine erhebliche räumliche Versorgungslücke in punkto Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet vor allem nördlich der Bahntrasse auftun, die auch nicht von den anderen Lebensmittelmärkten in Schönebeck (Elbe) abgedeckt werden könnte. Dies würde für die hier lebende Bevölkerung bedeuten, dass auf Grund der Lage der übrigen Marktstandorte im Stadtgebiet dann eine zu Fuß erreichbare Nahversorgung nicht mehr gewährleistet wäre.

Zudem spielen in diesem Zusammenhang die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft mit Blick auf den demografischen Wandel eine hervorzuhebende

⁴ mittels Nexiga GmbH (2017) ermittelt, Einwohnerzahl auf Straßenabschnittsebene zum 31.12.2015

Rolle. So ist es das Ziel, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Rahmen der Verkaufsflächenerweiterung durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes sowie durch eine optimierte Warenpräsentation kundenfreundlicher zu gestalten. Dies kann in Form von breiteren Gängen und niedrigeren Regalen erfolgen, welches auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen abzielt.

Nach alledem ist die Stadt Schönebeck (Elbe) der Überzeugung, dass mit der geplanten Erweiterung des Marktstandortes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten werden.

Darüber hinaus sind im LEP ST 2010 für den vorgesehenen Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes die nachfolgend benannten Festlegungen, im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, bedeutsam.

In rd. 1 km Entfernung in nördlicher Richtung beginnt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. II "Teile der Elbtalau und des Saaletals" (Z 119 LEP ST 2010).

Südlich des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) in ca. 100 m Entfernung verläuft eine überregionale Schienenverbindung sowie nördlich die Elbe als überregionale Wasserstraßenverbindung.

Nordöstlich von Schönebeck (Elbe) sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz (Z 121-123 LEP ST 2010) festgesetzt. Hieraus lassen sich für den Änderungsbereich keine Einschränkungen erkennen.

Darüber hinaus ergeben sich für den Standort des großflächigen Einzelhandels aus dem LEP ST 2010 keine freiraumstrukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg zugeordnet. Demnach gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft getreten am 01.07.2006.

Nach der Überleitungsvorschrift des LEP ST 2010 gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg fort, soweit dieser den festgelegten Zielen der Raumordnung des LEP ST 2010 nicht widerspricht. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Am 02.06.2016 erfolgte durch die Regionalversammlung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht vom 11.07.2016 bis 11.10.2016.

Gegenwärtig erfolgt die Erarbeitung der Abwägungsbeschlüsse für die Regionalversammlung. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich zu den o. g. Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Änderungsbereiches in den Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010), bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan weitere Erfordernisse der Raumordnung.

Im rechtswirksamen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg treten nachfolgend benannte Ziele der Raumordnung zusätzlich hinzu:

- nördlich des Änderungsbereiches verläuft eine Straße mit regionaler Bedeutung (Bestand), konkret handelt es sich um die Geschwister-Scholl-Straße (5.9.3.7 Z, REP MD)
- südlich des Änderungsbereiches wurde der Bahnhof von Schönebeck (Elbe) als Schnittstelle des ÖPNV festgelegt (5.9.1.9 Z, REP MD)
- im Umfeld verläuft der überregional bedeutsame Fernwanderweg Jacobsweg (5.9.4.5 Z, REP MD)
- nördlich im Bereich der Elbe befindet sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr. 9 Auenniederung, 5.7.3.5 Z, REP MD)

Aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen können keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Änderungsinhalte des vorliegenden Verfahrens durch die Stadt Schönebeck (Elbe) erkannt werden.

Darüber hinaus bestehen im Änderungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld entsprechend dem REP Magdeburg keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Durch die Stadt Schönebeck (Elbe) wird daher festgestellt, dass die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit dem Ziel der Großflächigkeit, welche Gegenstand vorliegender 1. Änderung in Bezug auf die adäquate Flächendarstellung im Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) ist, nicht als beeinträchtigend für die Belange von raumordnerischen und freiräumlichen Festlegungen erkannt werden kann.

Die Ziele des sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (Planstand: 1. Entwurf vom 02.06.2016) wurden berücksichtigt, Widersprüche resultieren hieraus nicht.

2.3 Sonstige Planungen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe)

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches Maßgaben zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels von Schönebeck (Elbe) formuliert hat. Die Beschlussfassung des Stadtrates Schönebeck (Elbe) als Selbstbindungsbeschluss zum Einzelhandelskonzept als Leitlinie zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Schönebecks gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgte am 11.07.2013.

Es erfolgt hiermit die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte. Des Weiteren ist als maßgebliches Ergebnis ein Leitlinienkatalog entstanden. Diese Leitlinien legen den zu erfüllenden Rahmen für die Aufgaben und Ziele fest. Dieser Rahmen umfasst:

- die überregionale Versorgungsfunktion,
- die Stärkung des Innenstadtzentrums - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt,
- die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt,
- die Differenzierung in Nebenzentrum sowie Grund- und Nahversorgungszentrum,
- die wohnortnahe Versorgung,
- die Zentrenrelevanz und "Schönebecker Sortimentsliste",
- die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und
- den Schönebecker Laden.

Eine Einordnung und entsprechende Auseinandersetzung im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgt in der o. g. Auswirkungsanalyse (als Anhang zu dieser Begründung) in den Kapiteln 8.2 und 9.4. Demgemäß zeigt sich im Ergebnis eine Vereinbarkeit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Zimmererstraße mit den Leitlinien des Konzeptes. Die Stadt Schönebeck (Elbe) macht sich dabei die Sichtweise des Gutachters der Auswirkungsanalyse zur Einordnung des vorliegenden Änderungsbereiches ohne schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die weiteren Versorgungsstandorte zu Eigen.

Im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe) ist anzumerken, dass es mit Blick auf das Erarbeitungsjahr 2013 seitdem weitere Entwicklungen im Einzelhandel der Stadt Schönebeck (Elbe) gegeben hat. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird dem Standort an der Zimmererstraße keine Funktion zugewiesen (§. 71 des Konzeptes); jedoch eine integrierte Lage in einem Wohngebiet im Hinblick auf die Siedlungsstruktur der Stadt Schönebeck (Elbe) attestiert (§. 21 des Konzeptes). Der Standort kann damit eigen-

ständige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Es handelt sich hier um keine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine Erweiterung zur nachhaltigen Absicherung des Standortes und damit der verbrauchernahen Versorgung des Umfeldes. Als einziger Lebensmittelmarkt im Altstadtbereich nimmt der Standort ergänzende Versorgungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt wahr, schädliche Auswirkungen sind von der Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten.

Ergänzend soll auf die Leitlinie 7 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Schönebeck (Elbe) eingegangen werden (§. 54 des Konzeptes). Hiermit soll die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ausgeschlossen werden. Ziel ist es damit eine weiteren Zersiedlung des Einzelhandels in Schönebeck (Elbe) zu verhindern. Daher betont das Konzept, dass insbesondere zur Stärkung der Innenstadt Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe außer- halb zentraler Versorgungsbereiche in jedem Fall einer gesonderten Prüfung bedürfen. Zum einen ist vorliegend aber keine Ansiedlung, sondern lediglich eine Erweiterung eines bestehenden Marktes, ohne grundsätzliche Sorti- mentserweiterung vorgesehen und zum anderen erfolgte eine als erforderlich gesehene gesonderte Prüfung in Form der Auswirkungsanalyse zu den städ- tebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittel- marktes in der Zimmererstraße, welche keine erwartbaren schädlichen Aus- wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder andere Nahversorgungs- standorte ermittelt hat.

Des Weiteren ist zu betonen, dass insbesondere nördlich der Bahnstrecke zwi- schenzeitlich relevante Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel stattfan- den, die das Konzept so noch nicht abbilden konnte. So wurden zwei Le- bensmittelmärkte im Bereich bzw. Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nach Süden verlagert. Damit tritt die Bahnlinie noch stärker als bis- her als stadträumliche/versorgungsstrukturelle Barriere in Erscheinung. Ge- genwärtig ist der Norma-Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich vorliegender Flächennutzungsplanänderung nördlich der Bahntrasse der einzige Nahver- sorger-Discountmarkt. Somit nimmt der Standort ergänzende Versorgungs- funktionen zum zentralen Versorgungsbereich Altstadt wahr, welche aufge- wertet und gesichert werden sollen.

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungsinvestition würde den Betriebs- standort akut gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Eine Schlie- ßung des Marktes in diesem Teil des Schönebecker Stadtgebietes liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, da hierdurch große Teile des nördlichen Stadtgebietes zwischen den Bahngleisen und dem Elbufer oh- ne zu Fuß erreichbaren Lebensmitteldiscountmarkt auskommen müssten (Ent- stehen einer Versorgungslücke), was wiederum für die Bewohner des Einzugs- gebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Grundversorgung mit

Waren des täglichen Bedarfs bedeuten würde. Dies verdeutlicht, dass der Standort eigenständige Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Mit den v. g., aktualisierten Bewertungen sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Zimmererstraße verantwortungsvoll mit den Leitlinien des gemeindlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar an.

Darüber hinaus werden die Leitlinien des Konzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtlich.

- Stadtsanierungssatzung⁵

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) befindet sich innerhalb der Sanierungssatzung "Altstadt Schönebeck (Elbe)". Diese Satzung wurde am 18.12.2005 durch Bekanntmachung erstmalig rechtskräftig und ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, dessen Ergebnisse bei der Bauleitplanung als selbstbindende informelle Planung zu beachten sind.

Sanierungsziel in diesem Gebiet ist die Verbesserung der Infrastruktur, um damit eine Stabilisierung der Schönebecker Altstadt als attraktives Wohn- und Geschäftszentrum zu erreichen.

- Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung ⁶

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat mit Stand Juni 2017 eine Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße erstellen lassen, welche das vorliegende Planungsziel im Hinblick auf die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Ferner wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzverteilungen durch das Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten.

Die Auswirkungsanalyse stellt für die Stadt Schönebeck (Elbe) eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse im Hinblick auf die Standortentwicklung für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (El-

⁵ Satzung der Stadt Schönebeck (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Schönebeck (Elbe)" (Sanierungssatzung "Altstadt Schönebeck (Elbe)"). Rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 18.12.2005. Geändert am 10.12.2009 in Kraft seit 21.12.2009.

⁶ Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand 11. August 2017, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig

be) sowie für die parallel in Aufstellung befindliche 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" dar. Die Auswirkungsanalyse ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

Somit ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) Bestandteil der Zielstellung, die Nahversorgungsbereiche zu sichern und in sich zu stärken.

- Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", in der Fassung der 8. Änderung

Für die Erweiterung des bestehenden Norma-Lebensmittelmarktes wird parallel zu vorliegendem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) die städtebauliche Zielstellung dahingehend konkretisiert, ob zukünftig die Nahversorgung der Bevölkerung durch die Erweiterung zur Großflächigkeit auch weiterhin im erforderlichen Maße sichergestellt werden kann und sich keine signifikanten Verschlechterungen für andere Bereiche der Stadt Schönebeck (Elbe) ergeben. Hierzu werden planungsrechtliche Vorgaben formuliert und dabei darauf geachtet, dass auch weiterhin eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung als gegeben anzusehen ist.

2.4 Rechtliche Grundlagen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 509), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Kraft seit 01.07.2006
- FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), rechtswirksam in der Fassung der 1. Änderung vom 28.10.2012
- LP: Landschaftsplan Schönebeck (Elbe), Stand: Juni 2007

3. GEGENSTAND DES VERFAHRENS

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.12.2017 umfasst einen Änderungsbereich im nördlichen Bereich der Kernstadt Schönebeck (Elbe) zwischen der Zimmererstraße und der Tischlerstraße, welcher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die hier beabsichtigte Sondergebietsdarstellung mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelbetriebe" (SO Handel) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird auf der Planzeichnung zur 1. Änderung dem wirksamen Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) im Maßstab 1:10.000 gegenübergestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan liegt ebenfalls im Maßstab 1:10.000 vor. Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) tritt am Tage der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) in der Fassung der 1. Änderung in den geänderten Teilen der Planung außer Kraft. Der wirksame Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) behält in allen nicht der vorliegenden Änderung abschließend unterlegenen Teilbereichen seine Rechtswirksamkeit. Gleiches gilt für die diesbezüglichen Inhalte seiner Begründung. Damit setzt sich fernerhin der Textteil der Planung aus der Begründung zur rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und der hier vorliegenden Begründung zur 1. Änderung zusammen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde am 17.12.2017 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht.

Der Standort des Plangebietes befindet sich westlich der Schönebecker Altstadt. Der Marktstandort grenzt an die Zimmererstraße an, welche in die Tischlerstraße einmündet (Kreisverkehr). Von der Tischlerstraße liegt der Markt ca. 40 m zurückversetzt. Die Tischlerstraße verläuft in Ost-Westrichtung und bindet damit den Standort an die in östlicher Richtung nahegelegene Altstadt an. Das

direkte Standortumfeld wird überwiegend durch gemischte Nutzungen geprägt, welches u. a. eine Schule, die Bahntrasse und den Busbahnhof enthält.

4. ÄNDERUNGSINHALT

Ein Anliegen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) in der Fassung der Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB vom 17.12.2017, wie bereits benannt, ist es einen verträglichen Beitrag zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Schönebeck (Elbe) zu leisten. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse⁷ im Sinne eines Standortverträglichkeitsgutachtens, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt. Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Standortes des Lebensmittelmarktes wurde im Standortverträglichkeitsgutachten nachgewiesen. Damit wird mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) auch das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer ausgewogenen attraktiven Angebotsstruktur und -qualität in der Stadt Schönebeck (Elbe) und für ihren mittelzentralen Einzugsbereich verfolgt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) Gemischte Bauflächen Darstellungsgegenstand. Mit Blick auf die avisierte Großflächigkeit bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße"). Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächengröße des zu erweiternden Norma-Lebensmittelmarktes ist die Zulässigkeit in einem Mischgebiet nach einschlägiger Rechtsprechung der Obergerichte nicht gegeben, so dass hier die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich wird. Die zuvor genannte Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) betrifft eine Teilfläche von Schönebeck (Elbe), an welcher sich bereits ein Lebensmittelmarkt befindet. Die Planungsabsicht besteht darin, den Handelsstandort zu erhalten und hierzu die Verkaufseinrichtung am bisherigen Standort von ca. 572 m² Verkaufsfläche auf rd. 1.100 m² Verkaufsfläche zu vergrößern. Die Erhöhung der Verkaufsflächengröße ist über einen Ersatzneubau vorgesehen, weil der bestehende Marktstandort aufgrund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten eine zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Ertüchtigung bzw. Modernisierung weiterer Discount-

⁷ Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Stand: 11.08.2017

märkte im Stadtgebiet, insbesondere im Hinblick auf die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation zu sehen.

Die Erweiterung des Norma-Marktes bedeutet die Sicherung der gegenwärtig am Standort bestehenden Arbeitsplätze und die Möglichkeit für den Lebensmitteldiscountkonzern am Standort Schönebeck (Elbe) weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrnehmen zu können. Der Lebensmitteldiscountmarkt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Inhalte der parallel in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße" besteht eine zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Erhaltung und Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes, mit einer die angrenzende gemischte Nutzung und hierbei insbesondere das Wohnen, nicht wesentlich zu stören.

Der Änderungsbereich an der Zimmererstraße wird in seinem Umfeld überwiegend durch eine gemischte Nutzung geprägt. Aufgrund des Leerstandes von gewerblichen Gebäuden überwiegt zurzeit die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung im Umfeld des Änderungsbereiches. Ergänzend hierzu verlaufen südlich eine örtliche Hauptverkehrsstraße (Tischlerstraße), gefolgt von Grünflächen und daran anschließend die Bahnanlagen. Östlich des Marktes befindet sich die Pestalozzi-Schule und südöstlich der Zentrale Omnibusbahnhof von Schönebeck (Elbe). Der westlich angrenzende Bereich ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt sowie im weiteren Verlauf durch gewerblich genutzte bauliche Anlagen. Nördlich an den Lebensmittelmarkt angrenzend befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude. Südlich verlaufen in ca. 100 m Entfernung Bahngleise, das Bahnhofsgelände liegt in ca. 200 m Entfernung in südöstlicher Richtung.

Der derzeitige Markt ist hinsichtlich der im Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebstypen zu den Lebensmitteldiscountern zu zählen, welche ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel des kurzfristigen Bedarfs orientiertes Lebensmittel- und Non-Food⁸-Angebot führen. Hinzu tritt ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot von Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. In der Gesamtsicht handelt es sich um eine für die Marke Norma typische Verkaufsniederlassung, deren Kernsortiment zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen ist. Dieses dient damit überwiegend der Grundversorgung im Sinne der landesplanerischen Definition.

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 "Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße", welcher in diesem Zusammenhang ebenfalls geändert wird. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob Besonderheiten vorliegen, die nachteilige Auswirkungen auf andere schützenswerte öffentli-

⁸ vor allem Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

che oder private Belange erwarten lassen. Diese können beispielsweise Belange des Immissionsschutzes der schutzbedürftigen Wohnnutzung in der weiteren Nachbarschaft des Vorhabens sein oder Auswirkungen hinsichtlich der Erschließungssituation oder Sortimentsgestaltung. Konfliktsituationen hinsichtlich Lärmbelastigungen aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung sind zu vermeiden. Gegebenenfalls sind aktive und oder passive "Lärminderungsmaßnahmen" im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzusehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) befindet sich vollständig innerhalb des Sanierungsgebietes "Altstadt Schönebeck (Elbe)", welches per Sanierungssatzung festgelegt ist. Eine entsprechende Signaturumgrenzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) dargestellt, innerhalb derer der Geltungsbereich vorliegender Flächennutzungsplanänderung liegt. Änderungen oder Widersprüche ergeben sich hieraus keine.

Die Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auf einer bislang für die gemischte bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche wird als erforderlich angesehen, um die Nahversorgungssituation für den westlichen und nördlichen Altstadtbereich der Stadt Schönebeck (Elbe) nachhaltig zu sichern.

Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden soll, besteht, wie eingangs zu dieser Begründung bereits benannt, in der Schaffung der Voraussetzungen für die Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Zimmererstraße durch die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Die Erschließungssituation soll beibehalten werden, es ergeben sich lediglich Veränderungen für die Stellplatzanordnung innerhalb des Änderungsbereiches durch die Erweiterung des Baukörpers. In diesem Zuge wird es erforderlich, die Anzahl der bestehenden Stellplätze zu reduzieren. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt. Im Ergebnis soll gesamt-konzeptionell der Wohn- und Nahversorgungsstandort nördlich der Bahntrasse gestärkt werden.

Die avisierte Sondergebietsdarstellung trägt zum einen den Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung im nördlichen Bereich der Stadt Schönebeck (Elbe) Rechnung und leistet zum anderen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Wohnstandorte im Bereich westlich sowie der Altstadt selbst.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Weder werden zentrale Versorgungsbereiche noch die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet wesentlich beeinträchtigt. Auch die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden vollumfänglich erfüllt (s. a. Kapitel 2). Die Stadt Schönebeck (Elbe) möchte deutlich herausstellen, dass ihr ein Interesse an

dieser positiven Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion, i. S. der Daseinsvorsorgeaufgaben eines Mittelzentrums gelegen ist. Darüber hinaus sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) das Vorhaben als Chance zur städtebaulichen Aufwertung des in Rede stehenden Bereiches.

4.1 Planungsalternativen

Durch den Lebensmitteldiscountmarkt sollen sowohl heute als auch fernerhin vorrangig Teile des nördlichen Schönebecker Stadtgebietes versorgt werden. Der Standort des Marktes ermöglicht es, insbesondere auch älteren Bewohnern in der Umgebung diesen zu Fuß zu erreichen. Zusätzlich ist die Lage im Umfeld von Gewerbebetrieben auch für Autokunden und Fahrgäste des nahegelegenen Busbahnhofes und damit insbesondere für Berufspendler eine attraktive Einkaufsmöglichkeit. Gleiches gilt für Radtouristen auf dem nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Radfernweg D 10 / D 10 A auf der Innestadtabgewandten Uferseite der Elbe. Zudem führt mit dem "Radweg Berlin-Hameln" (RBH) einer der wenigen Radfernwege, die Deutschland in West-Ost-Richtung durchqueren, unmittelbar südlich des Änderungsbereiches vorbei.

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungsinvestition würde den Betriebsstandort akut gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Dies liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung im Schönebecker Stadtgebiet und ist damit durch die Stadt Schönebeck (Elbe) nicht gewollt. Eine Schließung des Marktes in diesem Teil des Schönebecker Stadtgebietes ist keine Alternative zu seinem Fortbestand, da hierdurch große Teile des nördlichen Stadtgebietes zwischen den Bahngleisen und dem Elbufer ohne zu Fuß erreichbarem Lebensmitteldiscountmarkt auskommen müssten (Entstehen einer Versorgungslücke), was wiederum für die Bewohner des Einzugsgebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bedeuten würde. Im weiteren Umfeld, etwa 500 m Luftlinie südöstlich, befindet sich ein Vollsortimentverbrauchermarkt (Einkaufszentrum Schillerstraße) und in ähnlicher Distanz in westlicher Richtung ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt (Welsleber Straße), so dass sich der vorliegende Discountmarktstandort von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung für das Wohnumfeld nördlich der Bahnstrecke darstellt.

Laut Auswirkungsanalyse leben im Kerneinzugsgebiet des Norma-Lebensmittelmarktes etwa 5.262 Einwohner und im erweiterten Einzugsgebiet zusätzliche 1.234 Einwohner. Da sich laut Auswirkungsanalyse insbesondere im Naheinzugsgebiet eine Umsatzverteilung dahingehend auswirken wird, dass Betriebsschließungen ausgeschlossen werden können, wird es auch in anderen Stadtbereichen von Schönebeck (Elbe) nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kommen. Auch unter diesem Gesichtspunkt besteht für die Stadt Schönebeck (Elbe) kein Grund, grundsätzlich über einen Entfall des Norma-Marktstandortes als eine Option zur Reduzierung potenziell schädlicher Nahversorgungsstrukturen zu befinden.

Damit stellt sich mit Blick auf die gewollte Erhaltung des Nahversorgungsstandortes eine Planungsalternative für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der mit ihr gewollten städtebaulichen Zielstellung nicht.

Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier ein integrierter Versorgungsstandort erhalten und weiter entwickelt wird und keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden. Für das bestehende Gebäude wären perspektivisch aber auch andere Nutzungen im Kontext der umliegenden Mischgebiete denkbar.

5. BRANDSCHUTZ

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG LSA; Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1).

Der Löschwasserbedarf ist für den Änderungsbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für das Sondergebiet "Handel" eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Schönebeck (Elbe) bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Salzlandkreises herzustellen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Freiwilligen Feuerwehr Schönebeck (Elbe) abzustimmen. Darüber hinaus ist der Brandschutzstelle des Salzlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW Arbeitsblatt W 405). Der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung der Fläche ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen.

Hinweise:

- Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr. 45/2014 vom 15.12.2014) zu beachten und umzusetzen.
- Es ist zu prüfen, ob Anpassungen der für die Freiwillige Feuerwehr Schönebeck erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung erforderlich werden. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob eine anlassbezogene Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse der Stadt Schönebeck (Elbe) erforderlich wird.

6. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Maßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht daher nicht. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und eine Beurteilung der Flächen bei künftigen Anfragen von den bisher getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Salzlandkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden. Die Vorschriften der KampfM-GAVO (Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20.04.2015) sind zu beachten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

- Altlasten, Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i. S. d. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Nach dem Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt sind Angaben zu Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden. Die abfall- und bodenrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises. Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Bodenaushub, Schutt) sind in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA⁹ ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt

⁹ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (GVBl. LSA S. 2808)

notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

- Denkmalschutz

Der Stadt Schönebeck (Elbe) sind im Änderungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenwärtig weder Bau- oder Kunstdenkmale noch archäologische Denkmale bekannt. Dennoch sind die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) einzuhalten. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Gem. § 9 Abs. 3 DSchG ST sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

- Immissionsschutz

Eine Besonderheit in immissionsschutzrelevanter Hinsicht stellt die Tätigkeit des Unternehmens Schirm GmbH als 100%ige Tochter der Imperial Logistics International am Standort Schönebeck (Elbe) an der Geschwister-Scholl-Straße dar, welche die Synthese von organischen Verbindungen, die Formulierung und Konfektionierung von festen und flüssigen chemischen Produkten sowie einen umfassenden Rohstoffservice für die Beschaffung von Wirk- und Hilfsstoffen durchführt. Hierbei handelt es sich um ein Unternehmen, welches den Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt und sich als sog. Seveso-III-Betrieb darstellt. Aufgrund der Erweiterung des Bestandsmarktes ergeben sich keine neuen Sachverhalte zu schädlichen Einflüssen, die aus der gewerblich betriebenen Nutzung des v. g. Werkstandortes auf den Vorhabenstandort ausgehen.

7. UMWELTBERICHT/ZUSTAND DER UMWELTSCHUTZGÜTER UND ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und ist geprägt durch die Lage zwischen der Bahntrasse im Süden und der viel befahrenen Geschwister-Scholl-Straße, zwischen denen sich historisch gewachsene Mischnutzungen befinden. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen als Lebensmitteldiscountmarktstandort mit dem dazugehörigen Parkplatz und einem aktuellen Versiegelungsgrad von rd. 75 % nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktion mehr erfüllen.

Wegen der isolierten Lage ist keine Bedeutung für den städtischen Grünverbund oder hinsichtlich der Biotopausstattung zu verzeichnen. Bäume sind im Plangeltungsbereich vorwiegend am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes zu finden, das dadurch eine wirkungsvolle Eingrünung erhält. Es handelt sich fast ausnahmslos um Platanen mittleren Alters, die ältesten Exemplare befinden sich innerhalb der Grünflächen an der Tischlerstraße, im Stellplatzbereich wurden mehrere Spitzahorne gepflanzt.

Infolge der mit der intensiven Vornutzung verbundenen Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verändert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungstypischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen auf, die Durchlüftungssituation wird aber durch die im Umfeld noch gegebene Durchströmbarkeit der Baustrukturen und das ebene Relief begünstigt.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen-gewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor. Bedingt durch die intensiven Siedlungstätigkeiten der Vergangenheit wird gegenwärtig diesbezüglich nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt. Im Ergebnis wurde bis zur Untersuchungstiefe von 4 m kein Grundwasser festgestellt, zum Zeitpunkt der Untersuchungen lagen die Grundwasserstände aber unterhalb der langjährigen Mittelwerte und auch der Wasserstand der Elbe war sehr niedrig. Wegen der Nähe zur Elbe ist laut Gutachter im Plangebiet mit stark schwankenden Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Der mittlere höchste Grundwasserstand MHGW für die Planung von Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 wird vom Gutachter bei ca. 48,0 m NHN angenommen. Die Versickerung vor Ort ist stark eingeschränkt, das anfallende Niederschlagswasser wird aus dem Plangebiet in die Kanalsysteme der umgebenden Straßen abgeleitet. Das von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) betroffene Grundstück verfügt gegenwärtig

Über separate Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche zentrale Abwasseranlage der Stadt Schönebeck (Elbe).

Bezüglich der zukünftig auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassermenge wären ggf. Maßnahmen zur Zwischenspeicherung / Versickerung mit einzuplanen, um die vorhandenen Hauptsammler im Falle von Extremereignissen nicht zu überlasten. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Die Naturhaushaltsfunktionen aller Schutzgüter kommen nur noch sehr eingeschränkt zum Tragen. Der Umweltzustand wäre jedoch bei vollständiger Aufgabe der Nutzung in einen zumindest naturnäheren Zustand umwandelbar, z. B. durch vollständige Entsiegelung der Bodenoberflächen und Eingrünung mit standortgerechter Vegetation.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird in erster Linie innerhalb einer bestehenden Baufläche die Nutzung von Grundflächen intensiviert (hier: größerer Baukörper). Betroffen sind mit Rasen begrünte Freiflächen und Bäume. Gegenwärtig besteht durch den Straßenverkehr der unmittelbaren Umgebung sowie dem Busbahnhof und die Bahnlinie (in ca. 100 m Entfernung) eine Grundbelastung und vom aktuellen Besucher- und Lieferverkehr des Normamarktes gehen Schallemissionen aus, was bisher jedoch nicht zur Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt. Wesentliche Störungen für die Wohnnutzung in der Umgebung sind gegenwärtig nicht gegeben und werden infolge der Erweiterung auch nicht erwartet. Mit einer nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder von Liefervorgängen wird nicht gerechnet.

Eine Besonderheit in immissionsschutzrelevanter Hinsicht stellt das Unternehmen Schirm GmbH als sog. Seveso-III-Betrieb dar, das sich westlich des Plangebietes, an der Geschwister-Scholl-Straße befindet. Hierbei handelt es sich um ein Unternehmen, welches den Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Aufgrund der Erweiterung des Bestandmarktes ergeben sich keine neuen Sachverhalte zu schädlichen Einflüssen, die aus der gewerblich betriebenen Nutzung des v. g. Werkstandortes auf den Vorhabenstandort ausgehen.

1. Änderung FNP Schönebeck (Elbe)		
FNP 1. Änderung	<ul style="list-style-type: none"> - Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel - Gesamtfläche 0,408 ha (x GRZ 0,85 = 0,347 ha) - öffentliche Verkehrsfläche (0,001 ha) 	
FNP in der rechtswirksamen Fassung vom 17.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgebiet 0,409 ha (x GRZ 0,6 = 0,245 ha) 	
LP: Ziele/Maßnahmen	-	
Schutzgebiete/Restriktionen	-	
Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung/Betroffenheit (aktueller Zustand ggf. abweichend FNP 2017)	Prognose/Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Nahversorgungsstandort für täglichen Bedarf im Wohnquartier und Teilen der Altstadt - Immissionsbelastung durch Verkehr, Busbahnhof, Bahntrasse und Bestandsnutzung - Wohnnutzung in der Nachbarschaft - Erreichbarkeit zu Fuß möglich - ÖPNV-Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> - Standortsicherung, Erhalt der Einkaufsmöglichkeiten für Mantelbevölkerung - ggf. Immissionsschutzmaßnahmen für empfindliche Nutzungen
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Scherrasen, Rabatten, Randstreifen - reduzierte, überprägte Siedlungsbiotope ohne Habitatfunktion - Baumreihe, Einzelbäume (vorwiegend Platanen) 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Zunahme von versiegelter Fläche - Verlust ersetzbarer Biotope ohne Habitatfunktion - Verlust von Baumreihe
Boden, Grundwasser, Flächenverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> - hoher Versiegelungsgrad - extrem überprägte Bodenfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Bodenbeanspruchung durch Neubebauung/ Versiegelung von 75 % auf 85 % - Bebauung im Bestand vorhandener Baufläche (Baugebiet aus rechtskräftigem B-Plan) - weitere Verringerung der bereits stark eingeschränkten Versickerungsmöglichkeit
Oberflächengewässer	-	-
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Siedungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung 	<ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen - Verlust von Bäumen mit Luftfilterfunktion
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - integrierter Standort - Baukörper längs der Zimmererstraße durch Baumreihe eingegrünt 	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtsituation - Verlust raumbildender Baumreihe/Eingrünung Zimmererstraße
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbeimmobilie - Einkaufsmöglichkeit als wertgebender Standortfaktor für Wohnquartier 	<ul style="list-style-type: none"> - Werterhalt mit Ausstrahlung auf das Wohnquartier
Vermeidung, Minimierung Alternativen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Gehölzen, Neuanlage/Ersatzpflanzungen - Beschränkung des Bauvolumens und der Höhe der Baukörper auf das erforderliche Mindestmaß - Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur 	

vorläufiges Fazit	<ul style="list-style-type: none">- Planung führt zu Umweltauswirkungen/Kompensationsbedarf für Neuversiegelung- ersatzpflichtige Baumverluste- Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Standortausbau in bestehendem Baugebiet- Prüfung der Umweltverträglichkeit des städtebaulichen Projektes im B-Plan nach Vorschriften des BauGB
-------------------	--

8. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) hat zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 14.06.2018 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) beschlossen.

Schönebeck (Elbe), den

.....
Oberbürgermeister

Anhang

- Wirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Stand: 29.06.2017