

Hansestadt Salzwedel

9. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“



Entwurf, Beteiligung gemäß § 3.2 und 4.2 BauGB



Landesluftbildsammlung ©GeoBasis-DE / LVerm-Geo, 2024

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel, Bereich „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“

Inhalt

1. VERANLASSUNG.....	3
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.2 VERANLASSUNG UND PLANUNGSZIEL	4
1.3 PLANUNGSGEBIET	5
1.3.1 PLANUNGSTRÄGER	5
1.3.2 GELTUNGSBEREICH.....	6
1.3.3 RAHMENBEDINGUNGEN	7
1.3.4 VERFAHREN	8
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	9
2. 1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010	9
2.2 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN (REP)	10
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
3.1 NUTZUNGSSTRUKTUR	12
3.2 PLANÄNDERUNGEN	12
4. UMWELTBERICHT.....	12
5. FLÄCHENBILANZ.....	13
6. KOSTEN	13
7. ZUSAMMENFASSUNG.....	13
Beiliegend.....	U 02 Planzeichnung

Begründung

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat auf seiner Sitzung am 01.11.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Vorhabensbereich „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“ gemäß BauGB (Baugesetzbuch vom 03.11.2017, BGBl. I, S. 3634, in der derzeit geltenden Fassung) beschlossen.

1. VERANLASSUNG

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel wird der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 - 23 als Wohn- und Mischgebietsfläche ausgewiesen. In Teilen ist jedoch eine Sondernutzung geplant. Daher ist es erforderlich, im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes zu betreiben und eine Sondergebietsfläche Einzelhandel auszuweisen, um so das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 2 und § 8 BauGB durchführen zu können.

Rechtsgrundlagen der Planung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplans Altmark (REP ALTMARK) 2005 in der Fassung der 2. Änderung vom 29.11.2017
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel

1.2 VERANLASSUNG UND PLANUNGSZIEL

Zweck der Planungsänderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung an geänderte Entwicklungsabsichten im westlichen Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel. Hierzu soll die Regelung der baulichen Nutzung innerhalb der innerstädtischen Verdichtungsfläche an der Lüneburger Straße 5 mit dem Ziel der Ansiedlung einer Verkaufseinrichtung und der Schaffung eines geordneten Übergangs zur Wohnbebauung erfolgen. Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung dargestellte Fläche. Zum Gebiet gehören die Flurstücke 277 und 403 der Flur 42 in Teilen. Die Größe der zu ändernden Fläche beträgt insgesamt 0,87 ha.

Die im westlichen Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel befindlichen Flächen zwischen Lüneburger Straße und Friedhof, sollen entsprechend den Möglichkeiten der Bebauungsverdichtung als Sondergebiet Einzelhandel mit Anschluss an gemischte - und Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen, zuletzt durch den Wirtschaftshof der Hansestadt Salzwedel betrieben, wurden hier aufgegeben. Die im FNP direkt angrenzenden Wohnbauflächen im Westen, sind derzeit als Gartengrundstücke genutzt und im Sinne von Hauptnutzungen unbebaut, so dass die Flächen zukünftig entwickelt werden können. Umliegende gemischte Bauflächen im Osten und Norden sind nicht einbezogen und bleiben unverändert.

Ziel der Planung ist es vorrangig, die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung in dem Gebiet zu ermöglichen, da vorhandene Strukturen im Bereich nicht vorhanden sind und insbesondere die zumutbare, fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen derzeit nicht gegeben ist. Neben der Ausweisung einer Sonderbaufläche soll im weiteren Planverfahren anschließend an diese, in westlicher Richtung, ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Mischgebietsflächen im Osten und Norden bleiben erhalten.

Bei dem Vorhabensstandort handelt es sich um eine Fläche des Innenbereichs, für die die bestehende Nutzung aufgegeben ist. Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe am Standort ist nicht angezeigt, ebenso eine maßvolle Umnutzung der vorhandenen Bebauung.

Die Fläche soll daher möglichst zur Abrundung der Gebietsfunktion entwickelt werden und insbesondere Versorgungsmöglichkeiten schaffen, die dem „15 Minuten Stadt-Prinzip“ (vgl. Bundesinstitut für Stadt- und Raumforschung) Rechnung tragen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt vorwiegend über bereits bestehende Anlagen. Ver- und Entsorgungsanlagen sind in Straßenraum der Lüneburger Straße dem Grunde nach vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen zum weiteren Ausbau und die Trennung des Abwassersystems sind hier durchführbar.

Mit dem Ziel der schonenden Flächenbeanspruchung und um einer innerstädtischen Lückenbildung entgegenzuwirken, wird der Standort favorisiert.

1.3 PLANUNGSGEBIET

1.3.1 PLANUNGSTRÄGER

Planungsträger des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist die Hansestadt Salzwedel. Sie handelt hier auf Antrag der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH, in deren Eigentum sich die überwiegenden Flächen befinden. Für die Hansestadt Salzwedel besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet, der im Jahr 2020 rechtskräftig wurde. Um die Entwicklung der Flächen zielorientiert zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Planung gemeinsam mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Aufgabe ist, den Flächennutzungsplan entsprechend der gewollten Zielsetzungen anzupassen.

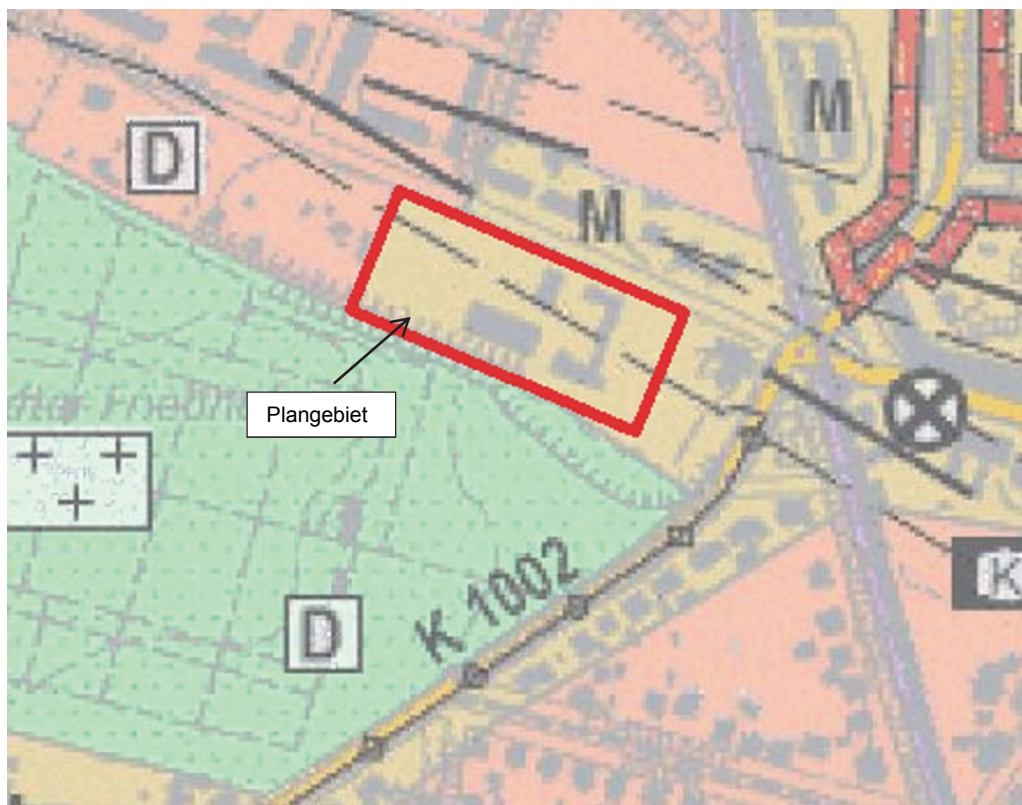


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

1.3.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Salzwedel, Flur 42, die Flurstücke 277 und 403 in Teilen, gelegen zwischen der Lüneburger Straße im Norden und dem Friedhofsgelände im Süden als straßenbegleitendes Gebiet im westlichen Stadtgebiet. Die Größe des Plangebietes umfasst 0,87 ha. Die Flächen stellen ehemalige Gewerbeflächen dar und befinden sich überwiegend im Eigentum der Hansestadt Salzwedel bzw. der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH. Sie sind für die Planung verfügbar.



Abbildung 2: Plangebiet mit zukünftiger Nutzung

1.3.3 RAHMENBEDINGUNGEN

Altmarkkreis Salzwedel

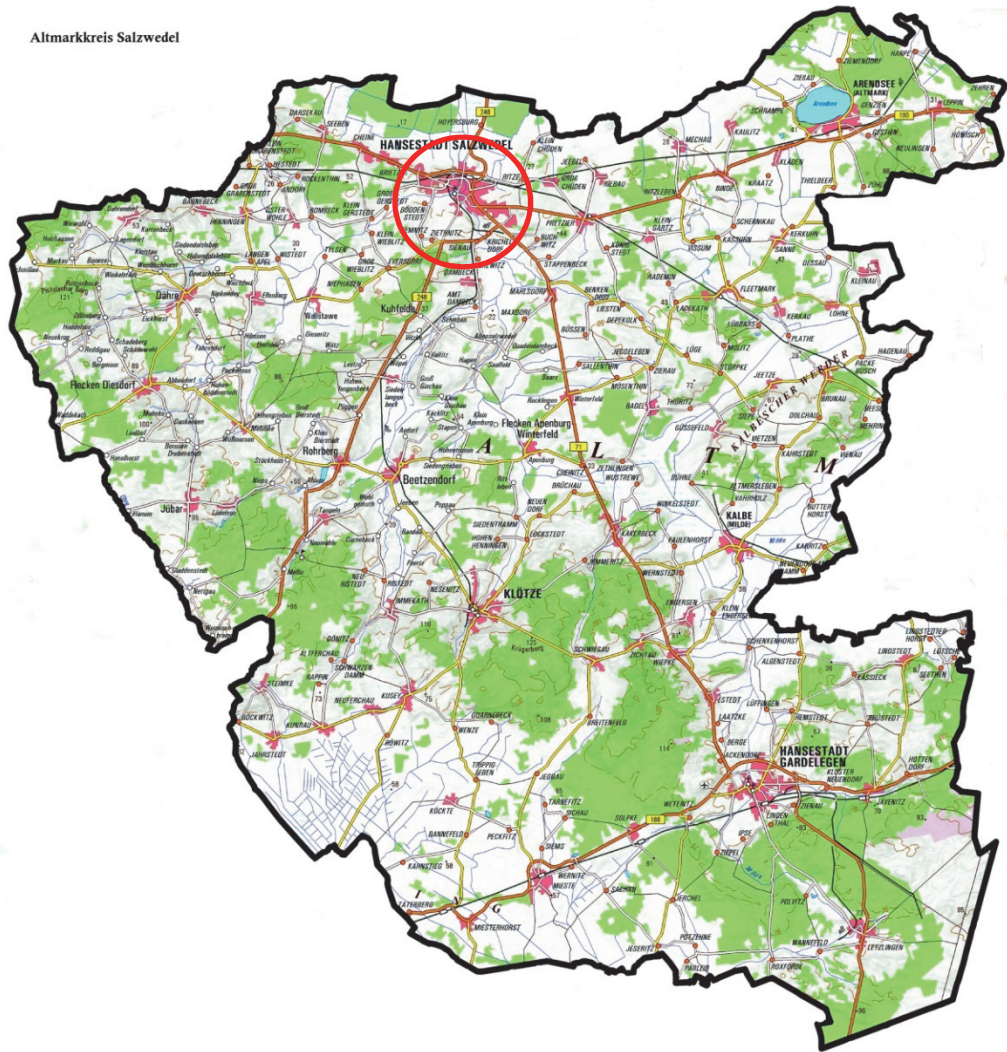


Abbildung 3: Übersichtskarte, Auszug TK

Das Gemeindegebiet der Hansestadt Salzwedel grenzt an folgende Gemeinden:

Norden	Samtgemeinde Lüchow
Osten	Stadt Arendsee
Süden und Westen	VG Beetzendorf - Diesdorf
Süden	Stadt Kalbe

Nächstgelegene Zentren sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum oberzentraler Teilfunktion:	Stendal
Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion:	Osterburg
	Gardelegen
Grundzentrum:	Beetzendorf
	Diesdorf
	Dähre
	Kalbe
	Klötze

Die umgebenden Nachbargemeinden der Hansestadt Salzwedel sind die Verbandsgemeinde Beetzendorf - Diesdorf, die Stadt Kalbe (Milde) und die Stadt Arendsee. Im Norden der Stadt besteht eine Nachbarschaft zum Bundesland Niedersachsen, hier der Landkreis Lüchow - Dannenberg.

Salzwedel als Mittelzentrum der westlichen Altmark liegt im Knotenbereich der Bundesstraßen B 71, B 190 und B 248 nahe der Landesgrenze zu Niedersachsen. Die Bahnlinie Uelzen - Stendal bietet Anbindung an die nächsten Mittel- und Oberzentren in der Nord-Südachse.

Das Plangebiet selbst befindet sich im westlichen Erweiterungsgebiet der Salzwedeler Kernstadt, im planungsrechtlichen Innenbereich. Im Gebiet herrscht Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe vor, im nahen Umfeld finden sich der Friedhof, eine Grundschule, das Krankenhaus und die Kreisverwaltung, im weiteren Umkreis folgen neben Wohnbebauungen, Sportanlagen, das Freibad und Gewerbebereiche am südwestlichen Stadtrand.

Die beanspruchten Flächen im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden als Mischgebiet mit gewerblichen Flächen genutzt. Erreicht wird dieser Bereich über den direkten Anschluss an die Lüneburger Straße, so dass im öffentlichen Bereich lediglich die Grundstückszufahrten sowie die fußläufige Erreichbarkeit zu regeln sind. Ebenso sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen, bis in die Baugebietsfläche hinein, bereits vorhanden. Die Abwasser- und Regenwasserableitung ist zu organisieren und ein Trennsystem anzulegen.

Mit der Absicht, im Flächennutzungsplan nunmehr diese Fläche als Sonderbaufläche Einzelhandel auszuweisen, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Bereiches zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, hier für eine Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche über 800 m², geschaffen und die Infrastruktur des räumlich nahen Bereiches abgerundet werden.

Die Hansestadt Salzwedel geht davon aus, dass mit dieser Bauleitplanung der Bedarf an Versorgungsflächen für die Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet langfristig gesichert werden kann.

1.3.4 VERFAHREN

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Gewerbeflächen und der Nachverdichtung. Für das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplans gilt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2020 als Ausgangslage. Hier ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 S.1 BauGB durchgeführt. Ziel ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel innerhalb des gezeigten Plangebietes.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sowie der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weisen den Bereich der westlichen Altmark als landwirtschaftlich geprägten Raum mit Salzwedel als Mittelzentrum aus. Dies wird in den Änderungen und der Ergänzung des REP, zuletzt mit dem Teilplan REP Daseinsvorsorge vom 27.04.2018 weiter bekräftigt. Nächstes Oberzentrum für den Bereich ist die Stadt Magdeburg, ca. 100 km südlich. Schutzgebiete sind innerhalb und im nahen Umfeld des Plangebietes nicht betroffen. Für das Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel besteht ein gültiger Flächennutzungsplan. Der Bereich des Plangebietes ist dort als gemischte- bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Änderung des FNP 2020 im Parallelverfahren soll hier durchgeführt werden. Die weitere Planentwicklung des Bebauungsplanes erfolgt sodann aus dem Flächennutzungsplan.

Der Entwicklung der Planfläche stehen übergeordnete Ziele nicht entgegen.

2. 1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010

Der in Fortschreibung befindliche Landesentwicklungsplan stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Gemeindegebiet der Hansestadt Salzwedel als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Raumordnungskataster, das vom Amt für regionale Landesentwicklung geführt wird, wurde das geplante Baugebiet als Wohnbau- und gemischte Baufläche erfasst. Das zu betrachtende Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Osten an eine vorhandene Wohnbebauung, im Süden an das Friedhofsgelände. Bisher wurden die Flächen vorrangig gewerblich bzw. durch Betriebe gewerblicher Art (Bauhof) genutzt.

Das geplante Vorhaben weist maßvoll die Änderung dieser Baufläche mit Anbindung an die vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich dabei um einen städtebaulich bereits integrierten Standort. Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht bekannt geworden. Die Landesplanerische Stellungnahme weist den Standort als verträglich aus. Bedenken bestehen hier nicht.



Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (2010), ohne Maßstab (Quelle: Land Sachsen-Anhalt)

2.2 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN (REP)

(für die Planungsregion Altmark sowie Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“)

Am 28.06.2017 wurde durch die Regionalversammlung die Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" beschlossen. Die Genehmigung durch das Ministerium für Landesplanung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt erfolgte am 23.04.2018. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018. Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 des ROG sind nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die im LEP 2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung müssen – soweit sie für die Planungsregion zutreffen – übernommen werden.

Entsprechend der Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" wurde der Hansestadt Salzwedel die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Ziel muss also sein, die Funktion umfänglich zu bedienen, was auch mit der Bereitstellung bedarfsgerechter Versorgungsmöglichkeiten einhergeht. Insofern ist die Entwicklung wegen fehlender Strukturen im Bereich des westlichen Stadtgebietes folgerichtig und entspricht den raumordnerischen Zielen und Vorgaben nach dem:

- Konzentrationsgebot - Gebot zur Ansiedlung innerhalb des zentralen Ortes

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

Der geplante Bereich Sondergebiet Einzelhandel ersetzt in Teilen das vorhandene Mischgebiet und soll im umgebenden, durch Wohnen geprägtem Gebiet die Versorgungsmöglichkeiten für das westliche Stadtgebiet und den angrenzend nahen Raum sichern. Wohnbauflächen ergänzen das geplante Gebiet Richtung Westen und schließen an die vorhandenen Bereiche an.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die zu entwickelnden und angrenzend freien und verfügbaren Flächen einbezogen sind ohne eine Überbetonung zu erzeugen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als Sonderbaufläche.

3.2 PLANÄNDERUNGEN

Teile der bisherigen gemischten Baufläche werden als Sondergebiet Handel dargestellt. Großflächige Verkaufseinrichtungen sollen dabei ermöglicht werden, wobei hierzu im B-Planverfahren nochmals konkrete Festsetzungen zur Verträglichkeit geplanter Vorhaben erfolgen. Die flächenmäßige Festsetzung orientiert sich an der Lage der zukünftigen Baugrundstücke. Die übrigen Bereiche Richtung Bahntrasse im Osten bleiben unverändert als gemischte Baufläche erhalten. Westlich geht das Gebiet in Wohnbauflächen auf.

Sonstige Festsetzungen erfolgen nicht.

4. UMWELTBERICHT

Teil dieser Begründung ist der gemeinsame Umweltbericht für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 43-23. Er enthält die Bewertung des Gebietes und u.a. die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Aufstellung und Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Beteiligung. Begleitend hierzu erfolgten Voruntersuchungen zur Verträglichkeit zum Verkehr, Lärm, Artenschutz und Baugrund sowie zum Einzelhandel. Im Ergebnis der Untersuchung kann die Verträglichkeit der Planänderung festgestellt werden. Begleitende Ersatz-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan dargestellt und geregelt.

5. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 0,87 ha. Es wurde im Bestand gewerblich bzw. durch einen Betrieb gewerblicher Art genutzt. Die detaillierte Betrachtung ist in der Bilanzierung und den Betrachtungen des Umweltberichtes erfasst. Die Flächen sind verfügbar. Von der Planung betroffen sind folgende Bereiche der Gemarkung Salzwedel, Flur 42:

Flurstück	Größe	bisherige Nutzung
42-277	8015 m ²	Gewerbliche Nutzfläche, Bauhof, im rechtsgültigen FNP als gemischte Baufläche geführt
42-403	726 m ²	Wegeflurstück, Brache, Bauhof, im rechtsgültigen FNP als gemischte Baufläche geführt
Summe	8741 m ² ~0,87 ha	
Angaben gemäß Vermessungsplan und Grundbuch		

Mit Umsetzung der Planung ergeben sich die folgenden Nutzungen:

Nutzung	Größe	Vorherige Nutzungsart
Sondergebiet Einzelhandel	8.741 m ²	Gemischte Baufläche
Summe	8741 m ² ~0,87 ha	
Angaben gemäß Planentwurf		

6. KOSTEN

Die Kosten der Planungsänderung liegen beim Vorhabenträger der Planung. Der Hansestadt Salzwedel entstehen durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine Folgekosten.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel dient der Schaffung planungsrechtlich ordentlicher Verhältnisse für das Plangebiet an der Lüneburger Straße 5. Sie ist Voraussetzung für das parallel betriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 43-23 „Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5“. Die Klärung der umweltrelevanten Fragen erfolgt im Zuge des Parallelverfahrens. FNP und B-Plan bilden hier eine Einheit. Auf den gemeinsamen Umweltbericht des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 43-23

sei hier verwiesen. Die zugehörigen Untersuchungen werden ebenso dort gezeigt.

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden in der weiteren Planung gesehen und an gegebener Stelle gewürdigt. Es sei dabei festgestellt, dass eine Gebietsentwicklung im Innenbereich für und wider erzeugt, die Umsetzung einer Entwicklungsrichtung jedoch nicht erzwingbar ist.

Die jetzt betriebene Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Grundlage für eine erneute, bedarfsorientierte Beplanung des Gebietes, über das bisher mögliche Maß hinaus, dar. Ziel ist es vorhandene Ressourcen, hier in Form von möglichen Umnutzungen bestehender Flächen und Verdichtung bisher bracher Wohnbauflächen entlang der südlichen Lüneburger Straße, gebietsverträglich und gleichsam wirtschaftlich zu aktivieren und auch Sogwirkung für verbleibende Lücken im bestehenden, westlichen Baugebiet zu erzeugen. Der durch das erfolgte Abschneiden der Bundesstraße 71 entstandene Inselstatus, wird so weiter relativiert und eine starke Bindung innerhalb des Gebietes erzeugt.

- Fortführung folgt im Verfahren -

Für den Entwurf:

Salzwedel, 15.09.2025

gez. Olaf König, planungsring altmark Salzwedel