

# Stadt Staßfurt



**Beschluss-Nr. :**

**Beschluss-Datum:**

**Beschlusswirksamkeit:**

**Vorlage-Nr.: 0454/2017 (1. Version)**

**vom: 18.07.2017**

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

verantwortlich: FB II - 61 FD Planung, Umwelt u. Liegen.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt beschließt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFEK) der Stadt Staßfurt in der Fassung vom Juni 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

<b>Ausschuss/Gremium</b>	<b>Versionsnr</b>	<b>Sitzung</b>	<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Ortschaftsrat Athensleben	1. Version	07.08.2017			
Ortschaftsrat Förderstedt	1. Version	08.08.2017			
Ortschaftsrat Hohenerxleben	1. Version	08.08.2017			
Ortschaftsrat Löderburg	1. Version	09.08.2017			
Ortschaftsrat Neundorf	1. Version	10.08.2017			
Ortschaftsrat Rathmannsdorf	1. Version	10.08.2017			
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	14.08.2017			
Stadtrat	1. Version	31.08.2017			

**Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt haben folgende Mitglieder weder an der Beratung, noch an der Abstimmung teilgenommen:**

**Sven Wagner  
Oberbürgermeister**

# Stadt Staßfurt

Vorlage-Nr.: 0454/2017 (1. Version)

vom: 18.07.2017

## Kurzfassung:

Beschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFEK) der Stadt Staßfurt als städtebauliches Entwicklungskonzept

**Beschlusstext: (siehe 1. Seite)**

## Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt - sowie vorberatend alle Ortschaftsräte und der Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr und Umwelt - hat in seiner Sitzung vom 01.12.2016 mit Beschluss-Nr. 0351/2016 den Entwurf des GFEK gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 07.12.2016 im Amtsblatt Nr. 347 und zusätzlich im Internet. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 12.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 und zusätzlich im Internet. Darüber hinaus wurden über 70 ortsansässige Unternehmen am 06.12.2016 schriftlich über das Entwicklungskonzept informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Rücklauf der unmittelbar beteiligten Unternehmen sowie aus der Öffentlichkeit fiel sehr gering aus.

Alle eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und Unternehmen wurden geprüft und entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle (siehe Anlage) gegen- und untereinander abgewogen und in der Fortschreibung des Konzeptes und der Planzeichnungen berücksichtigt bzw. zurückgewiesen.

## Ergebnisse GFEK

Es wurden im Rahmen einer umfangreichen Bestandserhebung die in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen erfasst. Des Weiteren wurden die tatsächliche gewerbliche Nutzung sowie die verfügbaren Flächenpotenziale in diesen Bereichen ermittelt.

Darstellung und Nutzung	Gesamtstadt	dav. Kernstadt	dav. Ortsteile
in den Teil-FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen	715 ha	448 ha / 62%	267 ha / 38%
dav. aktuell in gewerblicher Nutzung	258 ha / 36%	182 ha / 70%	76 ha / 30%
verfügbares Flächenpotenzial	96 ha / 14%	66 ha / 69%	30 ha / 31%

Quelle: Erfassung im Feb./März 2015 durch Vor-Ort-Begehung und eigene Berechnungen

So liegt die tatsächliche Flächenauslastung und gewerbliche Nutzung zum Zeitpunkt der Erfassung bei ca. 36% (258 ha). Ca. weitere 96 ha (14 %) stehen als Potenzialfläche für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Die Kernstadt weist dabei jeweils den größten Flächenanteil auf. Sie ist damit der bedeutendste Wirtschaftsstandort innerhalb der Stadt Staßfurt.

## Ziele des GFEK

Die Stadt Staßfurt besitzt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Des Weiteren wurde im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt, dass Staßfurt Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen ist. Somit hat Staßfurt eine Versorgungsfunktion über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus zu übernehmen. Das vorhandene gewerbliche Flächenpotential steht somit nur anteilig zur Deckung des örtlichen Bedarfs zur Verfügung.

Ziel des GFEK ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen industriell/gewerblichen Bauflächen die zukünftige industriell/gewerbliche Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet zu steuern. Dabei stehen neben dem Umgang mit dem Bestand auch eine zielgerichtete, effektive und qualitative Flächennutzung sowie eine Zentralisierung und Priorisierung im

Fokus.

Im GFEK wurde ein quantitativer Gewerbeflächenbedarf von ca. 11 ha bis zum Jahr 2025 ermittelt. Diesem Bedarf stehen allein im Gewerbering Nord und Nordost (Kernstadt) ca. 35 ha sowie am Standort Brumby ca. 5 ha vorhandene Flächenreserven gegenüber.

Zukünftig soll sich die gewerbliche Entwicklung Staßfurts vorrangig an festgelegten Schwerpunktstandorten (Priorität 1) vollziehen. Darüber hinaus wird weiteren Standorten eine gewisse Entwicklung zugestanden (Priorität 2).

Priorität 1: gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt

- Gewerbering Staßfurt
- Gewerbestandort Brumby

Priorität 2: Standorte mit Anpassungsbedarf

- Altstandorte in der Kernstadt mit Industriestraße, Leopoldshall, Friedrichshall
- gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen (Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Löbnitz, Hohenerleben, Neu-Staßfurt)

Um die Entwicklung dieser einzelnen Gebiete (Priorität 1 und 2) steuern zu können, wurde für die prioritären Standorte jeweils ein Standortblatt erstellt. Hier sind alle wichtigen Informationen sowie die Ergebnisse, Ziele sowie die Festlegung der zukünftigen Entwicklung der gewerblichen Baufläche erfasst. Dieses Blatt bildet ein elementares Arbeitsmittel für die gezielte Standortentwicklung (Rahmen- und Bauleitplanung) und Vermarktungsaktivitäten.

#### Erfordernis der Beschlussfassung

Um eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung in der Stadt Staßfurt mittel- bis langfristig zu gewährleisten und zu fördern, ist es notwendig, das GFEK als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch Beschluss der Gemeinde zu bestätigen. Das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept enthält bzw. schafft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen und Regelungen aus sich heraus, sondern bedarf der Umsetzung und Konkretisierung durch die von der Gemeinde zu beschließenden Bauleitpläne. Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt insofern eine Prognoseentscheidung anhand einer Gesamtbetrachtung des gesamten Stadtgebietes dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das GFEK als städtebauliches Entwicklungskonzept den Entwicklungsrahmen vorgibt, welcher zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung beiträgt. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFEK):

- bietet eine Übersicht über die gewerbliche Bauflächenentwicklung,
- priorisiert Aktivitäten,
- sensibilisiert für einen sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden,
- ermöglicht eine themenorientierte Fortschreibung des Flächennutzungsplans,
- und dient als Grundlage für die Abstimmung u.a. mit den Landes- und Regionalplanungsbehörden.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFEK) in der Fassung vom Juni 2017 kann vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

#### Ziel der Vorlage

Beschluss des GFEK als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Mit dem Beschluss über das GFEK erlangt das Konzept eine Selbstbindung der Stadt Staßfurt und damit einen Handlungsfaden für künftige Planungen und beabsichtigte

Entwicklungsziele. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung (sowie Änderung, Ergänzung und Aufhebung) von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Lösung

Der Stadtrat folgt der Beschlussvorlage und beschließt das GFEK als städtebauliches Entwicklungskonzept.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Alternativen

-keine-

finanzielle Auswirkungen

Durch die Erstellung des GFEK entstehen der Stadt Staßfurt Planungskosten in Höhe von rd. 20.000,- Euro.

Mit der Umsetzung des GFEK - durch konkretisierende Rahmenpläne und insbesondere durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Anpassung (vorbereitender und verbindlicher) Bauleitpläne - sind auch künftig entsprechende Planungskosten zu erwarten und in den Haushalt der Stadt Staßfurt einzustellen.

**Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

<input type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen		
<input type="checkbox"/>	Gesamterträge oder -einzahlungen in Höhe von		€
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtaufwendungen oder -auszahlungen in Höhe von	-	20.000 €
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)		€
	davon - sächlicher Aufwand	€	
	- Personalaufwand	€	

<input checked="" type="checkbox"/>	Ergebnisplan	Budget/Produkt: 61 / 5.1.1.2
<input checked="" type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Aufwand)	
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt im Rahmen des Budgets	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

<input type="checkbox"/>	Finanzplan	Budget/Produkt:	
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm der mittelfristigen Planung		<input type="checkbox"/> enthalten <input type="checkbox"/> nicht enthalten
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Auszahlung)		
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
<input type="checkbox"/>	Folgerträge in Höhe von		€
<input type="checkbox"/>	Folgeaufwand in Höhe von	-	€
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)		€
	davon - sächliche Aufwand	€	
	- Personalaufwand	€	
<input type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend	

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Aufwand) |
| <input type="checkbox"/> | Deckung erfolgt im Rahmen des Budgets                |
| <input type="checkbox"/> | Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.           |

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln soll erfolgen:

- |                          |  |                          |         |
|--------------------------|--|--------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> | durch Verschlechterung des Haushalts (Verringerung Überschuss, Erhöhung Fehlbetrag, Reduzierung liquide Mittel – siehe Sachverhalt/finanzielle Auswirkungen) |                          |         |
| <input type="checkbox"/> | einmalig   | <input type="checkbox"/> | laufend |
| <input type="checkbox"/> | durch einen Nachtragshaushalt  |                          |         |

**Sven Wagner**  
**Oberbürgermeister**

**Anlagenverzeichnis:**

- *Textteil Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Kurzfassung)*
- *Abwägungstabelle*
- *Planzeichnungen und Bewertungstabellen (Verkleinert und unmaßstäblich)*
- *Standortblätter*

**Die vollständige Konzeptfassung liegt in digitaler Form zum Abruf im Ratsitzungsprogramm und zur Einsichtnahme im FB II / FD 61**