

Stadt Staßfurt



Beschluss-Nr. :

Beschluss-Datum:

Beschlusswirksamkeit:

Vorlage-Nr.: 0656/2018 (1. Version)

vom: 21.09.2018

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt befürwortet den Antrag auf Bauleitplanung und beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 45 Abs. 3 Nr. 4 KVG LSA die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62/18 „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“ in Staßfurt und die Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Beschlussanlage.

Ausschuss/Gremium	Versionsnr	Sitzung	J	N	E
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	15.10.2018			
Stadtrat	1. Version	18.10.2018			

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.: 0656/2018 (1. Version)

vom: 21.09.2018

Kurzfassung:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 62/18 „Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Str.“ in Staßfurt

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:

- Ziel der Vorlage

Mit Schreiben vom 04.08.2018 stellte das Unternehmen Autohaus Helbig, geschäftsansässig in Staßfurt, Löderburger Straße 102a - vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Matthias Helbig - den Antrag auf Bauleitplanung für den Bereich des bestehenden Autohauses an der Löderburger Straße sowie für Erweiterungsflächen. Der betreffende Bereich bzw. Antragsgegenstand umfasst die Flurstücke 73/115, 73/120 und 1321/43 der Flur 1 in der Gemarkung Staßfurt.

Der Antragsteller bzw. Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seines Unternehmensstandortes in Staßfurt. Es ist der Neubau eines Werkstattgebäudes einschließlich zweispuriger Fahrzeugaufbereitung geplant. Darüber hinaus sind weitere Sicherstellungsplätze und Unterstellmöglichkeiten für Kfz erforderlich und die Erweiterung eines Bestandsgebäudes beabsichtigt. Mit der Erweiterung sollen bis zu 5 neue Arbeitsplätze entstehen. Die Erweiterung ist für den Fortbestand des Betriebes und die Beschäftigungssicherung dringend geboten.

Die Stadt möchte die geplanten Erweiterungsabsichten im Rahmen ihrer städtebaurechtlichen Möglichkeiten unterstützen. Vor diesem Hintergrund erfolgten bereits entsprechende Abstimmungsgespräche zum erforderlichen baurechtlichen Verfahren (Bebauungsplanverfahren).

Das vorhandene Autohaus (Flst. 73/115) befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Nr. 19/92 „Autohaus Neubauer“, Löderburger Straße) nach dem BauGB-MaßnahmenG. Das BauGB-MaßnahmenG ist seit dem 01.01.1998 außer Kraft getreten. Die Satzung ist jedoch weiterhin rechtswirksam und bleibt davon unberührt.

Die nordwestlich vorhandenen Lager- bzw. Ausstellungsflächen (Flst. 1321/43) befinden sich außerhalb des vorgenannten Satzungsbereiches. Auch die nordöstliche Fläche für den beabsichtigten Werkstatt-Neubau (Flst. 73/120) ist nicht Bestandteil des Satzungsbereiches. Da beide Fläche nicht dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu zuordnen sind und sie sich auch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des VEP Nr. 19/92 oder eines anderen Bebauungsplanes befinden, handelt es sich bei der planungsrechtlichen Zuordnung um Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Ein Privilegierungs- oder Zulässigkeitstatbestand nach § 35 Abs. 1, 2 oder 4 ist nicht gegeben. Die Zulässigkeit der geplanten Erweiterungen kann daher ausschließlich im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung - hier: Bebauungsplan im Regelverfahren - hergestellt werden. Die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist auf Grund der Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen nicht gegeben.

Auf Grund der – aus heutiger Sicht - restriktiven vorhabenbezogenen Festsetzungen des VEP Nr. 19/92 für das ursprüngliche Autohaus, die zwischenzeitlich betrieblich notwendig gewordenen baulichen Veränderungen sowie beabsichtigten Erweiterungen - und aus Gründen der Rechtssicherheit - soll eine Überplanung des gesamten Bereiches (d.h. bestehendes Autohaus einschließlich vorhandener Neben-, Lager- bzw. Ausstellungsfläche sowie Erweiterungsflächen) erfolgen. Der VEP Nr. 19/92 wird dabei vollständig durch den

künftigen Bebauungsplan Nr. 62/18 ersetzt und außer Kraft treten.

Das künftige Plangebiet ist im Teilflächennutzungsplan (T-FNP) der Stadt Staßfurt / OT Staßfurt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden – eine Änderung des T-FNP ist nicht erforderlich.

Im beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Zielplan) vom August 2017 ist der Standort auf den Bestand begrenzt worden. Auf Grund der Dringlichkeit der Erweiterung und dem Umstand, dass die Erweiterungsabsichten zum Zeitpunkt der Konzepterstellung nicht bekannt waren – ist eine Abweichung vom Zielplan aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung vertretbar.

Der Vorhabenträger ist bereits im Eigentum der vorgenannten Flurstücke. Der Vorhabenträger verpflichtet sich antragsgemäß zur vollständigen Kostenübernahme für die städtebaulichen Planungs- und ggf. Gutachterleistungen sowie die mit Umsetzung der Planung ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Im gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahren (BauGB) sind die betroffenen privaten und öffentlichen Belange zu erörtern und in die Planung sowie Abwägung einzustellen. Insbesondere sind städtebaurechtliche Belange, Erfordernisse (Ziele und Grundsätze) der Raumordnung sowie Umweltbelange zu beachten. Ziel der Vorlage ist die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben. Mit dem Beschluss soll zugleich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TöB förmlich eingeleitet werden.

- Lösung

Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen und das weitere Verfahren (Beteiligung Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) mit dem Vorhabenträger abzustimmen und einzuleiten.

- Alternativen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der Stadtrat ist folglich nicht verpflichtet dem Antrag zu zustimmen und das Verfahren einzuleiten.

- finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die städtebauliche Planung sowie deren Umsetzung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Dazu ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu verhandeln und abzuschließen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Hans-Georg Köpper
Allgemeiner Vertreter des Oberbürgermeisters

Anlagenverzeichnis:

- *Anlage 1 zur Beschlussvorlage: künftiger räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 62/18 „Gewerbegebiet Autohaus Helbig /Löderburger Straße“*
- *Antrag auf Bauleitplanung vom August 2018*
- *Grundrisse, Schnitt und Ansichten*