

# Stadt Staßfurt



**Beschluss-Nr. :**

**Beschluss-Datum:**

**Beschlusswirksamkeit:**

**Vorlage-Nr.: 0487/2022 (1. Version)**

**vom: 24.01.2022**

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

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

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt befürwortet den Antrag auf Aufstellung eines Teil-Bebauungsplanes Nr. II-31/95 „Wohnen an der Feuerwehr/ Atzendorfer Straße West“ im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31/95 „Atzendorfer Straße West“ und beschließt gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 45 Abs. 3 Nr. 4 KVG LSA die Einleitung des 2. Teil-Bebauungsplanes Nr. II-31/95 „Wohnen an der Feuerwehr/Atzendorfer Straße West“ in Staßfurt im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

*Der künftige räumliche Geltungsbereich des 2. Teil-Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Beschlussanlage 1.*

<b>Ausschuss/Gremium</b>	<b>Versionsnr</b>	<b>Sitzung</b>	<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	07.02.2022			
Stadtrat	1. Version	12.05.2022			

**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.: 0487/2022 (1. Version)

vom: 24.01.2022

## **Kurzfassung:**

Antrag auf Bauleitplanung / Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II-31/95 „Wohnen an der Feuerwehr,, in Staßfurt im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

## **Sachverhalt:**

Bereits 1995 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 31/95 gefasst. Generelles Planungsziel ist die Revitalisierung des alten CAS-Geländes zwischen Atzendorfer Straße und Bischofstraße einschließlich Neuordnung dessen Umfelds.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich seit 1995 allerdings nachteilig entwickelt, sodass eine Entwicklung des Areals derzeit nicht mehr ins Auge gefasst werde. Die Weiterführung der (Gesamt-) Planung ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sinnvoll.

Mit Bekanntmachung am 05.05.2006 wurde der „Teilbebauungsplan“ Nr. I-31/95 „Feuerwehrdepot/verlängerte Stadtbadstraße“ für den Neubau des Feuerwehrdepots an der Atzendorfer Straße einschließlich einer späteren Straßenverbindung in Richtung Bischofstraße rechtskräftig.

Auf dem westlich der Feuerwehr gelegenen Grundstück (Flurstücke 3978 und 4056) plant der Vorhabenträger drei eingeschossige Gebäude. Zwei Reihenhäuser haben jeweils 10 WE für maximal 20 zu betreuende Personen. Das dritte Gebäude hat 28 Einraumwohnungen für maximal 28 Personen, in welchem auch eine Tagespflege integriert ist. Das Wohnungsangebot richtet sich demnach an vorwiegend ältere Menschen, die mehr oder weniger durch einen Betreiber betreut und gepflegt werden.

Auf den Flurstücken 4055, 89/1, 4059 und 3796 der Flur 2 sollen Baugrundstücke für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entstehen. Um die Auswirkungen auf das bebaute Grundstück an der Atzendorfer Straße (86/5, 89/2, 100/2 und 106/2) ausreichend festzustellen (hauptsächlich bezüglich Immissionsschutz), soll das Grundstück ebenfalls in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes integriert werden.

Mit Schreiben vom **20.01.2022** stellte die Humanas Pflege GmbH & Co. KG, geschäftsansässig in Colbitz, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dr. Biastoch, den Antrag auf Aufstellung der Bauleitplanung.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen und die Erschließung zu sichern. Hierzu zählen auch die zu erwartenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich antragsgemäß zur vollständigen Kostenübernahme für die städtebaulichen Planungs- und ggf. Gutachterleistungen sowie die mit Umsetzung der Planung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Über letztere wird zu gegebenem Zeitpunkt ein gesonderter Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann beim Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (Näheres siehe § 13a BauGB).

Beim beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung oder Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen werden. Zudem ist im beschleunigten Verfahren

nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen. Damit entfällt zugleich die Anwendung einer Reihe von Regelungen, die mit der Umweltprüfung in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung, Monitoring).

- Ziel der Vorlage

Ziel der Vorlage ist die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben.

- Lösung

Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen und das weitere Verfahren 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 zuzustimmen und das Verfahren einzuleiten.

- finanzielle Auswirkungen

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

### Finanzierung:

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

**Sven Wagner**  
**Oberbürgermeister**

### Anlagenverzeichnis:

- *Lageplan mit Darstellung u.a. des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. II-31/95 „Wohnen an der Feuerwehr/Atzendorfer Straße West“*
- *Antrag auf Bauleitplanung vom 20.01.2022 (Humanas)*
- *Ergänzendes Schreiben zum Antrag vom 21.01.2022*