

Stadt Staßfurt



Beschluss-Nr. :

Beschluss-Datum:

Beschlusswirksamkeit:

Vorlage-Nr.: 0577/2022 (1. Version)

vom: 08.08.2022

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

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

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 45 Abs. 3 Nr. 4 KVG LSA die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 68/22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“ in Staßfurt OT Neundorf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Ausschuss/Gremium	Versionsnr	Sitzung	J	N	E
Ortschaftsrat Neundorf	1. Version	01.09.2022			
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	05.09.2022			
Stadtrat	1. Version	22.09.2022			

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

René Zok
Bürgermeister

Kurzfassung:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68/22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“, in Staßfurt OT Neundorf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:

In der Kleingartenanlage „Lehde“ im Ortsteil Neundorf stehen 35, d.h. über die Hälfte der Parzellen leer; bei 64 Parzellen zählt der Verein nur noch 21 Mitglieder. Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser im Ortsteil Neundorf ist angedacht, ein Teil der Kleingartenanlage zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Auf dem städtischen Flurstück 893/461 der Flur 1 in der Gemarkung Neundorf soll im östlichen Bereich der Anlage im Anschluss an die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ ein neues Wohngebiet für ca. 15 Wohnhäuser erschlossen werden (Näheres siehe Anlagen 1 und 2).

Da sich der Bereich größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befindet, ist die Errichtung des beabsichtigten Vorhabens derzeit nicht zulässig. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet zu schaffen und zu sichern.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde ein beschleunigtes Verfahren der Bauleitplanung nach § 13b BauGB anwenden (B-Plan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen). Dabei muss es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln. Er dient der Stärkung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Damit soll der [Inanspruchnahme neuer Flächen](#) für Siedlung und Verkehr am Rande der Siedlungen entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus gelten weitere Bedingungen für das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren entsprechend. Zunächst kann die Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden absehen. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung sowie der Umweltbericht nicht durchzuführen. Auch die Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, müssen nicht erfolgen. Dasselbe gilt für die Zusammenfassende Erklärung.

Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68/22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“ in Staßfurt OT Neundorf wird im wirksamen Teilflächennutzungsplan (T-FNP) der Stadt Staßfurt / OT Neundorf als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren für die [B-Pläne der Innenentwicklung](#) kann zusätzlich die Eingriffsregelung entfallen. Eingriffe, die von der Aufstellung eines solchen B-Planes ausgehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zu erwartenden Eingriffe sind somit nicht mehr ausgleichspflichtig. Diese Vorgehensweise ist gängige und in einigen Bundesländern die dominierende Praxis für die Aufstellung von B-Plänen. Sie ist aus Naturschutzsicht trotz der Zielrichtung des [Flächensparens](#) aufgrund der

fehlenden Umweltfolgenprüfungen, des damit fehlenden Ausgleichs von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der eingeschränkten Beteiligung als kritisch einzustufen.

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 einzuleiten.

Alternativen

Im Rahmen des ISEK wurde mittels der Wohnbauflächenbedarfsanalyse ein Bedarf von ca. 150 neuen Einfamilienhäusern bis 2035 ermittelt, die gesamtstädtisch gebaut werden sollten. Der Hauptanteil soll in der Kernstadt bzw. in den Schwerpunktortsteilen entstehen. Wenn von der Ausweisung neuen Baulandes im Ortsteil Neundorf abgesehen wird, können mehr Bauflächen in der Kernstadt entwickelt werden.

finanzielle Auswirkungen

Für die Aufstellung des Verfahrens soll ein externes Stadtplanungsbüro beauftragt werden.

Die Kostenschätzung für ein Honorar gemäß HOAI beträgt ca. 20.000 €.

Finanzierung:

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

☐	Keine finanziellen Auswirkungen	
☐	Gesamterträge oder -einzahlungen in Höhe von	€
☒	Gesamtaufwendungen oder -auszahlungen in Höhe von	20.000 €
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)	20.000 €
	davon - sächlicher Aufwand	20.000 €
	- Personalaufwand	€

☒	Ergebnisplan	Budget/Produkt: 5.1.1.2./5431000
☒	einmalig	☐ laufend
☐	Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Aufwand)	
☒	Deckung erfolgt im Rahmen des Budgets	
☐	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

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

☐ einmalig ☐ laufend

☐ Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Aufwand)

☐ Deckung erfolgt im Rahmen des Budgets

☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln soll erfolgen:

☐ durch Verschlechterung des Haushalts (Verringerung Überschuss, Erhöhung Fehlbetrag, Reduzierung liquide Mittel – siehe Sachverhalt/finanzielle Auswirkungen)

☐ einmalig ☐ laufend

☐ durch einen Nachtragshaushalt

Florian Heidler

1. Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Anlagen:

1. *Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68/22 „Wohngebiet Wilhelmstraße“ in Staßfurt OT Neundorf*
2. *Darstellung einer möglichen Bebauung*