

Stadt Staßfurt



Beschluss-Nr. :

Beschluss-Datum:

Beschlusswirksamkeit:

Vorlage-Nr.: 0635/2022 (1. Version)

vom: 02.11.2022

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. 69/22 „Einzelhandelsstandort Hohenerxlebener Straße“ in Staßfurt.

Ausschuss/Gremium	Versionsnr	Sitzung	J	N	E
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	14.11.2022			
Stadtrat	1. Version	24.11.2022			

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

**René Zok
Bürgermeister**

Stadt Staßfurt

Vorlage-Nr.: 0635/2022 (1. Version)

vom: 02.11.2022

Kurzfassung:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 69/22 „Einzelhandelsstandort Hohenerxlebener Straße,,

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) wurden u.a. die Grundsätze und Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Staßfurt näher betrachtet und im 2. Bürgerforum diskutiert. Aktueller Anlass war die Aufgabe des Real-Marktes in der Hohenerxlebener Straße Mitte Juni 2022 und die Diskussion um die Nachnutzung des Standortes.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 08/90 „Sondergebiet Bode-Einkaufspark - Hohenerxlebener Straße“ wurde für diesen Bereich (Gemarkung Staßfurt, Flur 10, Flurstücke 558/1, 559/1, 560/1, 561/1, 562/1, 563/1, 564, 565/4, 565/3, 419/3 tw., 1376 tw., 1375 und 1389) zwar aufgestellt, aber nicht in Kraft gesetzt, so dass der Standort planungsrechtlich dem Innenbereich i.S.d. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet wird. Die Baugenehmigung für den Real-Markt als SB-Warenhaus wurde bereits 1991 erteilt.

Sowohl das Planungs- als auch das Raumordnungsrecht haben sich seit 1990 fortentwickelt, so dass eine derartige Ansiedlung in peripherer, nicht integrierter Lage aus heutiger Sicht nicht ohne Weiteres entstehen könnte. Soweit ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt, ist es gemäß § 34 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Somit soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die bisher funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind (hier: das Innenstadtzentrum).

Seit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts seit 2013 (Stand: Entwurf 2018) wurde die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt-zentrum“ zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklung genommen. Durch die „Staßfurter Liste“ ist nun klargestellt, welche Sortimente zentren- und nicht zentrenrelevant sind. Ständig treffen Anfragen von Betreibern, Projektentwicklern und Eigentümern für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des „Innenstadtzentrums“ ein. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums oder deren Ausbau außerhalb des Innenstadtzentrums behindert jedoch die beabsichtigte Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums und gefährdet seine Funktionsfähigkeit.

- Ziel der Vorlage

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/22 „Einzelhandelsstandort Hohenerxlebener Straße“, Staßfurt soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben am nicht integrierten Standort am östlichen Stadtrand von Staßfurt planungsrechtlich gesteuert werden. Hauptzielsetzung dabei ist die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs 'Innenstadtzentrum'.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausschluss und/oder Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und/oder Sortimenten an einem städtebaulich nicht integrierten Standort, d.h. Steuerung eines Einzelhandelsstandortes am östlichen Stadtrand von Staßfurt,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

- Festlegung der Anteile der zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet,
- keine Reduzierung der bestehenden Verkaufsflächen,
- Stärkung und Schutz des Innenstadtzentrums,
- Sicherung der weiteren Innenentwicklung der Gesamtstadt.

- Lösung

Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.

Die sowohl im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch im InSEK entwickelten Ziele und Maßnahmen zur Einzelhandelssteuerung und zur Stabilisierung bzw. weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte entfalten jedoch keine Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten (Eigentümern, Projektentwicklern, Händlern, etc.), dies gelingt lediglich mittels verbindlicher Bauleitplanung.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist zu prüfen, da es die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet und ggf. eine Aktualisierung erforderlich wird. Gleichmaßen ist eine gutachterliche Stellungnahme in Form einer Auswirkungsanalyse möglich, um die Auswirkungen von bestimmten Sortimenten (zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente, einschl. Nahversorgungssortimente) auf das Innenstadtzentrum zu untersuchen.

- Alternativen

Sollte der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, erfolgt die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation weiterhin nach § 34 BauGB. Eine gezielte Steuerung der Zulässigkeit von Vorhaben ist damit nicht gewährleistet.

- finanzielle Auswirkungen

Für die Aufstellung des Verfahrens soll ein externes Stadtplanungsbüro beauftragt werden. Die Kostenschätzung für ein Honorar gemäß HOAI beträgt ca. 20.000 €. Für die Erstellung der Auswirkungsanalyse werden Kosten in Höhe von ca. 10.000 € eingeschätzt.

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	- 30.000,00 €
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)	-30.000,00 €
	davon - sächlicher Aufwand	€
	- Personalaufwand	€

☒	Ergebnisplan	Budget/Produkt: 5.1.1.2./5431200
☒	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	
☐	Folgeeerträge 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:

- Lageplan des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 69/22