

Stadt Staßfurt



Beschluss-Nr. :

Beschluss-Datum:

Beschlusswirksamkeit:

Vorlage-Nr.: 0683/2023 (1. Version)

vom: 03.03.2023

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

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

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt billigt den vorliegenden Planentwurf mit Begründung (v. März 2023) und beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-entwurfes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“ in Staßfurt, 2. Änderung, im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Beschlussanlage 1.

Ausschuss/Gremium	Versionsnr	Sitzung	J	N	E
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	27.03.2023			
Stadtrat	1. Version	13.04.2023			

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:

Billigung und Offenlagebeschluss Bebauungsplanentwurf Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“, in Staßfurt, 2. Änderung, im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 04.11.2021 mit Beschluss-Nr. 0440/2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“ in Staßfurt gefasst. Der Vorhabenträger hat feststellen müssen, dass für eine ausschließliche gewerbliche Nachnutzung der Flächen in der ehemaligen Brauereivilla keine Vermarktungschancen bestehen. Anfragen gab es bisher nicht. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück der denkmalgeschützten Villa am Ortseingang von Staßfurt ist die Zukunft des Gebäudes ungewiss. Deshalb plant der Vorhabenträger den weiteren Ausbau der ehem. Brauereivilla (Gem. Staßfurt, Flur 2, Flurstück 121/17) vorrangig zu Wohnzwecken. Die Büroräume der verschiedenen Dienstleistungen wie Versicherung, Fitnesscenter, Sauna und Gastronomie im Keller-, Erd- und im ersten Obergeschoss sollen hauptsächlich zu Wohnungen umgebaut werden. Dennoch sollen gewerbliche Nutzungen weiterhin möglich sein. Im Dachgeschoss befinden sich bereits 2 genehmigte Wohnungen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für das Grundstück der ehemaligen Brauereivilla ein Gewerbegebiet festgesetzt. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnräume nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Da somit die Festsetzung als Gewerbegebiet der beantragten Nutzung entgegensteht, ist eine Genehmigungsfähigkeit nur über eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes soll es sein, durch die Änderung der Festsetzung GE (Gewerbe) in eine Mischnutzung (urbanes Gebiet) die ehemalige Brauereivilla nach Umbau und Sanierung vorrangig zu Wohn- aber auch zu gewerblichen Zwecken zu nutzen.

Der Vorhabenträger hat sich mittels Städtebaulichen Vertrages zur vollständigen Kostenübernahme für die städtebaulichen Planungs- und ggf. Gutachterleistungen verpflichtet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2021 im Amtsblatt Nr. 473 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, (B-Plan der Innenentwicklung), da hier im Speziellen das betroffene Grundstück umgenutzt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung oder Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen und zudem keine Umweltprüfung durchgeführt wird. Damit entfällt zugleich die Anwendung einer Reihe von Regelungen, die mit der Umweltprüfung in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung, Monitoring).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“ in Staßfurt, 2. Änderung, wurde ausgearbeitet (inkl. Schallprognose), so dass die Beteiligungsverfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

- Ziel der Vorlage

Billigung und Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“ in Staßfurt, 2. Änderung.

- Lösung

Der Stadtrat billigt den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr. Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“ in Staßfurt, 2. Änderung, und beschließt, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gleichzeitig beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“ in Staßfurt, 2. Änderung, wird im wirksamen Teilflächennutzungsplan (T-FNP) der Stadt Staßfurt als Gewerbefläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch dann aufgestellt werden, wenn der Flächennutzungsplan noch nicht geändert oder ergänzt wurde. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch keine Beeinträchtigungen erleiden. Der Flächennutzungsplan muss durch eine Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung erfolgt zeitgleich im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans. Sie bedarf keines eigenen Verfahrens. Sie wird bei der Neuaufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans dann schließlich berücksichtigt.

- 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, das Verfahren fortzuführen.

- finanzielle Auswirkungen

Die städtebaulichen Planungs- sowie Erschließungsleistungen und erforderlichen Gutachten und Vermessungen sind vom Vorhabenträger - auf dessen Kosten - zu erbringen. Dazu wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen.

Finanzierung:

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

René Zok
Bürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Entwurf Planzeichnung BP 35/97 „Förderstedter Straße West“ in Staßfurt, 2. Änderung (März 2023)
- Entwurf Begründung BP 35/97 „Förderstedter Straße West“ in Staßfurt, 2. Änderung (März 2023)
- Schallimmissionsprognose (März 2023)