Stadt Staßfurt

Beschluss-Nr. :

Beschluss-Datum:

Beschlusswirksamkeit:

Vorlage-Nr.: 0677/2023 (1. Version) **vom: 03.03.2023**

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. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“ in Staßfurt OT Brumby.

Ausschuss/Gremium	Versionsnr	Sitzung	Abstimmung
Ortschaftsrat Förderstedt	1. Version	21.03.2023	Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	27.03.2023	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0
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

Stadt Staßfurt

Vorlage-Nr.: 0677/2023 (1. Version) **vom: 03.03.2023**

Kurzfassung:
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby„ in Staßfurt OT Brumby

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:
Staßfurt ist ein starker Gewerbe- und Industriestandort in der Region des Salzlandkreises und liegt an der Schnittstelle der Autobahnen A14 und A36 (ehem. B6n).
Die Industrie- und Gewerbegebiete der Kernstadt sind über einen Ring (Gewerbering) miteinander verknüpft. Neben der Erschließung neuer Industrie- und Gewerbegebiete hat die Stadt Staßfurt nach der Wende entstandene Industriebrachen gemeinsam mit den Eigentümern wiederbelebt. Neue Flächen wurden seit der Wende entwickelt – neben der Kernstadt auch in Brumby, Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Hohenerxleben und Löbnitz, die zum großen Teil belegt sind. Für Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben stehen derzeit nur noch vereinzelt Flächen bereit – so im Industrie- und Gewerbegebiet Staßfurt Nord/ Ost. Hier hat die Stadt konkret noch eine größere, zusammenhängende Fläche (GI) von 10 ha ausgewiesen, die ad hoc nutzbar wäre. In den letzten beiden Jahren (2021/22) häuften sich die gewerblichen Ansiedlungsanfragen zu größeren, zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen für den Staßfurter Bereich. Auch die geplante Ansiedlung der Fa. Intel bei Magdeburg erhöhte die Nachfragen, konkret bezüglich der Ansiedlung von Zulieferbetrieben. Allein von Seiten der Landeswirtschaftsförderung (IMG) erreichten 2022 die Wirtschaftsförderung 10 Ansiedlungsanfragen, des Weiteren ergaben sich aus direkten Kontakten zu Unternehmen und Projektentwicklern noch weitere Anfragen nach größeren Flächen (4-10 ha).

Jedoch stellte sich die Entfernung zur Autobahn (10 min und 7 km) und insbesondere die notwendige Ortsdurchfahrt, um das Gebiet (Staßfurt, GE Nord/ Ost) zu erreichen, immer wieder als großes Problem und unkalkulierbares Risiko bei den Vermarktungsaktivitäten, den Standortbesichtigungen und den Gesprächen mit Investoren heraus.

In den verschiedenen Teil-Flächennutzungsplänen der Gesamtstadt wurden insbesondere in den 1990er Jahren viele Potentialflächen dargestellt, eine Entwicklung war aber nur vereinzelt bzw. geringfügig erfolgt. Aus diesem Grund wurde in 2017/2018 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen, in welchem die dargestellten Flächen überprüft wurden. Planungsrecht, Auslastung und Standort waren ausschlaggebend, um in der Summe die Gewerbeflächen um die Hälfte zu reduzieren. Nach dem aktuellen Stand wurde im Konzept vorgeschlagen, über 300 ha Gewerbeflächen nicht weiterzuentwickeln. Darüber hinaus wurden andere Entwicklungsflächen vorrangig in Staßfurt und darüber hinaus in Brumby empfohlen. Folglich sind nicht belegte Fläche in anderen Gewerbegebieten wie in Atzendorf und Löbnitz aus den Geltungsbereichen zu entlassen.

Aus vorgenannten Gründen forciert die Stadt den im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ausgewiesenen Standort Brumby für künftige Gewerbeansiedlungen. Dieser Standort befindet sich direkt an der Bundesautobahn BAB 14 an der Anschlussstelle Calbe. Diese verkehrsgünstige Lage bietet den entscheidenden Vorteil, den Gewerbestandorte in der Kernstadt Staßfurt nicht mit sich bringen. Es ist geplant, das bestehende Gewerbegebiet bis zur Autobahn hin zu entwickeln. In diesem Flächenareal sind dann Gewerbeflächen von insgesamt 40 ha vorgesehen, um vor allem auch die Nachfragen nach großflächigem Gewerbe bedienen zu können. Das Gewerbegebiet ist derzeit zudem ein entscheidender Faktor sowohl in der „Energieregion Staßfurt“ als auch in der Zusammenarbeit mit

verschiedenen Instituten, die die Stadt Staßfurt bei dem Ziel, den Standort zu einem „smarten Gewerbegebiet“ zu entwickeln, bereits unterstützen.

Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach größeren, konkurrenzfähigen Gewerbeflächen und der im Entwicklungskonzept dargestellten Konzentration auf den Standort Brumby, wurden bereits im letzten Jahr zielführende Gespräche mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg geführt. Hierbei wurde in Aussicht gestellt, dass die hier angedachte Gebietserweiterung in den 3. Entwurf des neuen Regionalplans für die Region Magdeburg berücksichtigt werden könnte. Hierfür sind aber konkrete Ziele der Stadt zu benennen, die sich beispielsweise in einem Bebauungsplan verbindlich abbilden.

- *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*

Es besteht die Möglichkeit, den Fokus der gewerblichen Entwicklung weiterhin auf die Kernstadt Staßfurt zu legen und die Entwicklung eines weiteren Standortes erst mittel- bis langfristig in Betracht zu ziehen, wenngleich sich die Vermarktung deutlich schwierig zeigt.

- *finanzielle Auswirkungen*

Für die Aufstellung des Verfahrens soll ein externes Stadtplanungsbüro beauftragt werden. Die Kostenschätzung für ein Honorar gemäß HOAI beträgt ca. 90.000 €.
Dennoch ist die Stadt bemüht, für das Verfahren und die Umsetzung der Bauleitplanung (oder jeweils einen Teil) einen Vorhabenträger (oder mehrere) zu suchen, der/die die Kosten trägt/tragen. Dazu ist dann (jeweils) ein Städtebaulicher Vertrag zu verhandeln und abzuschließen.

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		90.000 €
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)		-90.000 €
	davon - sächlicher Aufwand	90.000 €	
	- 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

René Zok
Bürgermeister

Anlagen:

- *Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74/23 „Erweiterung Gewerbegebiet Brumby“ in Staßfurt OT Brumby*
- *Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2018) mit Darstellung des Entwicklungsschwerpunktes Brumby*