

# Stadt Staßfurt



**Beschluss-Nr. :**

**Beschluss-Datum:**

**Beschlusswirksamkeit:**

**Vorlage-Nr.: 0778/2023 (1. Version)**

**vom: 10.11.2023**

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

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

## **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt befürwortet den Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung und beschließt die Einleitung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Bebauungsplan soll zukünftig „Neumarkt/Lehrter Straße“ genannt werden.

<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	27.11.2023			
Stadtrat	1. Version	14.12.2023			

**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.: 0778/2023 (1. Version)

vom: 10.11.2023

## **Kurzfassung:**

Antrag auf Bauleitplanung / Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“, in Staßfurt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

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

## **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Teilbereich des Neumarktes entlang der Lehrter Straße zur Errichtung eines Einkaufszentrums (Lebensmittel- und Textilmarkt) zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung im Salzlandboten am 20.09.2021 rechtskräftig.

Für die Stadt Staßfurt und ihre 14 Ortsteile wird aktuell der gesamtgemeindliche Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Im Rahmen des Beschlusses zum Vorentwurf gab es einen Änderungsbeschluss, so dass der Bereich des Neumarktes Staßfurt als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden sollte (ausgenommen bereits privat bebaute Grundstücksteile).

Entsprechend des Beschlusses wurde im Vorentwurf sowohl eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen als auch eine Mischbaufläche (im Bereich der Tankstelle) dargestellt. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bemängelt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstößt. Somit wäre der Flächennutzungsplan nicht genehmigungsfähig.

Mit Schreiben vom 08.11.2023 stellte das Unternehmen GPM Gewerbeprojektmanagement e.K. geschäftsansässig Am Ampfurther Weg 6 in 39164 Wanzleben - vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Mispelbaum - den Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für den Bereich hinter der Tankstelle Lehrter Straße, auf dessen Grundstück sich das leerstehende Gebäude der ehemaligen Spielhalle befindet. Hier soll ein Lebensmittelmarkt und ein Café entlang des Radweges entstehen. Die Planung ist im Vorfeld auch mit den Belangen des Festplatzes und des Zirkus abgestimmt, d.h. es verbleibt ausreichend Platz für die weitere Nutzung.

- Ziel der Vorlage

Ziel der Vorlage ist die Beschlussfassung zur Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, um einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen und andererseits den Festplatz zu sichern.

- Lösung

Da aufgrund der Beschlussfassung zum Vorentwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes derzeit planungsrechtliche Widersprüche bestehen, d.h. der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan würde aktuell nicht aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelt werden, besteht ein Planungserfordernis für den Bebauungsplan (Anpassungsbedarf), der bis zum Feststellungsbeschluss herbeigeführt werden muss – so zu lesen in den Stellungnahme der Behörden zum Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes.

Der Stadtrat beschließt den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt. Die stadteigenen Grundstücke, welche aktuell als Festplatz genutzt werden, sollen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung von kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt werden. Somit würde der Bebauungsplan als aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelt gelten, und der Flächennutzungsplan würde genehmigungsfähig sein.

Die Bereiche um die Tankstelle und die ehemalige Spielhalle würden als Sondergebiet Einzelhandel mit Tankstelle festgesetzt.

Mit der Aufgabe des Investitionsvorhabens des Modefachmarktzentrens soll der Bebauungsplan zukünftig umbenannt werden und nur noch „Neumarkt/Lehrter Straße“ genannt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen und das weitere Verfahren mit dem Vorhabenträger abzustimmen und einzuleiten.

- Alternativen

Um den Festplatz zu sichern, besteht, sollte an dem Beschluss zum Vorentwurf festgehalten werden, keine Alternative.

Die Alternative für den beantragten Bereich der ehemaligen Spielhalle besteht darin, dass das Grundstück weiterhin mit der „Brandruine“ bestehen bleibt. Denn derzeit besteht nur Planungsrecht für ein Modefachmarktzentrum, Dienstleistungsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden, Schank- und Speisewirtschaften sowie ein Geschäfts- und Bürogebäude. Ein Lebensmittelmarkt ist nicht zulässig. Die Vermarktung des Grundstückes ist ohne das fehlende Modefachmarktzentrum allerdings für die zuvorstgenannten Nutzungen in Staßfurt schwierig.

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

Für die ohnehin erforderliche Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt liegen die geschätzten Planungskosten bei ca. 15.000 €.

Die Kosten für die städtebauliche Planung sowie deren Umsetzung sollen antragsgemäß vom Vorhabenträger getragen werden. Dazu ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu verhandeln und abzuschließen.

### Finanzierung:

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

**René Zok**  
**Bürgermeister**

### Anlagen:

- Antrag
- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“ in Staßfurt
- Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung