Stadt Staßfurt

Beschluss-Nr. :

Beschluss-Datum:

Beschlusswirksamkeit:

Vorlage-Nr.: 0779/2023 (1. Version) **vom: 10.11.2023**

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 der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29/94 „Bleicherdewerk Staßfurt Rathmannsdorfer Chaussee“ in Staßfurt.

Ausschuss/Gremium	Versionsnr	Sitzung	Abstimmung
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	27.11.2023	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1
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.: 0779/2023 (1. Version) **vom: 10.11.2023**

Kurzfassung:
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29/94 „Bleicherdewerk Staßfurt Rathmannsdorfer Chaussee„ in Staßfurt

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29/94 „Bleicherdewerk Staßfurt Rathmannsdorfer Chaussee“ in Staßfurt wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.05.1994 als Vorhaben- und Erschließungsplan eingeleitet. Am 21.08.1997 wurde der Umwidmungsbeschluss vom Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan gefasst. Mit ortüblicher Bekanntmachung vom 09.08.2000 veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt im Salzlandbote wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Seitdem erfolgte im Gebiet keine gewerbliche Entwicklung. In 2017/2018 wurde das Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen, in welchem die in den einzelnen Teilflächennutzungsplänen 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 Flächen in anderen Gewerbegebieten wie in Atzendorf und Löbnitz aus den Geltungsbereichen zu entlassen (Teilaufhebung Bebauungspläne Gewerbepark „Am Calbescher Weg“ im OT Atzendorf und „Gewerbegebiet Löbnitz“ im OT Löbnitz). Auch für die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29/94 „Bleicherdewerk Staßfurt Rathmannsdorfer Chaussee“ in Staßfurt wurde empfohlen, die Baufläche nicht weiterzuführen. Folglich wäre der Bebauungsplan aufzuheben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der 1. Fortschreibung des Standortkonzeptes Photovoltaik wurde aufgrund der bekannten Thematik an der im Geltungsbereich befindlichen Schachtanlagen Leopoldshall III wurde beim Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) die Anfrage gestellt, ob eventuell eine Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen an diesem Standort möglich sind. Mit Schreiben vom 20.03.2023 teilte das Landesamt mit, dass „… das LAGB [prinzipiell] für alle Bereiche außerhalb des 100m-Radius keine Einschränkungen [sieht]. Hier kann vorhandene Bausubstanz abgerissen werden und das Areal genutzt werden. Zu empfehlen ist jedoch eine Überwachung des Schachtes Leopoldshall III und ein Betretungsverbot für den 100m-Radius während der Bauarbeiten. Für Bauarbeiten innerhalb des 100m- bis 50m-Radius sollte im Hinblick auf den Eintrag von dynamischen Beanspruchungen (Gebäudeabriss, Tiefbauarbeiten, Verdichten, Einrammen von Pfählen, etc.) zunächst eine Einschätzung eines Gebirgsmechanikers eingeholt werden, ob und bis zu welcher Größe dynamische Lasteinträge in den Untergrund zulässig sind. …Eine Nutzung der Tagesoberfläche innerhalb des 50m-Radius sollte nicht angestrebt werden. Besteht die Notwendigkeit in dem Bereich vorhandene Bausubstanz abzureißen, ist zunächst ein gebirgsmechanisches Gutachten einzuholen. Gleiches gilt auch für eine mögliche Nutzung. Unabhängig davon könnte das Gelände bei einer vollständigen Verwahrung des Schachtes und des Lösungshohlraumes wahrscheinlich wieder als Gewerbegebiet genutzt werden. Im Jahr 2004 wurden die Kosten dafür auf ca. 5.800 T€ geschätzt.“

- *Ziel der Vorlage*

Ziel der Vorlage ist die Einleitung der Änderung des Bauleitplanverfahrens, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu schaffen.

- *Lösung*

Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen und das weitere Verfahren mit dem Eigentümer abzustimmen.

- *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, dem Antrag zuzustimmen und das Verfahren einzuleiten.

Hinweis: Mit dem Eigentümer der Flächen laufen derzeit noch die Abstimmungen bezüglich einer Freiflächenphotovoltaik-Nutzung.
Um die Genehmigung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes der Stadt zu erzielen bzw. das Gewerbeflächenentwicklungskonzept umzusetzen, könnte der Bebauungsplan auch aufgehoben werden. Die gesamte Fläche (bis auf das einzelne Wohnhaus) liegt brach und wird nicht anderweitig genutzt. Wenn die zulässige Nutzung von Gewerbegebiet auf Grünfläche im Bebauungsplan abgeändert wird (oder sogar der Bebauungsplan aufgehoben wird, sollte es keine Einigung geben), findet durch die Änderung kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung statt. Vielmehr wird die bisherige Nutzung legalisiert. Unter diesen Umständen kann keine Entschädigung verlangt werden. Auch besteht kein Planungsschadensanspruch gemäß § 42 Abs. 1 BauGB, da die Planung bereits älter als 7 Jahre ist (Näheres siehe § 42 Abs. 2 BauGB).

- *finanzielle Auswirkungen*

Die Kosten für die städtebauliche Planung sowie deren Umsetzung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Dazu wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer/Vorhabenträger abgeschlossen.

Finanzierung:

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

René Zok
Bürgermeister

Anlagen:

- *Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 29/94 „Bleicherdewerk Staßfurt Rathmannsdorfer Chaussee“ in Staßfurt, 1. Änderung (mit Darstellung der 50m- und 100m-Radien*
- *rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29/94 „Bleicherdewerk Staßfurt Rathmannsdorfer Chaussee“ in Staßfurt*
- *Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept*