

Amt/Geschäftszeichen:	Amt für Gemeindeentwicklung	Datum:	20.02.2025
Bearbeiter:	Kathrin Klähn	Wahlperiode	2024 - 2029

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja Nein Enthaltung
Ortschaftsrat Tangerhütte	11.03.2025	empfohlen	8 0 1
Ausschuss für Bau, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr	12.03.2025	empfohlen	8 0 1
Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss	17.03.2025	empfohlen	10 0 0
Stadtrat	26.03.2025	beschlossen	23 0 2

Betreff: Abwägung und Feststellung der 6.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte prüft und beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Das Abwägungsergebnis ist nach Abwägung aller ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, gegeneinander und untereinander insgesamt gerecht und wird gebilligt. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden, die Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligte Öffentlichkeit, die abwägungsrelevante Stellungnahmen und Hinweise abgegeben haben, vom Abwägungsergebnis zu informieren.

3. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschließt die Feststellung der 6.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“ und billigt die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht.

4. Der Bürgermeister wird gemäß § 6 Abs.1 BauGB beauftragt, für die 6.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Stendal, zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB rechtswirksam in Kraft. Die 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und mit der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

Bemerkung: Auf Grund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes – KVG LSA war(en) kein/..... Mitglied(er) des Stadtrates von der Abstimmung ausgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten des Vorhabens	Mittel bereits veranschlagt			Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)	
keine	☐	Ja	☒ X		Nein
	Jahr 2025				
EUR	Produkt-Konto:				
ggf. Stellungnahme Kämmerei					

Anlagen:

6.Änderung fortgeltender F-Plan Stadt Tangerhütte mit Planzeichnung Teil A, Begründung, Umweltbericht und Anhang
Abwägung Entwurf

Andreas Brohm
Bürgermeister

Siegel

Begründung:
Ausgangslage:

Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:

Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2021 (BV 585/2021)
Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung des Entwurfes zur 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Stadt Tangerhütte vom 25.09.2024 (BV 0092/2024)

Die Convex RED GmbH Bernburg strebt an, in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4, Flurstück 235 und Flurstück 176/25 Einzelhandelsstandort in der Otto-Nuschke-Straße zu errichten. Dafür ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich.

Die benannten Flurstücke sind eine Teilfläche des ehemaligen Gymnasiums der Stadt Tangerhütte. Das sich auf dem Grundstück befindende Gebäude wurde bis zum Jahr 2006 als Sporthalle des ehemaligen Gymnasiums genutzt. Seitdem stehen die Gebäude leer und sind dem Verfall preisgegeben. Das vorhandene Gebäude (Sporthalle) einschließlich der Flächenbefestigungen und andere Einbauten werden nach dem Erwerb abgerissen.

Sachverhalt/Zielsetzung:

Da durch das geplante Vorhaben die Grundzüge der Planung infolge der Umwidmung der Fläche von einer Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel betroffen sind, ist die Flächennutzungsplanänderung im Regelverfahren durchzuführen. Ziel der 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Darstellungen des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“. In diesem ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Vollversorgers sowie das Versorgungsangebot ergänzende Versorgungsangebote auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² geplant. Zulässig sind außerdem Büros und Verwaltungs-, Aufenthalts- und Lagerräume.

Mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personalkosten entstehen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte durch die 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes keine weiteren

Kosten. Die Kostenübernahme ist nach § 11 BauGB zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag geregelt worden (BV 644/2021).

Gemäß §8 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Der Flächennutzungsplan bildet den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar, er soll die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen. Ein solcher Plan ist im Vergleich zum Bebauungsplan nicht Flurstücks - scharf, er stellt nur Flächen dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bildet der Bebauungsplan, welcher als Satzung verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Die ehemalige eigenständige Stadt Tangerhütte hat einen wirksamen Flächennutzungsplan der nach Bildung der Einheitsgemeinde als Teilflächennutzungsplan weiter fort gilt. Der fortgeltende Flächennutzungsplan Stadt Tangerhütte erfährt durch dieses Vorhaben seine 6. Änderung.

gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs.1 BauGB

§ 2 Abs.2 BauGB

§ 3 Abs.2 BauGB

§ 4 Abs.2 BauGB

§ 6 BauGB

§ 8 Abs.3 BauGB

§13 BauGB

§13a BauGB

§ 33 Kommunalverfassungsgesetz (KVG)

§ 45 Abs. 3 Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz (KVG)