

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: Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplans „Nahversorger am Neustädter Ring“, Stadt Tangerhütte

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt,

1. dass die während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie die gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgelegte Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der zugehörigen als Anlage „Abwägung...“ beiliegenden, vom Stadtrat geprüften Abwägungstabelle abgewogen werden;
2. dass das Abwägungsergebnis nach Abwägung aller ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, gegeneinander und untereinander insgesamt gerecht ist und gebilligt wird;
3. dass diejenigen aus der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben haben, vom Ergebnis dieser Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen sind;
4. dass auf der Grundlage des gebilligten Abwägungsergebnisses, welches Bestandteil des Satzungsbeschlusses ist, der Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“, Stadt Tangerhütte, mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen wird. Die Begründung mit Berücksichtigung der Umweltbelange werden vom Stadtrat gebilligt (Anlage);
5. den Bürgermeister zu beauftragen, die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nach Erteilung der Genehmigung gemeinsam mit der 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Stadt Tangerhütte ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“, Stadt Tangerhütte in Kraft. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und mit der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB dauerhaft zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und soll ergänzend in das Internet eingestellt sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden. Über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die

Rechtsfolgen hinzuweisen. Außerdem ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 hinzuweisen (Erlöschen von Entschädigungsansprüchen).

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)
	Ja	X	Nein	
keine				
	Jahr 2025			
EUR	Produkt-Konto:			
ggf. Stellungnahme Kämmerei				

Anlagen:

B-Plan „Nahversorger am Neustädter Ring“ mit Planzeichnung Teil A, Begründung Teil B und Anhang
Abwägung

Andreas Brohm
Bürgermeister

Siegel

Begründung:
Ausgangslage:

Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ vom 30.06.2021 (BV 586/2021)

Auslegungsbeschluss 1. Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ vom 19.10.2022 (BV 919/2022)

Auslegungsbeschluss 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ vom 25.09.2024 (BV0093/2024)

Am 30.06.2021 wurde dem Antrag der Convex RED GmbH Bernburg zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ Stadt Tangerhütte per Beschluss stattgegeben. Der nächste Schritt im Verfahren war die Entwurfsunterlagen per Beschluss zu befürworten und anschließend öffentlich auszulegen sowie von den Behörden, Nachbargemeinden und Trägern Öffentlicher Belange eine Stellungnahme einzuholen.

Die Billigung (Befürwortung) und Auslegung über den 1. Entwurf wurde im Amtsblatt Nr.30 am 02.11.2024 bekannt gemacht. Die Auslegung der Unterlagen für die Öffentlichkeit erfolgte im Rathaus sowie im Internet vom 14.11.2022 bis 15.12.2022.

Die Information an die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Bitte um Stellungnahmen erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2022.

Im 1. Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ hatte man eine Gesamtgröße des geplanten Marktes von 3.000m² festgelegt.

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat am 06.07.2022 das Einzelhandelskonzept der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschlossen (BV 883/2022). In diesem heißt es auf Seite 64 u.a. unter Punkt 3.4.3 Potenzieller Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße: „Dazu soll am Standort Otto-Nuschke-Straße die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel erfolgen. Dafür liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan vor. Avisiert ist ein moderner Supermarktneubau mit rd. 1.800 – 1.900 m² VK (inkl. Bäckerei-Café).“

Mit der Stellungnahme vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt wurde daraufhin eine ausführliche Begründung und Anpassung zu dieser Abweichung gefordert. Auch die Nachbargemeinde Stadt Tangermünde äußerte sich dazu in ihrer Stellungnahme. Der Landkreis Stendal forderte ebenso eine Anpassung sowie u.a. auch ein Schallgutachten um das vereinfachte Verfahren nach §13a ohne Umweltprüfung zu begründen.

Mit dem 2. Entwurf wurde nun die Marktgröße auf max. 1.900m² reduziert und diese entspricht nun den Vorgaben der Auswirkungsanalyse. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind ebenfalls in die Planunterlagen zum 2. Entwurf mit eingeflossen.

Sachverhalt/Zielsetzung:

Am 25.09.2024 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte darüber entschieden. Nach erneuter Befürwortung wurden die geänderten Unterlagen wieder öffentlich bekannt gemacht und für die Dauer von 1 Monat ausgelegt (im Rathaus sowie im Internet) und die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden informiert und um Stellungnahme gebeten.

Diese Schritte wurden erfolgreich durchgeführt. Unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäße Abwägung muss als Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens nun der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst werden.

Mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personalkosten entstehen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ im Parallelverfahren mit der 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Stadt Tangerhütte 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).

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs.1 BauGB

§ 2 Abs.2 BauGB

§ 3 Abs.2 BauGB

§ 4 Abs.2 BauGB

§ 4a Abs.5 BauGB

§ 6 BauGB

§ 8 Abs.3 BauGB

§ 11 BauGB

§13 BauGB

§13a BauGB

§ 33 Kommunalverfassungsgesetz (KVG)

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