

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Beschlussvorlage	öffentlich
-------------------------	-------------------

Beschluss-Nr.: 436/2019-2024/1	Datum: 22.11.2022	Zeichen: Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Stadtrat	01.12.2022	23	/	1

beschlossen am: <u>01.12.2022</u>	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
-----------------------------------	--------------------------------------

<p>Betreff: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose</p>
--

<p>Beschluss: Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose. Dem Vorgriff auf den Haushalt 2023 wird stattgegeben.</p>

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
M. Cassuhn			D. Bunk

Sachdarstellung:

Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Er soll sich auf die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung beschränken.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan (städtebauliche Rahmenplan) der Gemeinde. Er entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan im Rahmen des § 7 BauGB auch gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, indem sie ihre Planung dem jeweiligen Flächennutzungsplan anzupassen haben.

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans ist gesetzlich nicht geregelt. Sie muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Da das Aufstellungsverfahren für einen Flächennutzungsplan in der Regel bereits mehrere Jahre in Anspruch nimmt und die öffentliche Hand auch für Planungssicherheit zu sorgen hat, ist eine Geltungsdauer von 10 bis 15 Jahren anzustreben.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes einschließlich der Ortschaften Elbeu, Farsleben Glindenberg und Mose wurde am 30.03.2017 durch den Stadtratsbeschluss Nr. 422 2014-2019 eingeleitet und im Februar 2019 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines zentralen Sportstadions an der Samsweger Straße zu schaffen.

Veranlassung, Gegenstand der Planung

1. Prüfung der Aufnahme von zusätzlichen Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen in den Flächennutzungsplan

Der US-Weltkonzern INTEL hat im März 2022 eine für die Region Magdeburg bedeutende Entscheidung getroffen, in den kommenden Jahren eine Chipfabrik im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg zu errichten, die gleichzeitig die Schaffung von rd. 10.000 – 12.000 Arbeitsplätzen nach sich ziehen wird. Gleichzeitig sollen Zulieferbetriebe in den angrenzenden Gemeinden etabliert werden.

Die Ansiedlungsabsicht setzt auch große Erwartungen in der Stadt Wolmirstedt frei, die ebenfalls als Synergieeffekt von der Ansiedlung profitieren kann.

Die verkehrstechnisch günstige Anbindung des Industriestandortes an die Stadt Wolmirstedt (ca. 30 km) lässt auf den Zustrom zusätzlicher Arbeitskräfte hoffen, die sich im Umkreis des Unternehmens ansiedeln möchten. Hier sollte auch die Stadt Wolmirstedt bestrebt sein, ein entsprechendes Interesse zu wecken. Voraussetzung dafür ist ein attraktives Angebot an hochwertigem Wohnraum bzw. an Eigenheimbauplätzen. Nicht zuletzt will die Stadt Wolmirstedt entsprechende Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete zur Ansiedlung mittelständische Unternehmen vorhalten.

Schwerpunktmäßig sollen folgende zusätzliche Flächenausweisungen geprüft werden:

Stadtgebiet Wolmirstedt

- Ausweisung von Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO) Anlage 1

OT Elbeu

- Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)- südlich des Wohngebietes Sonnenblick - Anlage 2
- Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO) südlich des Mittellandkanals - Anlage 2

OT Farsleben

- Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO) südlich des Birkenweges - Anlage 3

OT Mose

- Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO) westlich und östlich der B 189 - Anlage 3

OT Glindenberg

- nachrichtliche Übernahme des Bebauungsplangebietes „Nachtweide“

2. Erweiterung der Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich des Umspannwerkes

In Wolmirstedt befindet sich eines der größten Umspannwerke Deutschlands. Es dient maßgeblich der Sicherung und Stabilisierung der Elektroenergieversorgung. Um auch in perspektivisch den Versorgungsaufgaben gerecht zu werden, sind zusätzlich Flächen für Versorgungsanlagen auszuweisen. Die Flächen für den Konverter als Ausgangspunkt für die Gleichstromtrasse Wolmirstedt-Isar als auch Flächen für das künftige Verwaltungsgebäude Sollen zusätzlich ausgewiesen werden (Anlage 3).

3. Änderung der Ausweisung der Fläche für den Garagenkomplex an dem Ohre

Der Garagenkomplex an der Ohre, der derzeit als Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewiesen ist, soll zukünftig als gemischte Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen werden. Dies bildet die Voraussetzung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung des westlichen Stadtgebiets.

4. Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße

Da die ALDI- Immobilienverwaltung GmbH & CoKG am Standort Samsweger Straße/ Geschwister-Scholl-Straße den beantragten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 799 m² auf 1050 m² Verkaufsfläche erweitern möchte, bedarf es gemäß § 11 BauNVO einer Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel.

5. Neuausweisung von geeigneten Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Aktuell werden immer mehr Anfragen verschiedener Investoren zu geeigneten Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen gestellt. Dies betrifft vor allem landwirtschaftliche Flächen. Um der Zielstellung der Bundesregierung, der Erreichung einer klimaneutralen Energiegewinnung gerecht zu werden, bedarf es der Steuerung der Flächenausweisung zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO). Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen geeignete Flächen untersucht und festgesetzt werden, um über ein entsprechendes Steuerungsinstrument zu verfügen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung beabsichtigt für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Förderung zu beantragen. Nachdem eine Entscheidung über eine Förderung des Flächennutzungsplanes vorliegt, wird die Verwaltung beauftragt, die Ausschreibung der Planungsleistungen zu veranlassen. Dem Vorgriff auf den Haushalt 2023 wird stattgegeben.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

- Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht
 Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

1	2	3
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro: Ca. 90.000 €	Jährliche Folgekosten-/ lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:

Veranschlagung: im Haushalt ja nein
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2023
Produktkonto:

Anlagen: Anlage 1 - Stadtgebiet Wolmirstedt – Untersuchungsgebiete zur Erweiterung von Wohnbauflächen und Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel

Anlage 2 - OT Elbeu – Untersuchungsgebiete zur Erweiterung von Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen

Anlage 3 – OT Mose und OT Farsleben – Untersuchungsgebiete zur Erweiterung von Wohnbauflächen Gewerblichen Bauflächen Versorgungsanlagen der Energieversorgung

Anlage 4 – OT Glindenberg Nachrichtliche Übernahme des Bbauungsplangebietes „Nachtweide“