

Beschlussvorlage

2014-2019/Bau-064

Status: öffentlich

FB FB Bau/Stadtentwicklung
SB Frau Turian

Erstellungsdatum: 16.07.2015
Aktenzeichen

Betreff:

Flächennutzungsplanentwurf Bilanzierung

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
27.07.2015	Bau- und Vergabeausschuss	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung: **beschlossen** **abgelehnt**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Vergabeausschuss bestätigt den Flächenausgleich zur Neuausweisung eines Gewerbebereiches in der Jerichower Straße gemäß Sachverhaltsdarstellung zu Anlage 1 und Anlage 2.
2. Die Einbeziehung der Gewerbefläche im Ortsteil Tuheim gemäß Anlage 3 ist vorzunehmen.
3. Weitere Festlegungen :
.....

(Dagmar Turian)
Fachbereichsleiter/in

(Thomas Barz)
Bürgermeister

Sachverhalt:

In Vorbereitung des Satzungsbeschlusses für das Planverfahren zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes waren Stellungnahmen und Anträge abzuwägen. Mit Beschluss Bau – 048/1 des BUV wurde die Neuausweisung eines Gewerbereiches (ca. 5,6 ha) in der Jerichower Straße bestätigt. Diese Planüberarbeitung steht unter dem Vorbehalt des Ausgleiches der Flächenbilanz für den gesamten Gewerbebereich in der Stadt Genthin. Damit sind Reduzierungen im gleichen Flächenverhältnis nachzuweisen, um den geforderten Bilanzierungsausgleich erbringen zu können. In Folge wurden alle maßgeblichen Flächenausweisungen von bzw. für Gewerbeansiedlungen geprüft.

Dabei sind Flächenbelegungen im Bestand auszuschließen, die diesen Nachweis benötigen, um die Betriebssicherheit zu erhalten. Eine Benachteiligung von bestehenden Betriebsstandorten ist auszuschließen.

Einzubeziehen sind lediglich unbelegte Flächen, die kein maßgeblich städtebauliches und landesplanerisches Entwicklungspotential nachweisen. Dazu gehören zum Beispiel die Industriefläche IP Ost, die mit dem trimodalen Erschließungsanspruch zu den Flächen gehört, die für die Stadt Genthin ein überregionales Entwicklungspotential darstellen, welches auch von landesplanerischer Bedeutung für ein Grundzentrum mit Mittelzentrumscharakter ist.

In die fachliche Bewertung wurden auch mögliche Entwicklungspotenziale von gewerblichen Bestandsimmobilien einbezogen, aber gleichzeitig ausgeschlossen, um mögliche Nachnutzungen und Nutzungserweiterungen sicherstellen zu können.

In der Anlage 1 wird eine Gewerbefläche in der Karower Straße aufgeführt, die aktuell keinen zwingenden Gewerbeflächennachweis erfordert. Die Ausweisung einer Mischflächennutzung sollte die bestehenden Nutzungseinheiten wie KfZ-Werkstatt, Verkehrstechnik, Elektrobetrieb sichern.

Damit kann die Gewerbeflächenbilanz um ca. 3,1 ha reduziert werden.

Eine weitere Gewerbefläche im Bestand steht im nordwestlichen Bereich der Straße der Freundschaft zur Verfügung sh. Anlage 2. Durch den Fachplaner wurde eine Umwandlung in eine straßenbegleitende Mischfläche und darüber hinausgehende Ausweisung als Grünfläche empfohlen. Mit dieser Umwandlung ist eine Reduzierung in der Flächenbilanz von ca. 1,6 ha möglich.

Diese beiden Flächen zusammengeführt, ergibt sich eine Reduzierungsmöglichkeit von ca. 3,7 ha.

Damit ist der Ausgleich der Flächenbilanz nicht erreicht. Ca. 0,9 ha sind noch zusätzlich auszugleichen.

Im Gemarkungsbereich Tucheim besteht ein Bauleitplan an der Genthiner Straße, der bisher im Flächennutzungsplanentwurf in einer Größe von ca. 3,2 ha berücksichtigt wurde, sh. Anlage 3.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, hier eine Reduzierung der Gewerbeflächen bzw. die Aufhebung des B-Planbereiches vorzusehen und damit eine landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Es ist davon auszugehen, dass ein örtlicher Anspruch zum Erhalt dieser Fläche besteht. Bevor das örtliche Gremium in diesen Sachverhalt einbezogen wird, wäre zu entscheiden, ob alternativ eine Reduzierung der beantragten Fläche zur Neuausweisung um 0,9 ha in Betracht gezogen werden soll.

Weitere Flächenmodelle sind aus fachlicher Sicht nicht zu ermitteln.

Damit stehen folgende Entscheidungsvorschläge zur Diskussion:

1. Neudarstellung der Gewerbefläche in der Karower Straße gemäß Anlage 1 in eine Mischbaufläche
2. Neudarstellung der in der Straße der Freundschaft nordwestlich ausgewiesenen Gewerbefläche in eine straßenbegleitende Mischfläche und Grünfläche gemäß Anlage 2
3. Einbeziehung des Bebauungsplanes im OT Tucheim zur anteiligen Reduzierung oder alternativ
- 3a. Reduzierung der beantragten Fläche zur Neuausweisung einer Gewerbefläche in der Jerichower Straße um 0,9 ha.

Nach Entscheidung zur Flächenbilanz wird der neu zu veröffentlichende Planentwurf ausgefertigt und dem Stadtrat zur Beschlussfassung für eine erneute Auslegung vorgelegt. In Folge wird eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt, die im Ergebnis der Einwendungen erneut abzuwägen ist.

Anlagen: Dokumentation der Flächen in der Anlage 1-3

Anlage Bau-064, Anlage 1 bis 3

Finanzielle Auswirkungen:

Die zusätzlichen Planungskosten sind mit dem HH gesichert.