Beschlussvorlage

2014-2019/SR-094

Status: öffentlich

FB FB Bau/Stadtentwicklung
 SB Frau Jakob

Erstellungsdatum: 05.08.2015
 Aktenzeichen

Betreff:

Neuerstellung Flächennutzungsplan, Billigung 2. Entwurf und Auslegungsbeschluss nach § 4a BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:			Abstimmung			
			Ja	Nein	Ent	Bef
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit				
07.09.2015	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
24.09.2015	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

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

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Anregungen im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und beschlossen wie in der Anlage aufgeführt.
2. Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Mai 2015, der Begründung und Umweltbericht sowie den aktuellen Ergänzungen der Darstellung bezüglich von Wohnen und Gewerbe, wie im Sachverhalt dargestellt / gemäß Anlage 05 – 09 , werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes, die Begründung und den Umweltbericht gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und nach §4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

(Dagmar Turian)
 Fachbereichsleiter/in

(Thomas Barz)
 Bürgermeister

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat in der öffentlichen Sitzung am 08.05.2014 den Beschluss gefasst, den Entwurf für die Überarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 27.05.2014 bis einschließlich zum 04.07.2014 durchgeführt.

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen und Hinweise sind aus der beigefügten Anlage (Abwägungsprotokoll) ersichtlich.

Im Zuge der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde im Bau- und Vergabeausschuss am 30.03.2015 eine Vorabwägung maßgeblicher Änderungsanträge im Planverfahren bestätigt (Bau-048/1).

Daraus resultierende, maßgebliche Änderungsanträge waren Anlass zur Überarbeitung des Planentwurfs und Neubilanzierung von gewerblichen Flächen im Geltungsbereich.

Folgende Änderungsanträge wurden berücksichtigt:

1. Eine Neuausweisung von gewerblichen Flächen in der Jerichower Straße 50 in einer Größe von ca. 5,6 ha (Anlage 05) und
2. die Erweiterung um 5 Wohnbauparzellen im Bereich der Straße „Am Bahndamm“ im OT Tuheim (Anlage 09)

Für die maßgebliche Erhöhung der Gewerbeflächenentwicklung in der Jerichower Straße ist ein Bilanzierungsausgleich anzustreben, um die Genehmigungsfähigkeit des Plandokumentes nicht zu gefährden.

Bei der Flächennutzungsplanung ist zu beachten, dass es sich dabei um keine Angebotsplanung handelt, sondern eine Bedarfsplanung vorzuhalten ist und dieser Bedarf ist anhand der Bevölkerungsstrukturen, Stellung der Kommune bei der Regionalentwicklung und maßgeblicher Entwicklungspotenziale von Gewerbebeständen zu ermitteln.

Mit der Beschlussempfehlung des BUV, zur Erweiterung eines Gewerbebereiches in der Jerichower Straße war danach auch die Verpflichtung zur Ausbilanzierung des zusätzlichen Bedarfes verbunden. Nach erfolgter Bilanzierungsberechnung der gewerblichen Flächen wurde am 27.07.2015 im Bau- und Vergabeausschuss ein Flächenausgleich beraten (Bau-064).

In diese Beschlussfassung sind 3 Flächenvorschläge eingeflossen, die gleichzeitig als Anlage beigefügt werden. Dazu zählt

1. eine Umwandlung einer Gewerbefläche in der Karower Straße (Anlage 06);
2. Umwandlung einer Gewerbefläche in der Straße der Freundschaft (Anlage 07);
3. Reduzierung einer bisher nicht belegten Gewerbefläche in Tuheim

Dabei war es vorrangiges Raumordnungsziel, gewerbliche Investoren eher an die Kernstadt mit zentralörtlicher Funktion und entsprechender Infrastruktur zu binden.

Nach der Beschlussfassung wurde der bereits erwartete Einwand aus der Ortschaft Tuheim zum Anlass genommen und eine mögliche Abrundung ohne die Flächeninanspruchnahme im OT Tuheim beraten.

Mit der vorliegenden Beschlussfassung wird der Erhalt dieser Gewerbefläche in Tuheim berücksichtigt und damit keine Reduzierungen dargestellt (Anlage 08). Dazu sind nochmals Abrundungen/ Klarstellungen an den bestehenden Gewerbeflächen vorgenommen worden, ohne deren Nutzfläche maßgeblich zu beeinflussen bzw. zu verringern.

Gegenüber der Genehmigungsbehörde wird die Höherwertigkeit einer Teilerschließung dieses Gebietes begründet und die Anerkennung eines Toleranzbereiches bei der überarbeiteten Flächenbilanzierung angestrebt.

Mit dem vorliegenden Auslegungsbeschluss werden alle maßgeblichen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit erneut beteiligt. Im Ergebnis dessen werden die möglichen Einwendungen abgewogen und für einen möglichen Satzungsbeschluss vorbereitet.

Anlagen:

Anlage SR-094, Anlage 1, FNP Genthin Abwägung Entwurf
Anlage SR-094, Anlage 2, FNP Genthin, Umweltbericht, Entwurf Mai 2015
Anlage SR-094, Anlage 3, FNP Genthin, Plankarte, Entwurf Mai 2015
Anlage SR-094, Anlage 4, FNP Genthin Begründung Entwurf Mai 2015
Anlage SR-094, Anlage 5, Lageplanausschnitt Fläche Jerichower Straße
Anlage SR-094, Anlage 6, Lageplanausschnitt Karower Straße
Anlage SR-094, Anlage 7, Lageplanausschnitt Fläche Straße der Freundschaft
Anlage SR-094, Anlage 8, Lageplanausschnitt Fläche Gewerbe Tuheim B 107
Anlage SR-094, Anlage 9, Lageplanausschnitt Wohnbebauung Am Bahndamm Tuheim

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Überarbeitung verbundenen Mehrkosten sind Bestandteil des Haushalts 2015