

Der Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt

Amt: Bauverwaltung	Vorlagen-Nr. KRS/083/26-BV	Jahr 2026
Az:		
Datum: 20.04.2026		

Beschlussvorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen			
Gremium	Sitzungs- tag	Öffentlichkeits- status	Abstimmungsergebnis angenommen abgelehnt geändert
Bauausschuss Kroppenstedt	20.05.2026	öffentlich	
Hauptausschuss Kroppenstedt	04.06.2026	öffentlich	
Stadtrat Kroppenstedt	18.06.2026	öffentlich	

Einstellung im Haushalt erforderlich?	Ja	Nein	Jahr	Summe
Gefertigt	Verbandsgemeinde- bürgermeister		Bürgermeisterin	
Robert König	Fabian Stankewitz		Anja Krüger	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 03/2026 Gewerbegebiet "Kroppenstedt - Ost"; hier:
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**

Beschlussvorschlag:

1.1 Der Stadtrat Kroppenstedt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03/2026
"Gewerbegebiet Kroppenstedt – Ost".

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der Containertransporte Wesseler GmbH
und zwei städtische Flächen im Bereich der Zufahrten.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 11 (Flur 10) und 3 (Flur 11), dabei wurde im Zufahrtsbereich das Flurstück 3 in den Geltungsbereich einbezogen
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 268/5 (Flur 11)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 60 (Flur 11) und 70 (Flur 10), das Flurstück 70 wurde im Zufahrtsbereich zum Hakeborner Weg in den Geltungsbereich einbezogen

- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 63, die Südgrenze des Flurstücks 39 (Flur 10) und die bis zur Südgrenze des Flurstücks 39 verlängerte Ostgrenze des Flurstücks 35/1 (Flur 10)

Lage des Plangebietes



[TK10 10/2022] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de)
A 18/1-14012/2010

- 1.2 Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen.
- 1.3 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TÖB ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- 1.4 Die Kosten des Bebauungsplanverfahren werden von Dritten getragen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor. Ein städtebaulicher Vertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kroppenstedt abzuschließen.
- 2.1 Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wesseler".
- 2.2 Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufhebung des B-Planes vorzubereiten.
- 2.3 Der Aufhebungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen

Begründung:

Für das Plangebiet wurde in den Jahren 1998/1999 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wesseler“ aufgestellt. Im weiteren Verlauf stellte sich jedoch heraus, dass dieser Bebauungsplan nicht ordnungsgemäß ausgefertigt wurde. Eine im Jahr 2025 vorgenommene nachträgliche Ausfertigung mit dem Ziel, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen, konnte die bestehenden formellen und inhaltlichen Mängel nicht beheben.

Nach Einschätzung des Landkreises Börde ist der Bebauungsplan insbesondere deshalb nicht wirksam, weil wesentliche Festsetzungen – vor allem zur Erschließung – nicht wie geplant umgesetzt wurden. Die tatsächliche verkehrliche Anbindung weicht von den ursprünglichen Planungen ab und betrifft grundlegende Inhalte des Bebauungsplans. Eine

nachträgliche Anpassung im Einzelfall ist daher nicht möglich. Auch eine nachträgliche Heilung der Mängel scheidet aus, da sich die tatsächlichen Gegebenheiten inzwischen deutlich verändert haben. Der Bebauungsplan ist damit funktionslos und kann nicht mehr angewendet werden.

Ob der Bebauungsplan rechtlich wirksam ist, hätte nur durch ein gerichtliches Verfahren verbindlich geklärt werden können. Ein solches Verfahren wäre jedoch mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden gewesen und hätte die weitere Entwicklung des Standortes auf unbestimmte Zeit verzögert.

Vor diesem Hintergrund haben sich der Vorhabenträger, die Bürgermeisterin der Stadt Kroppenstedt, die Verwaltung sowie der Landkreis Börde gemeinsam dafür entschieden, auf ein Gerichtsverfahren zu verzichten und stattdessen einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Damit fehlt für den Bereich derzeit eine verbindliche bauplanungsrechtliche Grundlage. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit nicht ausreichend gesichert, sodass ein Planungserfordernis besteht.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03/2026 Gewerbegebiet "Kroppenstedt – Ost" ist es, eine rechtssichere Grundlage für das bestehende Gewerbegebiet zu schaffen. Der Standort wird bereits seit den 1990er Jahren gewerblich genutzt und soll in seiner Funktion gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Planung dient insbesondere dazu, den Gewerbestandort zu erhalten und zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Kroppenstedt südlich der Landesstraße L 66 und umfasst im Wesentlichen das bestehende Betriebsgelände. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde wird diese Darstellung beibehalten. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein qualifizierter Bebauungsplan geschaffen, der die zulässige Nutzung der Flächen sowie die Erschließung verbindlich regelt und damit klare Rahmenbedingungen für zukünftige Bauvorhaben festlegt.

Parallel zur Neuaufstellung wird der bisherige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wesseler“ aufgehoben. Auch wenn dieser bereits als funktionslos gilt, erfolgt die Aufhebung aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden von einem Dritten übernommen. Eine entsprechende Erklärung liegt vor. Zur Durchführung des Verfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Das Planungsbüro Funke aus Irxleben wurde bereits mit der Planung beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, die wirtschaftliche Nutzung des Standortes langfristig zu sichern und eine verlässliche Grundlage für zukünftige Vorhaben zu schaffen.

Anlagen:

1. Planzeichnung Vorentwurf Stand Mai 2026
2. Begründung Vorentwurf Stand Mai 2026

