

## BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 12.05.2020  
BV-0018/2020  
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	12.05.2020
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Ebendorf	03.06.2020							
Bauausschuss	09.06.2020							
Hauptausschuss	16.06.2020							
Gemeinderat	23.06.2020							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

### Gegenstand der Vorlage:

4. Bebauungsplan - Teilbereich II "Technologiepark Ostfalen" der Gemeinde Barleben /  
Ortschaft Ebendorf  
Entwurfs- und Auslageabschluss

### Beschluss

- 1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des 4. Bebauungsplanes – Teilbereich II „Technologiepark Ostfalen“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
- 2. Der Entwurf des 4. Bebauungsplanes – Teilbereich II „Technologiepark Ostfalen“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).**
- 3. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.**

Frank Nase  
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

#### **4. Bebauungsplan – Teilbereich II „Technologiapark Ostfalen“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf**

##### **Entwurfs- und Auslagebeschluss**

Die Einleitung des Verfahrens ist mit dem Aufstellungsbeschluss 0084/2019 entsprechend erfolgt (Bekanntgabe ab 10.01.2020).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Auslage für den Zeitraum vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 vorbereitet und veröffentlicht. Aufgrund der Schließung des Verwaltungsgebäudes für den Besucherverkehr konnte diese nicht in Gänze stattfinden. Gleichwohl erfolgte parallel die online-Beteiligung, die Unterlagen standen für den gleichen Zeitraum auf der Barleber Homepage zur Verfügung.

Nur vorsorglich sei erwähnt, dass unter Bezugnahme auf die *Rundverfügung Nr. 02/20 - Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung - des MLV LSA* im Zweifelsfall eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen ist, wenn die Offenlage entsprechend der Fristen des BauGB durch "Schließung" der Rathäuser nicht gegeben ist. Infolge dessen ist davon auszugehen, dass die Wiederholung ausschließlich für die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hier nicht berührt ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2020.

Die vorgetragenen planungsrelevanten Anregungen und Hinweise sind in die Entwurfsfassung eingeflossen (u.a. Ergänzung der Begründung zu den Bodenverhältnissen und archäologischen Belangen sowie Information zu zusätzlichen Anschlussmöglichkeiten – Trinkwasser).

Wie bereits im Rahmen der Verfahrenseinleitung dargelegt, betreibt die Salutas Pharma GmbH am Standort Otto-von-Guericke-Allee 1 ein Pharmaproduktions- und pharmazeutisches Logistikzentrums, welches aktuell um ein Distributionsgebäude erweitert werden soll. *Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über das Betriebsgelände der Salutas Pharma GmbH von der im 1. Bebauungsplan Technologiapark Ostfalen festgesetzten Otto-von-Guericke-Allee.*

##### *Auszug aus der Begründung:*

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

##### 4.1.1. Industriegebiete

Im Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Industriegebiete sind damit vor allem als Standort erheblich belästigender Betriebe geeignet, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären. Das im Plangebiet geplante Vorhaben der Erweiterung der Salutas Pharma GmbH kann insbesondere in Bezug auf die

nächtliche Lärmemission durch Mehrschichtbetrieb und durch Anlieferverkehr zur Nachtzeit erheblich belästigen. Die Festsetzung von Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ist somit erforderlich.

...

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit, die Baumassenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

##### 4.2.1. Grundflächenzahl

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Plangebiet allgemein mit 0,6 festgesetzt. Eine wesentlich höhere Ausnutzung ist für die geplante gewerbliche Nutzung nicht erforderlich. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 Nr.1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Der Bebauungsplan bleibt mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 unter dem Höchstwert des § 17 Abs.1 BauNVO von 0,8. Unterstützt wird diese Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke durch die Festsetzung eines naturnah zu begrünenden Anteils an den Grundstücken von 15%. Diese sichert die Freihaltung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen.

##### 4.2.2. Geschossigkeit

Das Plangebiet soll vornehmlich der Einordnung von Gebäuden des Logistik- und Versandzentrums der Salutas Pharma GmbH dienen. Die betriebliche Konzeption sieht einen horizontalen Warengüterstrom im Betriebsgelände vor, das heißt die Lager- und Logistikgebäude werden im wesentlichen erdgeschossig angeordnet. Daher ist die Festsetzung einer Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen für das Plangebiet ausreichend. Für gegebenenfalls später in diesem Bereich zu integrierende Sozial- oder Bürogebäude wurde eine ausnahmsweise Überschreitung zugelassen, um die Flexibilität der betrieblichen Nutzbarkeit zu gewährleisten.

##### 4.2.3. Baumassenzahl

Als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Baumassenzahl (BMZ) gewählt. Diese Festsetzung ist für Industriegebiete geeigneter als die Geschossflächenzahl, da die Geschosshöhen in Industriegebieten sich nach den betrieblichen Erfordernissen richten und teilweise sehr hohe Geschosse (zum Beispiel 30 Meter hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoss) typisch sind.

Die Baumassenzahl stellt das Verhältnis von möglichem Bauvolumen und Grundstücksfläche (maßgebende Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO) dar. Mit der Baumassenzahl wird nur das Volumen des umbauten Raumes bezüglich der Hauptbaunutzung erfasst. Das bedeutet, dass zum Beispiel sämtliche Nebenanlagen nicht unter diese Regelung fallen. Die Baumassenzahl ermöglicht die erforderliche Flexibilität im Industriegebiet, insbesondere bei der Errichtung von Hallenbauten.

Die Baumassenzahl wurde mit 9,0 festgesetzt. Sie bleibt damit geringfügig unter den Vorgaben des § 17 BauNVO. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine intensive Nutzung der festgesetzten Bauflächen geboten.

##### 4.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Industriegebiet erforderlich, da über die Baumassenzahl keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Die Begrenzung der zulässigen Höhe wird mit 35 Metern festgesetzt. Sie orientiert sich an der Höhenbegrenzung im benachbarten

**1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen.**

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Industriegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde auf die nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße, die Otto-von-Guericke-Allee im 1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen bezogen.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

**Die Anhörung des Ortschaftsrates Ebendorf erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)**

**Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.**

**Rechtsgrundlage: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der Bearbeitung in EUR	«75,00»
-------------------------------	---------

**Kosten der Maßnahme**

JA       NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- zogene Einnahmen	
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

**Anlagen**

Entwurf des 4. Bebauungsplanes – Teilbereich II „Technologiepark Ostfalen“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Ebendorf (Begründung und Planzeichnung)