

Beschlussvorlage Nr. 06 / 2020

zu Tagesordnungspunkt 6
der Sitzung der Verbandsversammlung am 25.06.2020 (öffentlicher Teil)

Betr.: „1. Bebauungsplan ‚Technologiepark Ostfalen‘ - Änderungsvorschläge –„

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen des § 4 Abs.3 Nr.1 der ‚Satzung des Zweckverbandes „Technologiepark Ostfalen“ beschließt die Verbandsversammlung, die in der Anlage 1 dargestellten Vorschläge zur Änderung des 1. Bebauungsplans „Technologiepark Ostfalen“ der Gemeinde Barleben zur Einleitung eines Planänderungsverfahrens zuzuleiten.
2. Der Verbandsgeschäftsführer wird beauftragt, die Änderungsvorschläge mit der Gemeinde Barleben abzustimmen, die Kosten der Planänderung zu ermitteln, mit der Gemeinde Barleben die Kostentragung zu verabreden und der Verbandsversammlung hierüber zu berichten.

Sachdarstellung/Begründung:

Vorab wird Bezug genommen auf den Beschluss zu Vorlage Nr. 26/2019 (Anlage 2).

Im Rahmen der Ansiedlungsvorhaben im Technologiepark Ostfalen hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass ein Änderungsbedarf im Hinblick auf die Festsetzungen des 1. Bebauungsplanes besteht. Die Festsetzungen sind teilweise sehr starr und erlauben planerische Abweichungen nur in einem gewissen Umfang. Dies führt dazu, dass Bauvorhaben teilweise nur über das Instrument der Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch zulässig werden. Aus diesem Grunde schlägt der Verband der Gemeinde Barleben vor, Planänderungsverfahren einzuleiten und durchzuführen.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Verbandssatzung bereitet der Zweckverband die Bauleitpläne vor und leitet diese dem zuständigen Verbandsmitglied zur Beschlussfassung zu. Die Beschlussfassung der zuständigen Gemeinde Barleben beginnt mit dem so genannten Aufstellungsbeschluss nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Voraussetzung dafür ist, dass die städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung festgestellt wird.

Die in der Anlage 1 dargestellten Änderungsvorschläge dienen dazu, dass bei zukünftigen Bauvorhaben ein Rückgriff auf den Befreiungstatbestand nur noch in Ausnahmefällen benötigt wird. Weiterhin haben sich bestimmte Planungsüberlegungen aus den 90er Jahren durch die Entwicklung des Technologieparks Ostfalen erübrigt bzw. geändert. Gleichwohl beeinträchtigen diese Planungen eine weitere Entwicklung des Gebietes nach den heutigen Anforderungen. Beispielsweise wird in diesem Zusammenhang auf die Ausweisung einer Fußgängerzone im nordwestlichen Bereich des Technologieparks hingewiesen.

Den Änderungsvorschlägen der Anlage 1 liegen folgende Überlegungen zugrunde, die nach Aufstellungsbeschluss im anschließenden Planänderungsverfahren zu prüfen und ggf. festzusetzen sind.

Es sind Möglichkeiten der ausdrücklichen Regelung für die Erteilung von bauplanerischen Ausnahmen und Befreiungen in konkreter Ausfüllung der planungsrechtlichen Tatbestände (§ 31 BauGB) zu prüfen und ggf. festzusetzen.

Änderung 1:

Art der baulichen Nutzung

Die Vorzugsvariante für den Bau einer Kindertagesstätte befindet sich am Wendehammer der Straße „Am Springbrunnen“. Der Bereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es ist zumindest umstritten, ob im Gewerbegebiet eine Kindertagesstätte zulässig ist.

Nach Ansicht des Verbandes ist aufgrund der bisherigen Erfahrungen die Ausweisung von Sondergebieten und Kerngebieten planerisch nicht mehr erforderlich. Wie im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben vorgesehen – wird vorgeschlagen, hierauf zu verzichten und alle Gebiete als Gewerbe- bzw. Industrieflächen ausweisen (bedeutsam für Bauvorhaben PPM e.V.).

Es wird vorgeschlagen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten (§§ 8 Abs.3 Nr.3, 9 Abs.1 Baunutzungsverordnung) auszuschließen.

Änderung 2:

Maß der baulichen Nutzung

Als Problematik bei Ansiedlungsvorhaben hat sich in verschiedenen Fällen die zulässige Gebäudehöhe erwiesen. Hier soll eine Flexibilität durch die Möglichkeit der Erteilung von Ausnahmen gewonnen werden.

Änderung 3:

Überbaubare Flächen

Hier geht es im Wesentlichen um die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Diese grenzen die Bauprojekte der Unternehmen nach hiesiger Auffassung über das notwendige Maß ein. Aus diesem Grunde ist die Erforderlichkeit der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in dem geltenden Umfang nicht mehr zwingend gegeben (bedeutsam für Bauvorhaben HORIBA FuelCon GmbH). Es soll eine Flexibilität durch die Möglichkeit der Erteilung von Ausnahmen gewonnen werden.

Änderung 4

Verkehrsflächen

Hier wird zunächst auf das oben genannte Beispiel (Fußgängerzone) verwiesen.

Die Sondergebiete „Forschung und Lehre“ SO2 und SO3 werden durch eine Straße getrennt. Die Straße sollte nach dem Rahmenplan eine Verbindung zu später zu entwickelnden Bereichen sein. Zu prüfen wäre, ob die Straße entbehrlich bzw. an dieser Stelle entbehrlich ist.

Das Vorgenannte gilt entsprechend für die Straße „Am Springbrunnen“.

Im Rahmen der Überlegungen zum „Park im Park Konzept“ und der erwarteten Weiterentwicklung dieses Teilgebiets ist geplant, südlich des Gebäudes IKAM eine Verbindungsstraße zwischen der Steinfeldstraße und der Straße „In der Lehmkuhlenbreite“ zu erstellen.

Für die bisher planerisch nicht erfasste so genannte Kap-Straße sind Möglichkeiten der planungsrechtlichen Erfassung und Ausweisung zu ermitteln.

Die Nachfrage an Gewerbegrundstücken tendiert zu kleineren Grundstücken (2.000 m² bis 4.000 m²). Im Rahmen des Planänderungsverfahrens ist deshalb zu prüfen, ob durch weitere Stichstraßen bzw. Verbindungsstraßen solche Grundstücke vermarktungsfähig zugeschnitten und erschlossen werden können.

Änderung 5

Grünflächen

Der Zuschnitt der Grünflächen soll in verschiedenen Bereichen im Planänderungsverfahren überdacht und neu festgesetzt werden.

Weitere Änderungen

Weitere Änderungsvorstellungen der Gemeinde Barleben sollten im Planänderungsverfahren geprüft werden, ebenso Änderungsmöglichkeiten, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben.

Weitere Einzelheiten zum Änderungsbedarf werden in der Sitzung dargestellt.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde wäre sodann durch den Verband ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines ersten Entwurfs zu beauftragen.

Heute

Bredthauer

Verbandsgeschäftsführer

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsvorschläge

Anlage 2: BV Nr. 26/2019

Beratungsergebnis:

Vertretene Verbandsmitglieder:

Anwesende Verbandsvertreter:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

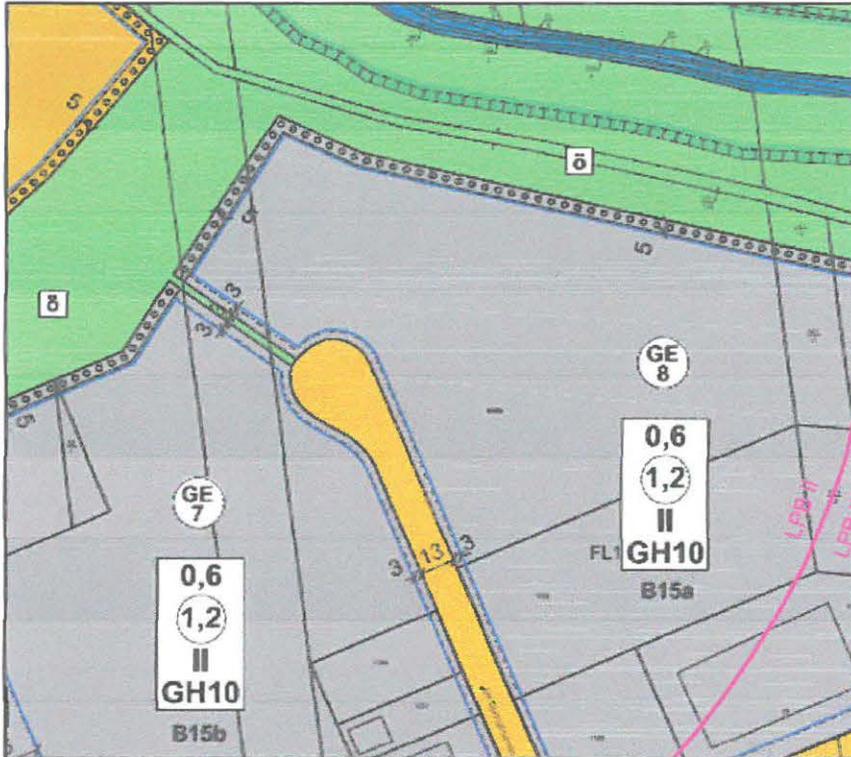
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Anlage 1

Änderung 1:

Art der baulichen Nutzung

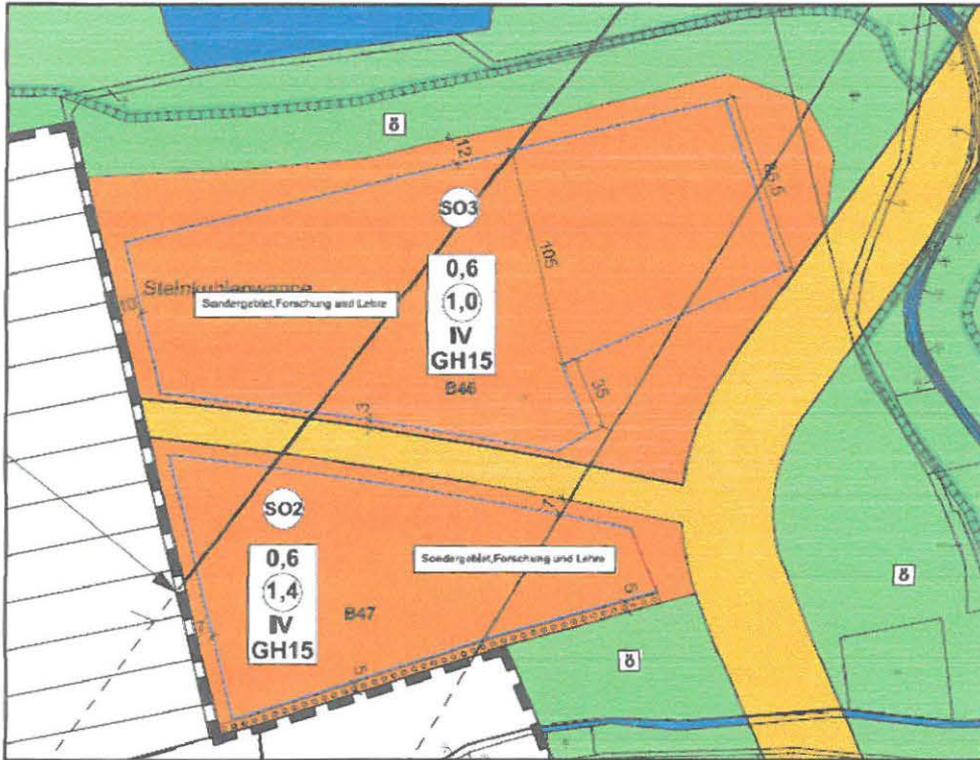


Änderung 4

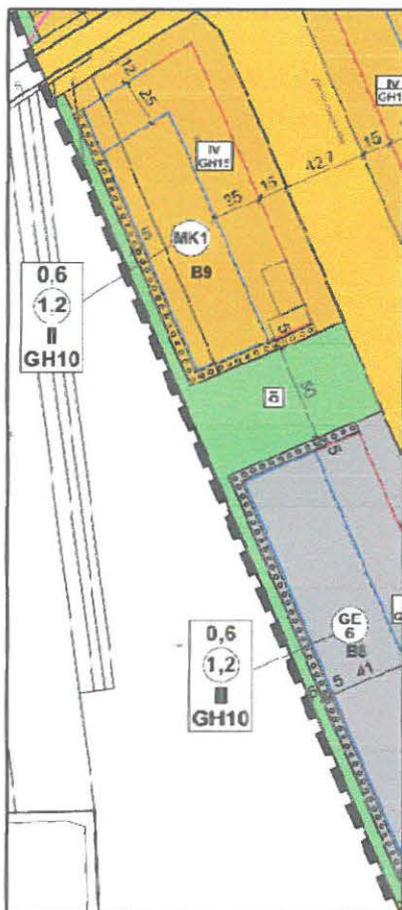
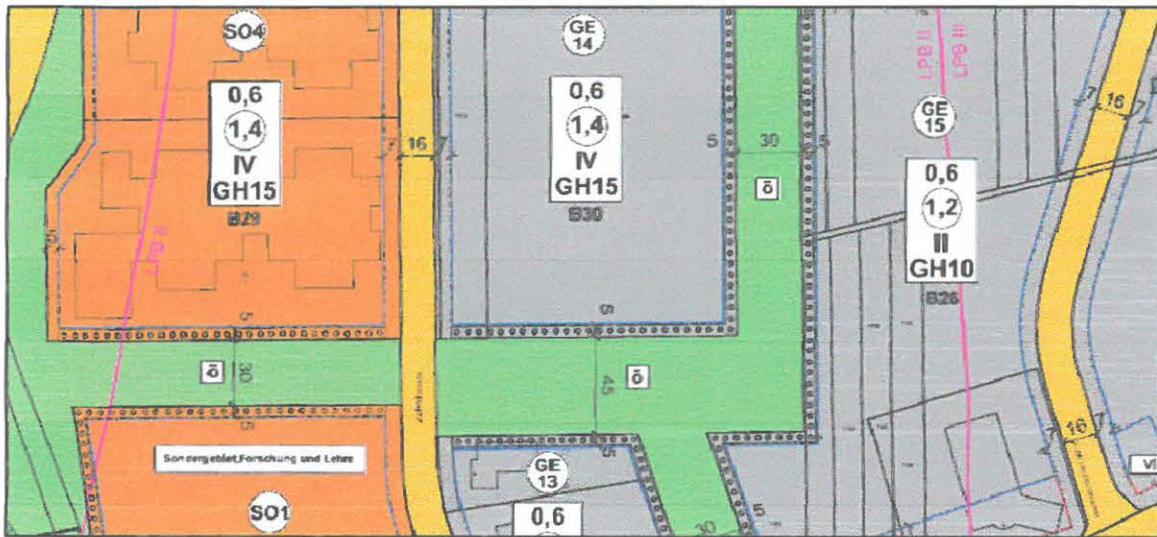
Verkehrsflächen



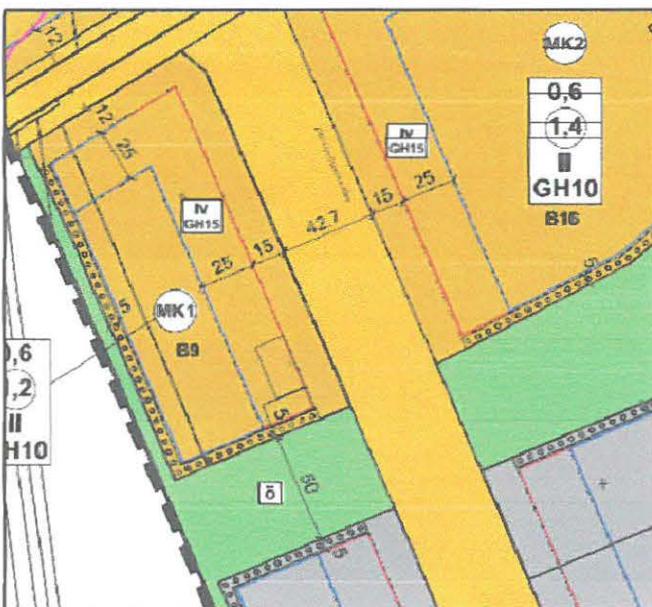
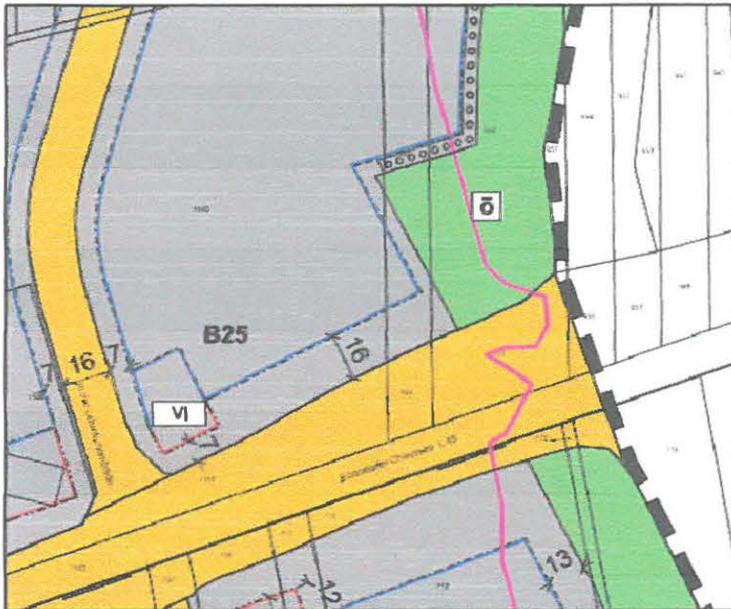
1. Bebauungsplan „Technologiepark Ostfalen“ - Änderungsvorschläge -



1. Bebauungsplan „Technologiepark Ostfalen“ - Änderungsvorschläge -



Änderung 5
Grünflächen



Zweckverband
„Technologiepark Ostfalen“

Barleben, den 20.10.2019
Bre/Bre

Beschlussvorlage
Nr. 26 / 2019

zu Tagesordnungspunkt 7
der Sitzung der Verbandsversammlung am 05.11.2019 um 09:00 Uhr (öffentlicher Teil)

Betr.: „1. Bebauungsplan ‚Technologiepark Ostfalen‘ – Änderungsvorschläge“

Beschlussvorschlag:

Der Verbandsgeschäftsführer wird beauftragt, mit der Gemeinde Barleben unter Mitwirkung des Landkreises Börde Vorschläge zur Änderung der Festsetzungen des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“ mit dem Ziel der Anpassung des gemeindlichen planerischen Konzeptes und der Grundzüge der Planung an die geänderten Umstände und zur Herstellung der Vereinbarkeit von einzelnen Bauvorhaben und Bauplanungen mit Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erörtern (Grundsatzbeschluss).

Sachdarstellung/Begründung:

§ 4 Abs.3 Nr.1 der ‚Satzung des Zweckverbandes „Technologiepark Ostfalen“‘ bestimmt folgendes:

„(3) Entsprechend dem Fortschritt der Gesamtplanung für das Verbandsgebiet und ihrer Verwirklichung hat der Zweckverband insbesondere

- 1. die Bauleitpläne vorzubereiten, zu erstellen und im Entwurf den zuständigen Verbandsmitgliedern zur Beschlussfassung zuzuleiten; die Verbandsmitglieder sollen die im Entwurf zugeleiteten Bauleitpläne unter weitestgehender Berücksichtigung der sich aus § 3 Abs.1 dieser Satzung („Ziele“) ergebenden Erfordernisse sowie unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme beschließen; ...“*

In letzter Zeit haben sich zunehmend Schwierigkeiten bezüglich der Vereinbarkeit von Bauplanungen bzw. Planungsabsichten von Investoren mit Festsetzungen des 1. Bebauungsplanes aus dem Jahr 1992 ergeben. In der Vergangenheit ist die Vereinbarkeit in Einzelfällen durch die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt worden. Ausnahmen und Befreiungen können auf Dauer nicht zur Regel werden. Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen sind regelmäßig gesonderte Verfahren zu führen.

Auf Anregung des Landkreises Börde (Regionalplanung, Bauordnung) sollen Möglichkeiten der Anpassung an die veränderten Anforderungen und Umstände geprüft werden. Hierbei sollen Festsetzungen, die sich als nicht sinnvoll erwiesen haben, geändert und flexibler gestaltet werden.

Ein Investor hat bei der Gemeinde die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes beantragt. In weiteren drei Fällen hängt die Genehmigungsfähigkeit von bauleitplanerischen Anpassungen ab.

Es ist zu klären, ob und inwieweit der Verband oder die Gemeinde die weiteren Maßnahmen veranlasst und wer anfallende Kosten zu tragen hat.

Erste Gespräche sind für die 44. Kalenderwoche vorgesehen. Über die Ergebnisse wird mündlich berichtet.

Weitere Erläuterungen erfolgen mündlich in der Sitzung.

Wieder
Bredthauer
Verbandsgeschäftsführer

Beratungsergebnis:

Vertretene Verbandsmitglieder: 4
Anwesende Verbandsvertreter: 4

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 0

Die