

## BESCHLUSSVORLAGE

**BV-0058/2020**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	01.10.2020
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	entha.
Ortschaftsrat Barleben	26.11.2020		X	-	-	16	0	0
Bauausschuss	01.12.2020		X	-	-	6	0	0
Hauptausschuss	08.12.2020		X	-	-	6	0	1
Gemeinderat	15.12.2020		X	-	-	13	0	2

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:							
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmer- büro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

**Gegenstand der Vorlage:**

4. Änderung des 1. Bebauungsplanes "Technologiepark Ostfalen" - Barleben /  
Aufstellungsbeschluss

**Beschluss**

**Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“ – Barleben. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der 2. Änderung und Ergänzung, ein Übersichtsplan ist als Anlage beigefügt.**

Frank Nase  
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

#### **4. Änderung des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“ – Barleben**

##### **Aufstellungsbeschluss**

Mit Schreiben vom 28.08.2020, registrierter Posteingang am 07.09.2020, bittet die Geschäftsführung des Zweckverbandes Technologiepark Ostfalen einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des aktuellen Planungsrechts fassen zu lassen. Die Entscheidung zur Änderung, mit entsprechenden Vorschlägen, wurde bereits im Rahmen der Zweckverbandsversammlung (Beschluss 06/2020 vom 12.06.2020) bestätigt. Die Beschlussvorlage, einschließlich Anlagen, ist beigefügt. (Anmerkung: die Vorlage 26/2019 erwähnt im letzten Absatz auf Seite 1 „*Ein Investor hat bei der Gemeinde die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes beantragt.*“ Klarzustellen ist, dass für den 1. Bebauungsplan kein Änderungsbegehren vorliegt, vielmehr für den 4. Bebauungsplan in der Ebendorfer Gemarkung seitens der Salutas Parma GmbH. Dieses Verfahren im Teilbereich II ist bereits beendet, der Satzungsbeschluss ist am 29.09.2020 erfolgt.)

§ 4 der *Satzung des Zweckverbandes „Technologiepark Ostfalen“ in der Fassung der zweiten Änderungssatzung (Stand: 25.05.2015)* regelt die Aufgaben des Zweckverbandes. Absatz 3 Ziffer 1 besagt:

- (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 ergebenden Erfordernisse sowie unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme beschließen.*

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht grundsätzlich kein Anspruch. Unter Berücksichtigung der Satzungsziele sowie deren Aufgabenerfüllung des Zweckverbandes wird die Verfahrenseinleitung empfohlen.

Der 1. Bebauungsplan „Technologiepark Ostfalen“ ist aktuell in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung rechtsverbindlich. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass im Jahre 2008 das 3. Änderungsverfahren eingeleitet wurde. Dieses wurde zwar nicht abgeschlossen, rechtfertigt jedoch die Bezeichnung zur nunmehr 4. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich des 4. Änderungsverfahrens umfasst die gesamte Fläche des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“, in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung. Ein Übersichtsplan ist als Anlage beigefügt.

Das allgemeine Ziel der Planänderung begründet sich grundsätzlich in den Bestrebungen, die Vermarktungsstrategien situationsbedingt anzupassen und die Ansiedlungspotentiale zu forcieren.

Als Planungsziele sind zu benennen:

- die Anpassung der Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiete und somit Entfall der Sonder- und Kerngebiete
- Ausschluss der ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im gesamten Bereich
- Anpassung der bislang festgesetzten Baulinien und Baugrenzen

- Prüfung zur Notwendigkeit von Verkehrsanlagen (Entbehrlichkeit, zusätzliche Stichstraße zur Erhöhung der Vermarktbarkeit bei Anfragen zu kleineren Gewerbeflächen, Erfassung und Ausweisung der KAP-Straße)
- Zuschnitt und Ausweisung von Grünflächen

Im Zuge der Vorbereitung der Beschlussfassung des Zweckverbandes wurde die Gemeinde zur erstellten Vorlage beteiligt, seitens des Fachbereiches Bauordnung / Bauleitplanung wurden folgende Empfehlungen zum allgemeinen Änderungsbedarf vorgetragen (E-Mail vom 16.06.2020):

...

- *Infolge der Satzung des ZV TPO in der Fassung der zweiten Änderungssatzung (Stand: 25.05.2015) sollte m.E. davon auszugehen sein, dass durch die eigenständige Beauftragung des Planungsbüros auch folglich die 100%-ige Finanzierung der Bebauungsplanänderung durch den ZV TPO erfolgt. Eine gemeindliche Kostenbeteiligung ist aufgrund der aktuellen HH-Situation i.V.m. der HH-Konsolidierung auszuschließen.*
- *Begründet durch die Vermarktungsstrategien des ZV TPO ist anzunehmen, dass dieser den Änderungsbedarf der aktuellen Situation anpasst und konkretisiert. Vermutet wird, dass der Änderungsrahmen den gesamten Geltungsbereich des 1. Bebauungsplanes TPO in der Fassung der 2. Änderung berührt.*
- *Aufgrund der Sach- und Aktenlage ergibt sich in der Hauptsache folgendes Anpassungspotential:*
  - o *Notwendigkeit zur Aufhebung des dargestellten Pflanzgebotes im westlichen Bereich des Firmengeländes Salutas Pharma GmbH – Verweis auf das gemeindliche Schreiben gegenüber ZV TPO vom 16.04.2020 (resultiert aus dem 3. Änderungsverfahren, dieses erlangte jedoch keine Rechtsverbindlichkeit)*
  - o *Ebenfalls im Rahmen des seinerzeit eingeleiteten 3. Änderungsverfahrens wurden nachstehende Änderungen bedacht, auch hier ist teilweise eine Übernahme erforderlich, ggf. sind die Planungsziele (Industriestandort) erneut zu betrachten.*
    - *die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Industriegebiet – speziell für das Baufeld 37 (Flur 3, Flurstück 1108, hier Teilfläche und Flurstück 113/18) – Anmerkung: der Bauherr erhielt seinerzeit die Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB. Die Ausweisung GI wurde damals mit dem Ansiedlungsbegehren verbunden und im Bebauungsänderungsverfahren aufgenommen. Inwieweit die Ausschöpfung maßgeblicher Faktoren tatsächlich erfolgt und sich ein sachgerechtes Erfordernis begründen lässt, erscheint allerdings fraglich. Daher wird grundsätzlich empfohlen, auch unter Betrachtung angrenzender potentieller Vermarktungsflächen, im Vorfeld den Auslastungsgrad zu überprüfen und im Ergebnis die Art der baulichen Nutzung festzulegen.*
    - *geringfügige Erweiterung (süd-östlich) des Industriegebietes im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche / Verlegung der öffentlichen Grünfläche (Größe ca. 410 m<sup>2</sup>) vom südlichen Grundstücksbereich des Flurstückes 113/18 in der Flur 3 der Gemarkung Barleben auf den nördlichen Bereich des Flurstückes 78/1 der Flur 3 (hier Bezug auf 2. Entwurfsfassung)*
    - *Geräuschemissionskontingentierung für alle Baufelder innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, bezogen auf die ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete*
    - *Entfall eines Fahrrechtes für eine Industriebahnlinie und Vergrößerung der überbaubaren Flächen im bisher davon*

betroffenen Bereich

und, wie bereits erwähnt

- der Entfall einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Salutas Pharma AG (Anpassung Baugrenze analog Grenze des Geltungsbereiches) für die Erweiterung des Betriebes auf die Flächen des 4. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen.

Empfehlung: Im Hinblick auf die seitens des ZV TPO geplanten „Grünflächenzuschnitte“ erscheint es überlegenswert, inwieweit bestimmte Maßnahmen direkt den Eingriffen zugeordnet werden können. Somit wäre zumindest die Möglichkeit gegeben, das Maß der öffentlichen (Ausgleichs-) Flächen zu reduzieren und den privaten Grundstücken neben der Baufläche ebenfalls eine Kompensationsfläche zuzuordnen.

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

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

**Rechtsgrundlage:**

**§§ 1 ff. BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Satzung des Zweckverbandes „Technologiepark Ostfalen“**

**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	Objektbezogene Einnahmen	
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

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

**Anlagen**

Anlage 1 - BV und Änderungsvorschläge ZV TPO - 06-2020

Anlage 2 - Übersichtsplan – Darstellung des Geltungsbereiches