

## BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: **06.03.2024**  
**BV-0026/2024**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	05.03.2024
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	18.04.2024							
Bauausschuss	23.04.2024							
Hauptausschuss	30.04.2024							
Gemeinderat	07.05.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

### **Gegenstand der Vorlage:**

Bebauungsplan Nr. 44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben  
Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

### **Beschluss**

- 1. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung zu stellen (Beteiligung der Öffentlichkeit).  
Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.**

Sachverhalt

## **Bebauungsplan Nr. 44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben**

### **Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss**

Die Einleitung des Verfahrens wurde durch den Gemeinderat am 26.09.2023 beschlossen (BV-0074/2023).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 19.02.2024 bis 20.03.2024, die Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 02.01.2024 beteiligt.

Relevante Hinweise bzw. Anregungen (u.a. zu archäologischen Belangen und zu Kampfmittelverdachtsflächen, zum vorhandenen Leitungsbestand, zu den Belangen der Landwirtschaft sowie der Bundesautobahn GmbH) sind in die Begründung und Planzeichnung der vorliegenden Entwurfsfassung eingeflossen.

*Auszug aus der Begründung - 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes:*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" befindet sich im Süden der Ortschaft Barleben unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A2. Im Jahr 1992 beschloss die Magdeburger Verlags- und Druckhaus GmbH ein neues Druckzentrum für die Volksstimme in verkehrsgünstiger Lage im Süden von Barleben zu errichten. Von 1992 bis 1993 wurde für das Vorhaben einschließlich vorgesehener Erweiterungen ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 25.02.1993 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen und am 14.06.1993 durch die Bezirksregierung Magdeburg genehmigt. Ein Durchführungsvertrag wurde geschlossen. In der Folge wurde der Plan bekanntgemacht. Die Bekanntmachung ist nicht mehr nachweisbar. Der Verlust von Originaldokumenten führt jedoch nicht zur Unwirksamkeit von Plänen.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das neu gebildete Flurstück 116/24 und das Flurstück 100/3. Die südlich davon gelegenen Flurstücke 1156 und 1158 waren aufgrund des vorgesehenen Ausbaus der Bundesautobahn A2 und der Bundesstraße B189 von der Planung ausgenommen, da sie zum Verfahrensgebiet dieser in Planung befindlichen Verkehrsanlagen gehörten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die standortkonkrete Festsetzung des Druckhauses Magdeburg einschließlich der Stellplätze und einer Erweiterungsfläche. Er setzt für den gesamten Geltungsbereich Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 fest.

Die bisherigen Erweiterungen und Umbauten des Druckhauses Magdeburg wurden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes genehmigt, da sie sich im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Gebäude und Stellplätze befinden. Aktuell beabsichtigt das zum Bauer Verlag gehörende Druckhaus Magdeburg die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die der Eigenversorgung und der Nutzungseinspeisung nicht selbst benötigter Energie dienen sollen auf den nicht für Baukörper vorgesehenen Freiflächen. Hierfür ist die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. In Abstimmung mit der Gemeinde Barleben hat sich der Bauer Verlag für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes entschieden, da hierdurch dauerhaft Baurecht für die zukünftige Entwicklung des Druckhauses Magdeburg geschaffen werden kann.

Der Bebauungsplan Nr.44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" soll die bisher festgesetzten Arten der baulichen Nutzung beibehalten, da die Flächen unverändert für die Erweiterung

des Druckhauses Magdeburg vorgehalten werden sollen. Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen eine Zwischennutzung darstellen bis die Flächen für die Erweiterung benötigt werden. Der Bebauungsplan dient nicht allein der Nutzung erneuerbarer Energien sondern auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB und den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird die für die betriebliche Entwicklung nötige Flexibilität der Festsetzungen für Erweiterungsvorhaben gewährleistet.

*Auszug aus der Begründung - 4. Begründung der wesentlichen Festsetzung des Bebauungsplanes:*

#### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist im Vorhaben- und Erschließungsplan "Druckzentrum Volksstimme" im Nordteil und Nordostteil als Gewerbegebiet und im Südteil als Industriegebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen beibehalten und in den Bebauungsplan übernommen werden.

##### Gewerbegebiete

Für die nördlich und nordöstlichen Flächen wurde als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese befinden sich in größerer Nähe zu Wohnnutzungen. Das Gebiet soll daher so gegliedert werden, dass in diesen Bereichen weniger störende Nutzungen angeordnet werden.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden. Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gehören auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Standorteignung des Gebietes für Industrie und Gewerbe basiert auf der Anbindung an die Bundesautobahn A 2 über die Bundesstraße B189, von der aus das Plangebiet über den Breiteweg von Süden und die Lindenallee im Norden erreichbar ist, ohne dass der Zufahrtsverkehr Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Damit ist im Plangebiet auch nachts Zufahrtsverkehr mit Lkw möglich, der bei der Querung anderer Baugebiete aufgrund der niedrigen zulässigen Immissionen in der Regel problematisch ist.

Die Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den Wohnnutzungen in Barleben betragen mindestens 280 Meter. Zwischenliegend befinden sich weitere Gewerbegebiete

und Gärten.

### Industriegebiete

Der Südteil des Plangebietes befindet sich abgelegen von schützenswerten Nutzungen im Sinne des Baugesetzbuches. Die Entfernung zum nächsten Wohngebiet beträgt ca. 400 Meter. Der Bereich umfasst das bestehende Gebäude des Druckzentrums und die westlich und südlich angrenzenden Bereiche. Für diese Flächen wurde die bisherige Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Industriegebiet beibehalten. Dies ist erforderlich, da diese Flächen weiterhin der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Druckhaus dienen. Für diese Nutzung sind Industriegebiete erforderlich, da der Druck von Tageszeitungen in der Regel während der Nachtzeit erfolgt und der Transport der Druckerzeugnisse ebenfalls in der Nacht erfolgt.

Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In Industriegebieten sind zulässig:

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

Das Druckhaus Magdeburg gehört aufgrund der Nachtarbeit und der nächtlichen Belieferung zu den Betrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Die als übergangsweise Nutzung geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art. Sie sind nicht mit erheblichen Belästigungen verbunden, fallen jedoch unter die allgemeine Zulässigkeit in Industriegebieten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Einschränkungen hierzu wurden textlich festgesetzt. Sie werden nachfolgend begründet.

Mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Ortschaft durch Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen nach BImSchG genehmigungsfrei gestellter Vorhaben in den Gewerbe- und Industriegebieten erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

### Einschränkungen der Zulässigkeit von Störfallbetrieben

Betriebe in denen Stoffe, die akut toxisch, explosiv oder leicht entzündbar in Mengen verwendet werden, von denen bei Störfällen erhebliche Gefahren ausgehen können, unterliegen der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung). Sie werden nach der vorstehend benannten Verordnung nur in Industriegebieten zugelassen, die einen größeren Abstand zu Gebieten aufweisen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind. Der erforderliche Abstand von ca. 1.000 Meter ist hier nicht gewährleistet. Deshalb wurden diese Betriebe ausgeschlossen.

### Einschränkung von Betriebswohnungen

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. In Gewerbe- und Industriegebieten sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg,

BauNVO, § 8, Rd. 4). In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich eine zulässige aber stärker störende Anlage hinzukommt, muss sie mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können im Gewerbegebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das würde gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO Kommentar § 8, Rd. 23). Es würde auch den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen.

Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen eine Lärmschalldämmung vorgeschrieben wird, die den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Dies wurde textlich festgesetzt. Ein weiterer Schutz kann dadurch gewährleistet werden, dass

- Wohnungen so angeordnet werden, dass sie zur Seite der schutzbedürftigen Nutzungen orientiert werden.

#### Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Einzelhandelsbetriebe sollen sich gemäß den Zielen der Gemeinde Barleben im Ortszentrum ansiedeln. Gemäß diesen Zielen soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben dienen, die mit dem Druckhaus Magdeburg verbunden sind. Einzelhandelsbetriebe wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Ausnahmen von diesem Ausschluss können für eine branchenübliche und in der Fläche untergeordnete Direktverkaufstätigkeit am Standort hergestellter Waren oder für Artikel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung oder angebotenen Dienstleistungen stehen, zugelassen werden. Diese Direktverkaufsmöglichkeiten sind auch bei Handwerks- und Gewerbebetrieben inzwischen üblich. Um einen Missbrauch dieser Ausnahme zu verhindern, wurden die Grenzen für eine untergeordnete Einzelhandelstätigkeit anteilig mit 15% der Geschossfläche eines gesamten Betriebes bzw. höchstens jedoch mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Weiterhin sollen Kioske zur Versorgung der Beschäftigten zugelassen werden. Da sich das Plangebiet abseits der Ortschaften befindet, sind bei einer entsprechenden Anzahl von Beschäftigten gegebenenfalls Kioske zur Pausenversorgung erforderlich. Imbisse sind als Gastronomiebetriebe ohnehin nicht vom Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe betroffen.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **4.2.1. Grundflächenzahl, Baumassenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbe- und Industriegebiete unverändert mit 0,8 festgesetzt. Dies orientiert sich an den Empfehlungen des § 17 BauNVO. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt

werden.

Die bisher festgesetzte Baumassenzahl von 10,0 soll beibehalten werden. Sie orientiert sich an § 17 BauNVO.

#### 4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Neben der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl wird die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese orientiert sich für den Bestand und die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Erweiterung am bestehenden Gebäude des Druckhauses mit vier Vollgeschossen. Für die sonstigen Flächen ist ein Vollgeschoss ausreichend. Lager- und Produktionshallen können ebenerdig errichtet werden, sie benötigen ein Vollgeschoss. Um für von der Grundfläche untergeordnete Büro- und Sozialgebäude bzw. deren Gebäudeanteil eine mehrgeschossige Bauweise zulassen zu können, wurde deren ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Dies soll nur zulässig sein, soweit diese von der Grundfläche einen Anteil von maximal 25% einnehmen.

#### 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbe- und Industriegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten für gewerbliche Anlagen meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ziel der Gemeinde Barleben ist es, dass das vorhandene Gebäude den Maßstab für weitere Zulässigkeiten bildet. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde daher auf 20 Meter begrenzt. Durch die Festsetzung wird vermieden, dass großräumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.

Die allgemeine Beschränkung der Bauhöhen auf 20 Meter kann in Einzelfällen zu Zulässigkeitsbeschränkungen führen, die der Absicht der Gemeinde, die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, entgegenstehen. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn Gewerbebetriebe aufgrund technologischer Prozesse Bauhöhen benötigen, die 20 Meter überschreiten. Hier ist im Einzelfall eine Abwägung zwischen den betrieblichen Erfordernissen und den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes sinnvoll. Dies wird durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit höherer Anlagen ermöglicht.

### **4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten.

Für die Begrenzung der überbaubaren Flächen waren folgende Gründe maßgebend. Als Regelabstand von den Außengrenzen und den Flächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind, werden 5 Meter festgesetzt. Dieser Abstand ist erforderlich, um gegebenenfalls Feuerwehrumfahrten um die Gebäude zu gewährleisten und einen Abstand zu gewährleisten, der eine Entwicklung der Pflanzstreifen sichert.

Entlang der Bundesautobahn A2 besteht eine Bauverbotszone von 40 Meter gemessen von der äußeren Fahrbahnbegrenzung. Diese Bauverbotszone betrifft auch die Richtungsspur Berlin - Stendal der Autobahnauffahrt Barleben. Der betroffene Bereich wurde als Bauverbotszone gekennzeichnet. Es wurde textlich festgesetzt, dass er von jeglichen Hochbauten und größeren Abgrabungen und Aufschüttungen mit Ausnahme der auf Grundlage des § 9 Abs.2c FStrG genehmigungsfähigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten ist. Die Genehmigung nach § 9 Abs.2c FStrG ist bei der Autobahn GmbH des Bundes zu beantragen. Sie wird in der Regel für Photovoltaik-Freiflächenanlagen erteilt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, diese bei Bedarf für die Autobahn zurück zu bauen (siehe hierzu Pkt. 6.4.). Es besteht somit eine bedingte Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bauverbotsbereich.

Weiterhin sind die Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, von Bebauung freizuhalten. Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und

sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebsgebäude diese Längen in der Regel überschreiten.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

**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: §§ 3 und 4 BauGB**

**Kosten der Maßnahme**

JA       NEIN

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

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 Bebauungsplanes Nr. 44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Begründung, einschließlich Umweltbericht und Planzeichnung)