

## BESCHLUSSVORLAGE

**BV-0070/2021**  
**öffentlich**

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	21.12.2021
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	24.02.2022		x	-	-	15	0	0
Bauausschuss	08.03.2022		x	-	-	6	0	0
Hauptausschuss	15.03.2022		x	-	-	7	0	0
Gemeinderat	22.03.2022		x	-	-	12	4	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:

Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)
---------------	----------------	-------------	-----------------	----------------------	--------------------	----------------	--------------

### Gegenstand der Vorlage:

4. Änderung des 1. Bebauungsplanes "Technologiepark Ostfalen" - Barleben  
Entwurfs- und Auslagebeschluss

### Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt, auf der Grundlage der Entscheidung der **Verbandsversammlung des Zweckverbandes Technologiepark Ostfalen vom 16.12.2021**, den Entwurf der **4. Änderung des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“ – Barleben** in der beigefügten Form und billigt die **Begründung**.
2. Der Entwurf der **4. Änderung des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“ – Barleben** und deren Begründung, einschließlich Umweltbericht, 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. Änderung des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“ – Barleben**

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

Die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“ - Barleben ist mit dem Beschluss des Gemeinderates BV-0058/2020 vom 15.12.2020 erfolgt.

Der räumliche Geltungsbereich des 4. Änderungsverfahrens umfasst die gesamte Fläche des 1. Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“, in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung. Folgende Planungsziele wurden im Rahmen der Aufstellung dargelegt:

- die Anpassung der Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiete und somit Entfall der Sonder- und Kerngebiete
- Ausschluss der ausnahmsweisen 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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange für das 4. Änderungsverfahren fand im September – Oktober dieses Jahres statt.

Unter Berücksichtigung § 4 (3) der Satzung des Zweckverbandes Technologiepark Ostfalen in der Fassung der zweiten Änderungssatzung (Stand: 25.05.2015) obliegt u.a. die Aufgabe der Bauleitplanung für das Verbandsgebiet dem Zweckverband.

Die Verbandsversammlung stimmte der vorliegenden Entwurfssatzung zur 4. Änderung in der Sitzung am 16.12.2021 einstimmig zu (Information B. Fricke – E-Mail vom 17.12.2021), die Beschlussvorlage Nr. 25/2021 ist als Anlage beigefügt.

Mit Verweis auf Ziffer 4 der Begründung (Seiten 9 und 10) umfassen die Änderungen des Bebauungsplanes das Folgende – Auszug:

#### **4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes**

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der festgesetzten Sondergebiete Forschung und Lehre in Gewerbegebiete in den Baufeldern B 28, B 29, B 34, B 46 und B 47 auf einer Fläche von 16,68 Hektar
2. die Änderung der festgesetzten Kerngebiete in Gewerbegebiete in den Baufeldern B 9, B 16, B 39, B 41, B 42, B 44, B 45, B 48 und B 49 auf einer Fläche von 20,93 Hektar
3. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebieten in Industriegebiete auf einer Fläche von 5,89 Hektar im Baufeld 37
4. den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen zur überwiegenden Eigenversorgung der Betriebe mit Energie
5. die Anpassung der zulässigen Bauhöhen von 10 Meter und 12 Meter auf 15 Meter auf einer Fläche von 128,67 Hektar
6. die Lockerung der Bindungswirkung festgesetzter Baulinien, Beschränkung der Festsetzung von Baulinien auf die Grundstücke entlang der Otto-von-Guericke-Allee

7. die Lockerung der Festsetzung der Errichtung von Bürogebäuden an den straßenseitigen Baulinien, Änderung in eine vorrangige Anordnung in den 4 – 6 geschossigen Bereichen
8. den Entfall der Straßenverkehrsfläche die das Baufeld B 46 / B 47 quert
9. den Entfall der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich am Baufeld B 42, die Erweiterung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen auf Teile dieser Fläche sowie die teilweise Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auf der Fläche, die für einen Bahnhofpunkt vorgehalten werden soll
10. den Entfall der Flächen für ein Fahrrecht für eine Industriebahn von der Bahnstrecke Magdeburg-Oebisfelde bis in den Südteil des Plangebietes, die Anpassung der Bauflächen, der überbaubaren Flächen und der entlang des Fahrrechtes vorgesehenen Teile der Grünflächen
11. die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Querung der Grünfläche nördlich des Baufeldes B 39 bis an die Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde, um gegebenenfalls für diese Fläche einen Bahnanschluss einordnen zu können
12. die flächendeckende Festsetzung von Emissionskontingenten und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten für alle Bauflächen im Geltungsbereich des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen
13. die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen, in denen im Rahmen der Baugenehmigung Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen von Büros und Betriebswohnungen und gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen von Betriebswohnungen in der Nähe der Bundesautobahn A 2 sowie der Ausschluss von Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die zur Bundesautobahn A 2 ausgerichtet sind, festzulegen sind
14. der Entfall der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Baufeldes B 1 bis B 7 (Salutas Pharma GmbH) für die Erweiterung des Betriebes auf die Flächen des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen und die Festsetzung eines flächengleichen Ersatzes in den Baufeldern B 1 bis B 7
15. die standörtliche Festsetzung einer Fläche für eine Kindertagesstätte (ohne konkrete Flächenbegrenzung)
16. die Festsetzung der Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die erstmalige Inanspruchnahme der Baugebiete

Weitere Einzelheiten sind der Anlage 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**

**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   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

- Beschlussvorlage Nr. 25/2021 – Verbandsversammlung ZV TPO
- Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Technologiepark Ostfalen“ – Barleben (Begründung, einschließlich Umweltbericht und Planzeichnung)