

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 20.12.2023
BV-0140/2023
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	20.12.2023
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	29.02.2024							
Bauausschuss	05.03.2024							
Hauptausschuss	12.03.2024							
Gemeinderat	14.03.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

5. Änderung des 1. Bebauungsplanes "Technologiepark Ostfalen" - Barleben für das Baufeld 39, nördlich der Meitzendorfer Straße
Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

Beschluss

- Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der 5. Änderung des 1. Bebauungsplanes "Technologiepark Ostfalen" - Barleben für das Baufeld 39, nördlich der Meitzendorfer Straße in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
- Der Entwurf der 5. Änderung des 1. Bebauungsplanes "Technologiepark Ostfalen" - Barleben für das Baufeld 39, nördlich der Meitzendorfer Straße 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

5. Änderung des 1. Bebauungsplanes "Technologiepark Ostfalen" - Barleben für das Baufeld 39, nördlich der Meitzendorfer Straße

Entwurfs- und Beteiligungsbeschluss

Die Einleitung des Verfahrens wurde durch den Gemeinderat am 18.04.2023 beschlossen (BV-0025/2023).

Aufgrund § 4 (3) der *Satzung des Zweckverbandes „Technologiepark Ostfalen“ in der Fassung der dritten Änderungssatzung (Stand: 15. März 2021)* obliegt dem Zweckverband u.a. die Aufgabe der Bauleitplanung im Verbandsgebiet, entsprechende Beschlussfassungen erfolgen durch die Zweckverbandsversammlung. Die Gemeinde zeichnet aufgrund der ihr obliegenden Planungshoheit für das Verfahren verantwortlich.

Mit Schreiben vom 18.12.2023 wurden die Unterlagen zur erfolgten Beschlussfassung der Zweckverbandsversammlung vom 14.12.2023 – Beschlussvorlage Nr. 21/2023 zur 5. Änderung des 1. Bebauungsplans Technologiepark Ostfalen, Entwurf übergeben → Die Verbandsversammlung stimmte dem Entwurf zu.

Die maßgebliche Beschlussvorlage sowie die Unterlagen zur 5. Änderung sind als Anlage dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Auszug aus der Begründung 2.1. Allgemeine Ziel und Zwecke sowie Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes:

... Die IPS Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH prüft die Möglichkeit zur Ansiedlung des Landeskriminalamtes (LKA) auf der Fläche. Das Landeskriminalamt kann am bisherigen Standort an der Lübecker Straße in Magdeburg nicht bedarfsgerecht erweitert werden. Der Standort in Barleben eignet sich aufgrund der guten Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz besonders für die Nutzung, die auf eine schnelle Einsatzbereitschaft angewiesen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen in der Fassung der 4. Änderung sehen in diesem Bereich ein Gewerbegebiet mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung und entlang der Straße eine viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für die geplante Ansiedlung nicht ausreichend, die flächenhaft vier Vollgeschosse benötigt. Die GFZ ist entsprechend wieder auf 2,0 zu erhöhen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 15 Meter ist für 4 Geschosse und die erforderlichen Dachaufbauten für ein Landeskriminalamt zu gering. Zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Gelände ist die Errichtung von grenzständigen Sicherheitszäunen erforderlich. Dies erfordert eine Änderung des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen für das Baufeld 39 zwischen der Meitzendorfer Straße und der Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde. ...

Auszug aus der Begründung 4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

- 1. die Änderung der zulässigen Geschossigkeit von bisher teilweise vier Vollgeschossen und teilweise zwei Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse für das gesamte Baufeld 39 und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 15 Meter auf 20 Meter*
- 2. die Änderung der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 auf 2,0 sowie die Aufnahme einer Festsetzung, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplätze ausnahmsweise die in § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Versiegelung von 0,8 überschreiten dürfen*
- 3. die Erweiterung des Baufeldes 39 in die westlich davon festgesetzte Grünfläche*

4. den Verzicht auf die standörtlich festgesetzten Anpflanzgebote an der Nordgrenze des Plangebietes (das flächenhaft festgesetzte Anpflanzgebot bleibt dabei unverändert)
5. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit einer vollständigen Einfriedung des Baugebietes mit einer Höhe von 2,5 Meter zuzüglich eines Übersteigschutzes
6. die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht für eine DN 300 Trinkwasserleitung des WWAZ auf der bisher festgesetzten Grünfläche zu belasten ist
7. die Aufhebung des Bebauungsplanes auf den bisher in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 3/6 der Flur 3 und 57/1 der Flur 1 Gemarkung Barleben, die als Bahnflächen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gewidmet sind

Begründung:

zu 1.

Wesentlicher Grund zur 5. Änderung des Bebauungsplanes ist das Erfordernis der Gewährleistung der Möglichkeit zur flächenhaften Errichtung viergeschossiger Gebäude im Änderungsbereich. Diese flächenhafte Zulässigkeit von viergeschossigen Gebäuden war bereits vor der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung zulässig. Sie wurde im Rahmen der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kerngebieten zu Gewerbegebieten reduziert, da für gebietstypische Gewerbebetriebe im Bereich von Produktionshallen eine Zweigeschossigkeit ausreicht. Aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches wird dies wieder in eine flächendeckende Viergeschossigkeit geändert. Dies entspricht der ursprünglichen Intention des Technologieparkes im nördlichen Bereich eine höhere Bebauung zu zulassen, wie dies im westlich angrenzenden Baufeld 42 gegeben ist. Die bisher festgesetzte Bauhöhe von 15 Meter reicht in der Regel für viergeschossige Gebäude aus. Dachaufbauten für Haustechnik überschreiten diese Höhe oft. Da im Süden des Plangebietes in den Baufeldern 1 bis 7 eine Gebäudehöhe von 30 Meter zulässig ist, bestehen keine Bedenken an der Nordgrenze eine Höhe bis zu 20 Meter zu zulassen, um das städtebauliche Gegengewicht zu schaffen. Für das Vorhaben kann damit eine bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet werden.

zu 2.

Aufgrund der Erhöhung der Geschossigkeit ist die Geschossflächenzahl anzupassen, um eine Viergeschossigkeit in weiten Teilen des Änderungsbereiches zu gewährleisten. Sie wurde mit 2,0 festgesetzt, wie dies dem Baufeld 42 entspricht, in dem ebenfalls flächendeckend eine Viergeschossigkeit zulässig ist. Seitens des geplanten Bauherrn für das Landeskriminalamt wurde die Prüfung angeregt, eine Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen. Im gesamten Technologiepark Ostfalen – auch in den Industriegebieten – ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Gedanken der Anlage des Technologieparkes als "Park" und der Sicherung eines Anteils unbebauter Flächen. Die Erhöhung der Grundflächenzahl für ein einzelnes Baufeld würden den Gleichbehandlungsgrundsatz aller Grundstückseigentümer im Technologiepark widersprechen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 ist für das Vorhaben nicht erkennbar erforderlich. Eine Überbauung von 60% des Grundstückes durch Gebäude ist ausreichend, da die Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten bis 0,8 bei einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig ist. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist dies ebenfalls durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einzuhalten. Da für die Nutzung durch ein Landeskriminalamt eine hohe Anzahl von Stellplätzen benötigt wird, wäre eine Ausschöpfung einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Gebäude somit ohnehin nicht möglich.

Um das Grundstück bedarfsgerecht ausnutzen zu können und zur Förderung der Versickerung des Niederschlagswassers ist es sinnvoll, eine Überschreitung der Obergrenze von 0,8 durch Stellplätze und Zufahrten zu zulassen, wenn diese wasserdurchlässig befestigt werden. Diese Möglichkeit wird durch die textliche

Festsetzung des § 3 Abs.2 begrenzt, nach der auf mindestens 10% der Grundstücksfläche eine offene Vegetationsfläche herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen ist.

zu 3.

Um ein Grundstück der erforderlichen Größe für das Landeskriminalamt zur Verfügung zu stellen, ist der Verzicht auf die Grünfläche an der Westgrenze des Baufeldes 39 erforderlich. Die Grünfläche ist nicht Bestandteil des vernetzten Grünsystems des Technologieparkes Ostfalen. Sie schließt sich nur im Norden an weitere Grünflächen an. Insofern beschränken sich die Auswirkungen des Verzichtes auf die Grünfläche auf den konkret in Anspruch genommenen Flächenteil. Der Bauherr plant auf dieser Seite eine Grundstückszufahrt nach Westen zu errichten. Diese sollte möglichst nah an der Meitzendorfer Straße angeordnet werden, da die angrenzende Verkehrsfläche für eine Erweiterung des Technologieparkes Ostfalen nach Norden vorgehalten werden soll, die eine Überführung über die Bahnlinie erfordert. Hierfür wäre eine Anrampung erforderlich, die bereits kurz nach der Querung der Meitzendorfer Straße nach Norden beginnen würde. Es handelt sich hierbei nur um eine Offenhaltung für eine langfristige Entwicklung. Erweiterungsabsichten für den Technologiepark nach Norden bestehen aktuell nicht.

zu 4.

An der Nordgrenze des Baugebietes ist derzeit eine Fläche festgesetzt, die mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen ist. Die Größe der festgesetzten Fläche beträgt 1.882 m². Die standörtliche Festsetzung soll entfallen, um eine größere Flexibilität für die Nutzung zu ermöglichen. Gemäß § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen sind mindestens 10 von 100 der Grundstücksflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Dies sind im Plangebiet der Änderung 7.875 m². Da auf diese 7.875 m² die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzurechnen ist, bewirkt der Entfall der festgesetzten Fläche lediglich, dass die standörtliche Bindung an der Nordgrenze entfällt. Der Umfang der vorzunehmenden Anpflanzungen ändert sich nicht, da dieser über die textliche Festsetzung gesichert ist. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen somit nicht.

zu 5.

Das Vorhaben zur Errichtung des Landeskriminalamtes unterliegt erhöhten Sicherheitsanforderungen, die eine 2,5 Meter hohe grenzständige Einfriedung zuzüglich eines Übersteigschutzes erfordern. Dies soll aufgrund der besonderen Sicherheitsanforderungen für den Standort zugelassen werden. Vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass dies ausschließlich durch die besonderen Anforderungen für den Einzelfall der Errichtung des Landeskriminalamtes zugelassen werden soll. Eine Vorbildfunktion für andere Vorhaben wird ausgeschlossen.

zu 6.

Am Westrand des Änderungsbereiches verläuft eine DN 300 Trinkwasserleitung des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ), die im Vertrauen auf die Festsetzung als öffentliche Grünfläche in diesem Bereich verlegt wurde. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes und der Festsetzung der Fläche als Baufläche bedarf die Leitung der Eintragung von Grunddienstbarkeiten zur Bestandssicherung. Hierfür wurde für den Leitungsbereich, der sich 3 Meter beiderseits der Leitungssachse erstreckt, eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten des WWAZ zu belasten ist. Die Trinkwasserleitung ist durch den Veranlasser der Planänderung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des WWAZ zu sichern.

zu 7.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren seit der Erstfassung des Bebauungsplanes Teilflächen der Flurstücke 57/1 der Flur 1 und 3/6 der Flur 3 der

Gemarkung Barleben einbezogen, die nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) als Bahnflächen gewidmet sind.

Dies wurde durch die Deutsche Bahn AG im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes festgestellt. Die Flächen waren als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dies widerspricht der bahnrechtlichen Widmung der Flächen für den Eisenbahnbetrieb und ist daher unzulässig. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan bisher auf diesen Flächen mangels einer Planungsbefugnis der Gemeinde Barleben teilunwirksam war. Um dies klarzustellen, wird der Bebauungsplan auf diesen Teilflächen aufgehoben.

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/ Folgelasten 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. 21/2023 der Zweckverbandsversammlung vom 14.12.2023 –
- Entwurf der 5. Änderung des 1. Bebauungsplanes "Technologiepark Ostfalen" - Barleben für das Baufeld 39, nördlich der Meitzendorfer Straße (Begründung, einschließlich Umweltbericht und Planzeichnung)