

# Stadt Bernburg (Saale)

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70

**Kennwort:**  
„Quartiere beidseits der Leipziger Straße zur  
Errichtung eines Ganztagschulkomplexes“

## BEGRÜNDUNG

**Entwurf**  
Stand: 18.01.2018

**PLANVERFASSER:**

**Stadt Bernburg (Saale)**  
**Planungsamt**  
Schlossgartenstraße 16  
06406 Bernburg (Saale)  
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de  
Tel.: 03471 659-626  
Fax: 03471 659-300



# Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	1
2.	BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	1
3.	PLANVORGABEN .....	2
4.	PLANZIELE.....	4
5.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....	4
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	5
7.	HINWEISE .....	5
8.	UMWELTBELANGE .....	5
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	6
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	6
11.	FLÄCHENBILANZ .....	7
	LITERATURVERZEICHNIS.....	8

## 1. Veranlassung

Das Projekt Campus Technicus war Bestandteil der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau 2010. Gemeinsam mit dem Salzlandkreis wurde unter dem IBA-Thema Zukunftsbildung ein moderner innerstädtischer Schulstandort durch Zusammenschluss von drei Sekundarschulen entwickelt. Für die Neuerrichtung der damals geplanten Schulgebäude war ein Bebauungsplan erforderlich, der die Quartiere beidseits der Leipziger Straße umfasste.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 70 wurde vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) in dessen Sitzung am 16.12.2010 gefasst. Mit der Bekanntmachung am 13.01.2011 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) trat die Satzung in Kraft.

Entgegen der ursprünglichen Absicht soll das Grundstück Leipziger Straße 2 nun nicht mehr als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke zur Verfügung stehen, für das Gebäude wird jetzt eine Wohnnutzung angestrebt. Deshalb wird eine Änderung des Bebauungsplans unumgänglich.

Die 1. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die im Zentrum der Stadt Bernburg (Saale) liegende Fläche soll wieder einer Nutzung zugeführt werden. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird oder wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 1. Änderung beträgt 538 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann.

Die Planänderung ist eine unselbstständige Änderung, die sich auf einen Teil der planungsrechtlichen zeichnerischen Festsetzungen beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 70 gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist. Ohne Ursprungsplan wäre diese Planänderung inhaltsleer.

## 2. Beschreibung des Gebietes

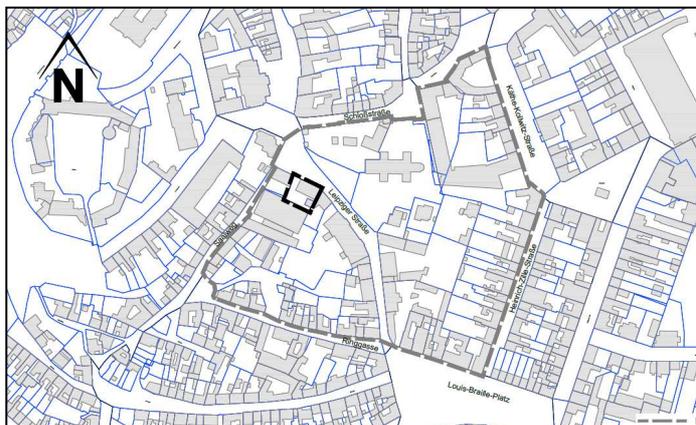


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentrum der Stadt Bernburg (Saale) direkt an der Leipziger Straße.

Mit einer Größe von 538 m<sup>2</sup> besteht das Änderungsgebiet lediglich aus den Grundstücken 1039 und 1040 der Flur 41 der Gemarkung Bernburg und wird im Norden durch die Leipziger Straße, im Osten durch das Gebäude Leipziger Straße 3, im Süden durch die Turnhalle des Campus Technicus und im Westen durch das Gebäude Leipziger Straße 1 begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut.

### **3. Planvorgaben**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese als raumbedeutsame Planungen öffentlicher Stellen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

#### **Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum, zum Grundtyp „Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

Nach Grundsatz 13 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

#### **Regionaler Entwicklungsplan**

Die Inhalte des Landesentwicklungsplanes werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Bis dieser aufgestellt ist, gilt für den Altkreis Bernburg weiterhin der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), der die Stadt Bernburg (Saale) aufgrund ihrer landesbedeutsamen Funktion als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe durch ihre günstige Infrastrukturanbindung als Mittelzentrum einstuft.

Als ein allgemeiner Grundsatz für die regionale Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion wird u. a. die Unerlässlichkeit der Bauleitplanung betont, die den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen ist. Ein Entwicklungsziel ist das Erfordernis der „gezielten Siedlungsentwicklung in gewachsenen Siedlungsstrukturen“.

Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung vom 11.07. bis 11.10.2016 bestimmt.

Gemäß Grundsatz 27 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

### Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (GFNP) ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung am 6. September 2007 wirksam.



(Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003 Erlaubnisnr.: LVermG/A/108/2003)

Abb. 2: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich westlich der Leipziger Straße als Wohnbaufläche dar.

Der Schulstandort „Heinrich Heine“ wird im Flächennutzungsplan maßstäblich bedingt nur mit einem Symbol dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Sie entspricht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans und wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegenstehen.

### Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) liegt seit 1998 vor (FROELICH & SPORBECK), die erste Fortschreibung wurde 2004 erstellt, die kontinuierlich weitere Aktualisierungen erfährt, die letzte im Mai 2007.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem Entwicklungsbereich „Die Bergstadt – Innenbereiche“ zugeordnet. Im Entwicklungsbereich „Bergstadt – Innenbereiche“ werden die auf der Ebene südlich der Saale außerhalb der Auen gelegenen, dicht bebauten Teile der Innenstadt Bernburgs zusammengefasst. Die Durchgrünung spielt in Bereichen mit hohem bis sehr hohem Versiegelungsgrad eine besondere Rolle zur Minderung klimatischer Extremsituationen wie Überhitzung.

Maßnahmen und Ziele mit Relevanz für den Änderungsbereich sind im Landschaftsplan nicht aufgeführt.

## 4. Planziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 70 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ganztagschulkomplexes geschaffen. Die 1. Änderung soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Nutzungsabsichten für das Grundstück Leipziger Straße 2 schaffen. Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle der bisher festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf (s. Abb. 3).

Weitergehende Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, die das Plangebiet betreffen, sind dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70 zu entnehmen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine unselbstständige Änderung, die sich auf einen Teil der planungsrechtlichen zeichnerischen Festsetzungen beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 70 gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist. Ohne Ursprungsplan wäre diese Planänderung inhaltsleer.

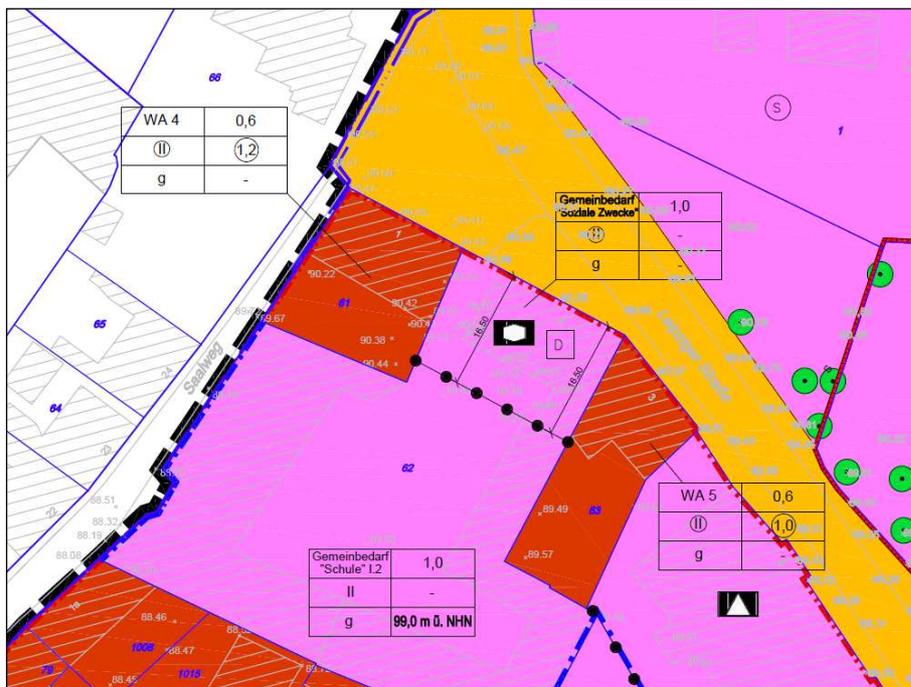


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 70

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet an der Leipziger Straße wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt und stellt eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets 5 (WA 5) dar.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der 1. Änderung nicht verändert, es gelten hier die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet 5 (WA 5) aus dem Ursprungsplan. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet 5 wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

## 5.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Leipziger Straße wird direkt an der angrenzenden Straßenverkehrsfläche wie im Ursprungsplan eine **Baulinie** festgesetzt. Festgesetzt wird auch eine geschlossene Bauweise.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich das Baudenkmal Leipziger Straße 2 im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Bei dem Baudenkmal Leipziger Straße 2 handelt es sich um das ehemalige Bandelsche Stadtgut. Die westlich der Schlosskirche gelegene barocke Hofanlage wurde vor 1727 erbaut. Die Fassade des Wohnhauses ist klassizistisch überformt.

Für die gesamte Hofanlage wurde im Rahmen der Umsetzung des Projektes „Campus Technicus“ ein denkmalschutzrechtlicher Abbruchartrag gestellt. Durch das Landesverwaltungsamt als obere Denkmalschutzbehörde wurde mit Datum vom 17. März 2010 eine Abbruchgenehmigung ausschließlich für die Wirtschaftsgebäude der Hofanlage erteilt, die mit Auflagen versehen wurde. Für das Wohnhaus der Hofanlage unmittelbar an der Leipziger Straße wurde keine Abbruchgenehmigung erteilt.

Das Baudenkmal „Ackerbürgerhof“ wird nach der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 1. Juni 2010 zu diesem Abbruchartrag durch den Abbruch der Wirtschaftsgebäude zerstört. Das Wohnhaus Leipziger Straße 2 bleibt danach weiterhin ein Baudenkmal, die Hoffläche ist nach dieser Stellungnahme nach dem Abbruch der Wirtschaftsgebäude als Bestandteil des Denkmalbereichs „Bergstadt / Schlossbezirk“ zu bewerten.

## 7. Hinweise

### Altlastverdachtsflächen

Nach dem Altlastverdachtsflächenkataster des Salzlandkreises werden nach der Stellungnahme des Salzlandkreises zum Bebauungsplan Nr. 70 vom 16. Juni 2010 die Leipziger Straße 2 als Altlastverdachtsflächen geführt. Unter der Nummer 00049 wird eine Kfz-Instandsetzung Bernburg aufgeführt. Der Handlungsbedarf wird als nachrangig und das Gefährdungspotenzial als mittel eingestuft.

Laut Salzlandkreis als zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde kann von einer Kennzeichnung der genannten Altlastverdachtsflächen abgesehen werden. Deshalb wird keine Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

## 8. Umweltbelange

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Daraus folgt, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung nach Maßgabe von § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht anzuwenden sind.

Da mit der Planänderung im Ergebnis lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst werden, sind keine Veränderungen hinsichtlich des Zustandes der Umwelt zu erwarten.

Aufgrund der Abnahme der zulässigen Grundflächenzahl wird von einer Ermittlung der Eingriffe abgesehen. Grundsätzlich ist eine wahrnehmbare Veränderung des Zustandes der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht zu erwarten.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Diese haben bereits stattgefunden. Die Grundstücke wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 70 gebildet.

### **Entschädigungen**

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Leipziger Straße. Eine Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bereits von der Leipziger Straße verkehrlich erschlossen ist.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der Größe des Geltungsbereiches und der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Änderungsbereich sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet und seiner Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Änderung nicht begründet.

### **Städtebauliche Entwicklung**

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten innerstädtischen Entwicklung.

### **Verkehr**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Verwirklichung der Änderung erzeugt in diesem Bereich minimal zusätzlichen Verkehr, da in dem Gebäude mehrere Wohneinheiten entstehen sollen.

### Städtischer Haushalt

Die Stadt Bernburg (Saale) trägt die Kosten der Aufstellung der Bebauungsplanänderung.

## 11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	B-Plan 80		1.Änderung	
	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Fläche für Gemeinbedarf	538 m <sup>2</sup>	100	-	
Allgemeines Wohngebiet WA	-		538 m <sup>2</sup>	100
Summe		100		100

Tab. 1: Flächenbilanz

## **Literaturverzeichnis**

FROELICH & SPORBECK (1998 und 2004):

Landschaftsplan der Stadt Bernburg/Saale und 1. Fortschreibung. Caputh bei Potsdam.

STADT BERNBURG (SAALE) (2007):

Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna. Bernburg (Saale).

STADT BERNBURG (SAALE) (2010):

Bebauungsplan Nr. 70 Kennwort: „Quartiere beidseits der Leipziger Straße zur Errichtung eines Ganztagschulkomplexes“. Bernburg (Saale).

## **Rechtsvorschriften**

### **Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

### **Land Sachsen-Anhalt**

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. S. 659,662)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 1. Entwurf. Beschluss vom 02.06.2016. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)