

Der Oberbürgermeister

Amt: Planungsamt

AZ: II/612201/Wie

**Beschlussvorlage- Nr. 396/16** öffentlich

Betreff: Entwicklung des Standortes der Tagesanlagen der ehemaligen Ziegelei Wienerberger auf den Gemarkungen Bernburg, Poley und Baalberge hier: weiterer Werdegang

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
<b>Vorberatung Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>07.06.2016</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vorberatung Ortschaftsrat Poley</b>	<b>09.06.2016</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vorberatung Ortschaftsrat Baalberge</b>	<b>09.06.2016</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Entscheidung Stadtrat</b>	<b>23.06.2016</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Finanzielle Auswirkungen**

Die für die im Betreff

genannte Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel

Ja in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR stehen im Haushaltsplan 2016

im Produkt ... auf dem Konto ... zur Verfügung  
 Nein  nicht zur Verfügung

**Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:**

Amt: 61

(ansonsten Protokolle im Intranet)

Aufgestellt: Wiemann

Amt: 61

mitgezeichnet: Dittrich

\_\_\_\_\_  
- Oberbürgermeister -

**Beschlusskontrolle**

Die Umsetzung des Beschlusses ist an das Stadtratsbüro zu melden bis: sofort nach  
Umsetzung

Kurze Inhaltsangabe (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):

Wie bereits andere Ziegeleien im Hoheitsgebiet der Stadt Bernburg (Saale) wurde zuletzt auch die Ziegelei Baalberge der Firma Wienerberger GmbH aufgegeben und dem Verkauf zugeführt. Die neuen Eigentümer wollen die Grubenbereiche bzw. die Tagesanlagen weiter wirtschaftlich nutzen. Für die Flächen der Tagesanlagen wurde deshalb vom neuen Eigentümer beantragt, die rechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nachnutzung zu schaffen. In dieser Beschlussvorlage werden die planerischen Notwendigkeiten erläutert und eine Entscheidung zum weiteren Werdegang erbeten.

Begründung:

Wie bereits die Ziegeleien in Peißen und Neuborna wurde zuletzt auch die Ziegelei Baalberge der Firma Wienerberger GmbH aufgegeben und dem Verkauf zugeführt. Die Grube hat die Firma Peißener Tonprodukte GmbH & Co KG und die Tagesanlagen die Sicora Logistik GmbH, Albert-Einstein-Straße 1, 06406 Bernburg (Saale), Geschäftsführer Herr Thorsten Neuser, erworben. Die neuen Eigentümer wollen die Grubenbereiche bzw. die Tagesanlagen weiter wirtschaftlich nutzen.

Die Grubenbereiche sollen mit bergbaueigenen und auch bergbaufremden Stoffen in Teilen verfüllt werden. Diese Tätigkeiten erfolgen im Rahmen des Bergrechts. Zu den vom Eigentümer einzureichenden Betriebsplänen, erfolgt durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt jeweils eine Beteiligung der Gemeinde und schließlich eine Betriebsplanzulassung.

Für die Flächen der Tagesanlagen (Gebäude, Lagerflächen usw.) hat Herr Thorsten Neuser am 27. April 2016 einen Antrag an die Stadt auf gewerbliche Nachnutzung der Tagesanlagen gestellt.

Auch aus Sicht der Verwaltung macht es an dieser Stelle Sinn, eine gewerbliche Nachnutzung zu unterstützen. Die betroffenen Flächen umfassen ein Areal von etwa 7,7 ha, welches mit recht gut erhaltener Bausubstanz bestanden ist. Ebenso ist festzustellen, dass ein Teil an Investoren auf vorhandene Bausubstanz für ihre Absichten abzielt. Vorhandene leerstehende gewerbliche Hallen stehen aber nur begrenzt auf dem Markt zur Verfügung. Zudem ist die Entfernung zur inzwischen fertig gestellten B6n mit etwa 4 km ein Standortvorteil. Demnach erwartet die Verwaltung durchaus gute Chancen für eine positive Entwicklung dieses Standortes.

Planungsrechtlich stellt sich die Situation folgendermaßen dar. Die Tagesanlagen befinden sich mit unterschiedlichen Flächenanteilen in den Gemarkungen Bernburg, Baalberge und Poley. Für diesen Bereich der Tagesanlagen ist eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) erforderlich, um damit die planungsrechtliche Zulässigkeit von gewerblichen Ansiedlungen vorzubereiten. Die Tagesanlagen sind ursprünglich als privilegierte Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich entstanden, da sie quasi einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen. Diese Situation ist jetzt bei einer gewerblichen Angebotsplanung eine andere, ein Planungserfordernis ist gegeben. Ein Bebauungsplan kann in der zwischenzeitlichen Einheitsgemeinde Bernburg (Saale) überall im Hoheitsgebiet und somit auch gemarkungsübergreifend aufgestellt werden.

Dennoch bleibt die Notwendigkeit, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln hat. Da hier die (drei) bestehenden Flächennutzungspläne für ihren Geltungsbereich fortgelten ist zu prüfen, ob der (eine) Bebauungsplan sich aus diesen Einzelplänen entwickelt.

Die Flächennutzungspläne von Bernburg und Baalberge weisen hier bereits eine gewerbliche Darstellung auf, Poley dagegen eine Fläche für die Landwirtschaft. Demzufolge müsste der Flächennutzungsplan von Poley (geringfügig) geändert werden. Dies kann parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans geschehen.

Die Verwaltung möchte vor Eintritt in die konkreten Verhandlungen mit der Sicora eine grundsätzliche Positionierung der politischen Gremien zu dieser Vorgehensweise erfragen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat Poley/Ortschaftsrat Baalberge/Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) unterstützt die gewerbliche Nachnutzung am Standort der ehemaligen Ziegelei Baalberge und beauftragt die Verwaltung, die entsprechenden Verhandlungen zu führen und die erforderlichen Aufstellungsverfahren zur Baurechtschaffung einzuleiten.

**Anlagen:**

Übersichtsplan des Standortes mit Darstellung der planerischen Gegebenheiten

Antragsschreiben der Sicora Logistik GmbH