

Anlage 2 zur Beschlussvorlage 0556/22

1. Änderung Bebauungsplan Nr.62 Kennwort "Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West, Baufeld III", Aufstellungsbeschluss

Erläuterungen zum Begründungstext

Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Von diesem Grundsatz macht die Stadt Bernburg (Saale) Gebrauch und passt den o.g. Bebauungsplan im Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an aktuelle städtebauliche und raumordnerische Rahmenbedingungen an, insbesondere bezüglich der zulässigen Bauhöhe.

Planungsziel des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die weitere Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung, Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen im Geltungsbereich. Somit soll der wirtschaftlichen Stärkung der Stadt Bernburg (Saale) Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Ansiedlungspraxis und Wirtschaftsförderung ergeben sich aus heutiger Sicht Entwicklungschancen, die auszuschöpfen sind. Die zulässige Bauhöhe auf einer Teilfläche wird erhöht und der Geltungsbereich wird geringfügig an die Örtlichkeit angepasst.

Eine ca. 36 ha große Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“, das Industriegebiet GI 1, ist an die umliegenden Baufelder hinsichtlich der maximal zulässigen Bauhöhe anzupassen. Auf dieser Industriegebietsfläche GI 1 erstreckt sich somit der **Geltungsbereich der 1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“. Der Geltungsbereich befindet sich im Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West, östlich der Gemeindegrenze zur Gemarkung Ilberstedt. Das Plangebiet soll um eine Splitterfläche ergänzt werden, die vom GI 1 bis zur Verkehrsanlage des Kreisverkehrs am Knoten Landesstraße 65/Weststraße heranreicht. In Anpassung an das aktuelle Liegenschaftskataster wird das Flurstück 1089 in der Flur 72 der Gemarkung Bernburg (Saale) somit ganzheitlich in den Geltungsbereich eingepflegt. Die Ergänzung bedeutet eine geringfügige Überlagerung des Geltungsbereiches mit dem des Bebauungsplanes Nr. 61 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld II“. Das dort betroffene kleine Industriegebiet GI 4 wird in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ einbezogen. Eine eigenständige Nutzung des GI 4 erscheint unrealistisch. Die in der Örtlichkeit ungetrennten vorbenannten Industriegebiete GI 1 und GI 4 werden im Verfahren auf diesem Wege in einem Geltungsbereich geeint.

Bauleitpläne haben sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den **Zielen der Raumordnung** anzupassen. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Flächen sind daher maßgebend entsprechend dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt zu entwickeln. Zuzüglich sind die Ziele des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg einzupflegen. Gemäß dem Ziel 58 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist Bernburg (Saale) Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. Im Zusammenhang mit dem Ziel 59 haben bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten (Bernburg (Saale) = festgelegtes Mittelzentrum), eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und – Entwicklung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale)^[5] wird die Baufläche im Geltungsbereich als Fläche (12) zur Neuausweisung, Gewerbliche Baufläche Bernburg-West, Baufeld III (ca. 59,7 ha) dargestellt. Seit dem Beschluss zur grundlegenden Rahmenplanung und der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes wurde nicht nur der hier zu ändernde Bebauungsplan rechtskräftig. Die geplanten Baufelder I bis II erhielten durch die Bekanntmachung der Bebauungspläne Nr. 57^[2] und Nr. 61^[4] rechtsverbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung, zeitlich vor dem Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für den Vollzug von Maßnahmen zum Zweck Industrieansiedlung auf dem Gelände von Bernburg–West geschaffen.

Die äußere **Erschließung** hat sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ sukzessive durch Umsetzung der Planstraßen, der Neutrassierung der Landesstraße 65 und der faktischen Entstehung des Autobahnkreuzes Bernburg quantitativ und qualitativ nachhaltig weiterentwickelt. Das Plangebiet grenzt in Sichtweite zur A 14 heute direkt an die Auf- und Abfahrt zur Bundesautobahn 36 und an die realisierte Bundesstraße 6 an. Die östlich anliegende und umverlegte Landesstraße 65 bildet die Haupterschließungsachse für die Industriegebiete der Baufelder II und III und mündet im Nordosten in einem lichtsignalisierten Knoten mit der Bundesstraße 6, von dem aus der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“ nördlich der B 6 erschlossen wird. Im Südosten des hier geplanten Geltungsbereiches der 1. Änderung mündet auf der Landesstraße 65 die bereits realisierte Weststraße in einer gemeinsamen Kreisverkehrsanlage mit der Verlängerung der Otto-Lange-Straße ein.

Die hinzugewonnene Wertigkeit der **Bauflächen im Industriegebiet Bernburg–West** erhöhte die tatsächliche Investorennachfrage. Industrieansiedlungen erfolgten um den geplanten Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ im Industriegebiet GI 2 und in den benachbarten Baufeldern I und II (Geltungsbereiche Bebauungsplan 57^[2] und Bebauungsplan 61^[4]).

Die Gebäude und Anlagen haben zusammen mit der entstandenen Verkehrsinfrastruktur das **Landschaftsbild** im Raum nachhaltig verändert. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden planmäßig zu Industrieflächen. Raumordnerisch haben heute Letztere den Vorrang. In diesem Umfeld ist im einzuleitenden Verfahren zum Allgemeinwohl eine Abwägung zur nachhaltigen Flächenverwertung zu treffen. Sie findet zwischen den Belangen der nachhaltigen Entwicklung landesbedeutender Industrieflächen, dem Grundsatz sparsamer Bodennutzung und dem Belang des weiterzuentwickelnden Landschaftsbildes statt.

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im § 1 Abs. 5 BauGB als Gebot verankert. Gleichwohl ist den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ war eine Höhenbegrenzung bezüglich einer faktischen Bauhöhe von 20 m in der landwirtschaftlich geprägten Flur angemessen. Angesichts der Raumbedeutsamkeit der Bauflächen und des o.g. Baufortschrittes der unmittelbaren Umgebung sowie im Hinblick auf das Gebot der sparsamen Bodennutzung bei aktuell hoher Nachfrage soll die maximal zulässige Höhe für die Oberkante der Gebäude in Anpassung an die Nachbarbaufelder eine **Höhe von 125 m üNNH** erreichen dürfen.

Damit soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich der Deckung des aktuellen Bedarfes an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden und ein sparsamer Verbrauch von Grund und Boden durch die **maximierte Nutzung** im Industriegebiet möglich sein. Dem steht alternativ der Verbrauch weiterer unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen gegenüber. Somit erfolgt die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ im Rahmen einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Allgemeinwohls.

Die aus dem vorgenannten Kontext geplanten Änderungen und Ergänzungen (zulässige Bauhöhe und geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches) berühren die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ nicht. Hinsichtlich einer Neuaufstellung käme die geplante zulässige Bauhöhe in Betracht. Durch Abstufung im Zuge der Beibehaltung der Höhen in den Bereichen GI 2 und GI 3 erfolgt ein Übergang zur umgebenden Landschaft gemäß dem Ursprungsplan. Somit ist das **Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB** anwendbar. Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt. Im Vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese vom Gesetzgeber eröffneten Möglichkeiten wendet die Stadt Bernburg (Saale) im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ an.

Quellen:

- [1] Entwicklungskonzeption „Gewerbliche Baufläche an der BAB 14“, hier: Sachstandsbericht, Informationsvorlage Nr. 58/00, 2000
- [2] Bebauungsplan Nr. 57 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.2004, zuletzt geändert am 03.05.2012
- [3] Entwicklungskonzeption Gewerbliche Baufläche an der A 14 - Baufelder südlich der Ortsumgehung, Rahmenplan in der Fassung der Beschlussvorlage Nr. 886/03 vom 08.03.2003), zuletzt geändert durch den Rahmenplan in der Fassung der Beschlussvorlage Nr. 1071/04 vom 26.02.2004,
- [4] Bebauungsplan Nr. 61 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld II“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2007
- [5] Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.09.2007, zuletzt geändert,
- [6] Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.2008 (Beschlussvorlage Nr. 740/08 vom 26.06.2008)