

Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 62

Kennwort:

**„Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West
an der A 14, Baufeld III“**

BEGRÜNDUNG

Fassung des Satzungsbeschlusses

Stand: 15. Mai 2023

PLANVERFASSER: STADT BERNBURG (SAALE)
Planungsamt
Schlossgartenstr. 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-0
Fax: 03471 659-300

BERNBURG
STADT
PLANUNG
SALESTADT IN ANHALT

The logo of the City of Bernburg (Saale) is a stylized, abstract representation of the city's name, featuring a large, flowing 'B' and 'U' that suggest the city's location on the Saale river.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
0. VERANLASSUNG DER PLANÄNDERUNG	4
1. VERFAHREN	5
4. ABGRENZUNG.....	8
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ PLANUNGSGRUNDLAGEN	11
6. PLANINHALTE	20
7. KENNZEICHNUNG	29
8. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE.....	32
9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	37
10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	38
10.1. Natur und Landschaft.....	38
10.2. Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	38
10.3. Ortsbild	38
10.4. Verkehr	38
10.5. Belange der Bevölkerung	38
10.6. Wirtschaft.....	39
10.7. Städtischer Haushalt.....	39
11. FLÄCHENBILANZ	39
QUELLENVERZEICHNIS.....	40
Anlage zur Begründung	43

0. VERANLASSUNG DER PLANÄNDERUNG

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 im Rahmen des Verfahrens der 1. Änderung den Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ im Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an aktuelle städtebauliche und raumordnerische Rahmenbedingungen an, insbesondere bezüglich der zulässigen Bauhöhe. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) stimmte in seiner Sitzung vom 06.10.2022 der Beschlussvorlage 0556/22 mit dem Titel „1. Änderung Bebauungsplan Nr.62 Kennwort "Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West, Baufeld III", Aufstellungsbeschluss“ zu.

Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung bezüglich des zulässigen Höchstmaßes baulicher Anlagen innerhalb des Industriegebietes GI 1 im rechtskräftigen Bebauungsplan 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.

Der konkrete Planungswille der Stadt Bernburg (Saale) besteht in der Hauptsache darin, dass die bisherige maximale Oberkante der Bauhöhe von derzeit 108 m über HN auf 125 m über HN festgesetzt wird. Somit will die Stadt Bernburg (Saale) Investoren entgegenkommen, die auf der landesbedeutenden Industriefläche der Stadt Bernburg (Saale) in exponierter Lage Gebäude mit einer Oberkante höher als 20 m und niedriger als 37 m errichten wollen. Da die übrigen Industrieflächen des Ursprungsplanes außerhalb der Teilfläche der 1. Änderung davon ausgeschlossen sind, wird die Möglichkeit auf das Plangebiet eingegrenzt, in dieser Dimension zu bauen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich auf der ca. 36,1 ha großen Teilfläche GI 1 des Ursprungsplanes. Zusätzlich wird zur Anpassung an das aktuelle Liegenschaftskataster eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches zur einheitlichen städtebaulichen Ordnung der Gesamtfläche vorgenommen. Bis zur bestehenden Kreisverkehrsanlage am Knoten der Landesstraße 65 mit der Weststraße wird eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 61 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld II“ überlagert. In der Örtlichkeit kann somit die Industriefläche zwischen der Zufahrt der Bundesstraße 6 zum Autobahnkreuz Bernburg, der Gemarkungsgrenze, der Weststraße und der Landesstraße 65 einheitlich und unzerschnitten planungsrechtlich behandelt und festgesetzt werden. Im vorliegenden Änderungsverfahren werden in Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen auch die begleitenden Verkehrsflächen der Weststraße einbezogen und feinangepasst, um für die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes aufzurüsten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Stadt Bernburg (Saale) macht von diesem Verfahren Gebrauch, da im Rahmen der bestehenden Hauptzielstellung keine Grundzüge der Planung geändert werden. Die o.g. geringfügige Erweiterung im Südosten und die Anpassungen an die aktuellen Rahmenbedingungen ordnen sich dieser Maßgabe des § 13 Abs. 1 BauGB unter. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild bleibt erhalten, denn die Änderung erfüllt den ursprünglichen planerischen Willen der Gemeinde und ist demnach eine Änderung von minderem Gewicht.

Die Zulässigkeit höherer Bauhöhen in der zu ändernden Baufläche GI im Geltungsbereich, mitten im Industriegebiet Bernburg–West soll Investorennachfragen entgegenkommen und Entwicklungsmöglichkeiten maßvoll zu erweitern. Gebäude mit Höhen von mehr als 20 m Bauhöhe sind bereits in den benachbarten Baufeldern I und II (Geltungsbereiche der Bebauungspläne 57 und Bebauungsplan 61), bau- und planungsrechtlich zulässig.

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 über HN im Plangebiet erreichen dürfen.

Damit soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich der Deckung des aktuellen Bedarfes an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden und die maximierte Bauflächennutzung im Industriegebiet möglich sein. Der Grund und Boden soll sparsam durch Intensivierung genutzt werden. Die Bauflächen im Geltungsbereich sind ohnehin im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ planungsrechtlich schon als Industriefläche GI 1 festgesetzt worden.

Es 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.

1. VERFAHREN

1.1. Verfahrensart

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ wird das Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB angewendet. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung überplant nur das im Ursprungsplan festgesetzte Industriegebiet GI 1 und ersetzt nur einzelne Festsetzungen gemäß der vorbeschriebenen Planungsabsicht und in Anpassung an den aktuellen Stand. In Bezug auf die begleitende Weststraße erfolgt eine kleinflächige Feinanpassung der Verkehrsflächen im Rahmen ihrer Funktion. In Anpassung an den Stand der Herstellung der Versorgungsanlagen wird das bestehende Leitungsrecht für die Schmutz- und Regenwasserleitungen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ planungsrechtlich berücksichtigt. Unberührte Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes gelten damit weiter.

Die aus dem Kontext der baulichen Entwicklung im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet West vorgesehenen 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 begründet in Betracht, genau wie die vorgenannten weiteren Anpassungen. Durch Abstufung im Zuge der Beibehaltung der Höhen in den Bereichen GI 2 und GI 3 im Ursprungsplan erfolgt ein geordneter Übergang zur umgebenden

Landschaft, wie zunächst geplant. Somit ist das **Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB** grundsätzlich anwendbar.

Voraussetzungen für die Gemeinde sind gemäß § 13 Abs. 1 Satz hierzu:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus der Festsetzung einer neuen maximalen Gebäudehöhe hat die Gemeinde zum derzeitigen Stand keine Anhaltspunkte, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ den o.g. Voraussetzung entgegensteht. Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 UVPG ist nach Kenntnisstand nicht ableitbar. Die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege werden nicht messbar beeinträchtigt, weil nicht mehr Flächen versiegelt werden. Das nächste Natura-2000-Gebiet an der Wipper wird von der Höhenänderung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Firmenstandorte mit Betriebsbereichen, für die die Störfall-Verordnung -12. BImSchV anzuwenden sind, liegen nicht im Einflussbereich des Geltungsbereiches. Ansiedlungen im Rahmen der vorgenannten Verordnung sind nicht zulässig.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Absatz 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.

1.2. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 06.10.2022 dem Aufstellungsbeschluss zum Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ zugestimmt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.10.2022 im Amtsblatt des Salzlandkreises. Das Verfahren wurde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch somit eingeleitet.

Auf Grund der Änderung des Geltungsbereiches wurde vorgenannter Beschluss am 22.02.2023 aufgehoben und in gleicher Sitzung neu gefasst. Im Amtsblatt des Salzlandkreises erfolgte die Bekanntmachung am 01.03.2023.

Am 22.02.2021 wurde durch den Stadtrat der Entwurf zum Verfahren der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ gebilligt. In diesem Beschluss wurden gleichzeitig die Auslegung für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe zum B-Plan-Entwurf beschlossen. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 01.03.2023 im Amtsblatt des Salzlandkreises.

Die Planzeichnung mit der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Der Bebauungsplan wurde parallel im Internet gem. § 4a Abs. 3 BauGB veröffentlicht.

Die Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägung wurde durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 22.06.2022 beschlossen. In der Sitzung vom 22.06.2023 wurde durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) ebenfalls die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ als Satzung gebilligt.

4. ABGRENZUNG

4.1. Lage, Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ erstreckt sich als Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes im aktuell gültigen Liegenschaftskatasters auf folgenden Flurstücken innerhalb der Gemarkung Bernburg, Flur 72:

- Flurstück 1129	46 m ²	rund	0,0046	ha
- Flurstück 1130	189.829 m ²	rund	18,9	ha
- Flurstück 1131	171.498 m ²	rund	17,1	ha
- Flurstück 1092	7.668 m ²	rund	0,77	ha
- Flurstück 1093 teilweise	602 m ²	rund	0,06	ha

Die Flächenausdehnung des Plangebietes beträgt somit insgesamt rund 37 ha. Davon erstrecken sich rund 36,7 ha auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62. Es werden rund 0,3 ha des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 überlagert. Die Flächenüberlagerung hat damit einen Anteil von 0,56 % der Gesamtfläche des Plangebietes im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 ist insgesamt rund 63,3 ha groß. Die in diesem Verfahren zu ändernde Teilfläche von rund 56,5 % bezogen auf die Fläche des Ursprungsplanes.

Das Plangebiet wird räumlich wie folgt von außen begrenzt:

- Norden:
Flurstücke 1083 und 1088 der Gemarkung Bernburg, Flur 72
Südseite der Bundesstraße 6 und Zufahrt zum Autobahnkreuz der Bundesautobahnen 14 und 36, bestehend aus Fahrbahn und zugehörigen Seitenstreifen,
- Westen:
Gemarkung Ilberstedt
Gemarkungsgrenze der Stadt Bernburg (Saale) zur Gemeinde Ilberstedt (Verbandsgemeinde Saale-Wipper)
- Süden:
Flurstücke 1162, 1163, 1164, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1177, 1170 der Gemarkung Bernburg, Flur 71
Flurstück 1093 (teilweise) der Gemarkung Bernburg, Flur 72
Südseite der Weststraße, bestehend aus Fahrbahn und zugehörigen Seitenstreifen
- Osten:
Flurstück 1090 und 1093 (teilweise) der Gemarkung Bernburg, Flur 72
Westseite der Landesstraße 65 und Knoten der Kreisverkehrsanlage der Landesstraße mit der Weststraße, bestehend aus der Fahrbahn und den zugehörigen Seitenstreifen.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebietes Bernburg-West der Stadt Bernburg (Saale) im Baufeld III in zentraler Lage. Es wird vom Industriegebiet dominiert.

Die Zufahrt zum Autobahnkreuz Bernburg und die Bundesstraße 6 grenzen an das Plangebiet unmittelbar an. Östlich wird es von der Landesstraße 65 begrenzt. Die gemeindeeigene Weststraße bildet die Südgrenze des Geltungsbereiches. Die festgesetzten Bauflächen im Industriegebiet werden von der Weststraße aus erschlossen.

Die im Plangebiet vorhandenen Grenzeinrichtungen dürfen im Rahmen des Vollzuges durch Bautätigkeit und sonstige Maßnahmen gemäß den Regelungen nach § 5 und § 33 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt nicht zerstört werden.

Hinweis:

Die Grenze zur Gemarkung Ilberstedt bildete im Ursprungsplan des Bebauungsplanes und im Verfahren zur 1. Änderung die Westgrenze.

Das Amtliche Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation ist jeweils in seiner gültigen Fassung die rechtlich verbindliche Kartengrundlage.

Aktuell gilt die 13. Aktualisierung der Geobasisdaten entsprechend der Lizenzvereinbarung vom 22.07.2009 und der 3. Änderung vom 08.11.2021 mit dem Aktenzeichen A18-224-2009-7. Als Bezugssystem dient das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89) in der Universalen Transversalen Mercator-Abbildung (UTM).

Die Lage der Gemarkungsgrenze in der Kartengrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.2008 hat zur aktuellen Kartengrundlage des Liegenschaftskatasters (Aktenzeichen A17/3018/2008, Stand Mai 2008) eine sichtbare Abweichung der Lage. Eine Planung der Stadt Bernburg (Saale) über die Gemarkungsgrenze hinaus hat nie stattgefunden.

Zwischen der ursprünglichen Bekanntmachung und der heutigen Fassung erfolgten ein Flurneuordnungsverfahren und die damit verbundene Neuvermessung.

Die 1. Änderung passt den Geltungsbereich aktuell an das rechtsverbindliche gültige Kataster an der Grenze des Geltungsbereiches an.

4.2. Beschreibung des Bestandsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ wurde im Ursprungsplan als Industriegebiet GI 1 festgesetzt. Die kleine hinzugezogene Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. 61 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld II“ wurde als Industriegebiet GI 4 festgesetzt. Zusammen bilden sie im Verfahren der 1. Änderung das Industriegebiet GI.

Die Weststraße ist als Gemeindestraße gewidmet und dient der Erschließung der angrenzenden Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“. Sie führt bis zur Gemarkungsgrenze und endet dort mit einem Wendehammer. Von dort führt ein landwirtschaftlicher Weg auf die Gemarkung Ilberstedt westwärts weiter.

Zum Stand des Aufstellungsbeschlusses war der Geltungsbereich noch nicht bebaut und wurde in der Liegenschaft noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche geführt, die durch die Bauleitplanung überplant ist.

Das Gelände ist weitestgehend gehölzfrei und innerhalb des Geltungsbereiches relativ eben. Es steigt von Süd nach Nord jedoch leicht von ca. 82 m über HN auf ca. 88 m über HN an. Die angrenzenden Verkehrsanlagen des Bundes liegen höher als das Gelände im Plangebiet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnet sich durch eine exponierte Lage in der unmittelbaren Nähe des Autobahnkreuzes A 14/ A 36 aus. Es liegt am Knotenpunkt der Bundesstraße 6 und der Landesstraße 65 an. Damit ist er an den wichtigsten Verkehrsachsen positioniert, welche die Stadt Bernburg (Saale) mit dem Bundesautobahnnetz verbinden.

Das Industriegebiet wird nördlich, östlich und südlich, jenseits der Verkehrsachsen von Industriegebieten flankiert. Im Westen stößt es direkt auf intensiv genutztes Ackerland. Landwirtschaftlich werden auch die Flächen südwestlich der Weststraße genutzt.

Die nächsten bewohnten Gebiete befinden sich in folgender Entfernung:

- Nord: ca. 2 km bis zur Anton Seafkow-Siedlung und Strenzfeld
- Süd: ca. 570 m Splittersiedlung an der Kreisstraße 1374
- Ost: ca. 1,5 km Otto-Lange-Straße, ca. 1,5 km zur Rathmannsdorfer Straße,
- West: ca. 640 m Ortslage Ilberstedt

Das Plangebiet liegt über einer Fläche, unter der Bergbau umgeht. Es handelt sich um das Bergwerkseigentum Bernburg - Osmarslebener Steinsalzmulde mit der Berechtigungsnummer III-A-d/h-54/90/878-4235.

4.3. Höhen

Die Stadt Bernburg (Saale) nimmt im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ weiter im Rahmen der Festsetzung Bezug auf das Höhensystem mit der Bezeichnung m über HN (Höhennull).

Das Normalhöhensystem des deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016) mit der Bezeichnung Normalhöhennull und dem Maß m über NHN ist das amtliche Bezugssystem in Sachsen-Anhalt.

Die o.g. Bezugnahme erfolgte im Rahmen der Bebauungspläne in allen Baufeldern des Gewerbe- und Industriegebietes Bernburg-West auf dieses System. Irritationen sollen im Zuge der 1. Änderung vermieden werden und die Vergleichbarkeit gewahrt bleiben.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ PLANUNGSGRUNDLAGEN

5.1. Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne haben sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Flächen sind daher entsprechend den Zielen und Grundsätzen des gültigen Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt zu entwickeln. Auf Grund der Bindungswirkung gemäß dem gültigen § 4 ROG sind durch öffentliche Stellen, wie Kommunen, die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 16.02.2011 ist seit dem 12.03.2011 in Kraft. Der Landesentwicklungsplan 2010 wurde zuvor auf der Grundlage des seinerzeit gültigen Landesentwicklungsgesetzes in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz von der Landesregierung beschlossen. Sie gilt für das Gebiet des gesamten Landes Sachsen-Anhalt.

Die Festlegungen des gültigen Landesentwicklungsplanes sind verbindliche Vorgaben, welche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung von der Stadt Bernburg (Saale) zu berücksichtigen sind.

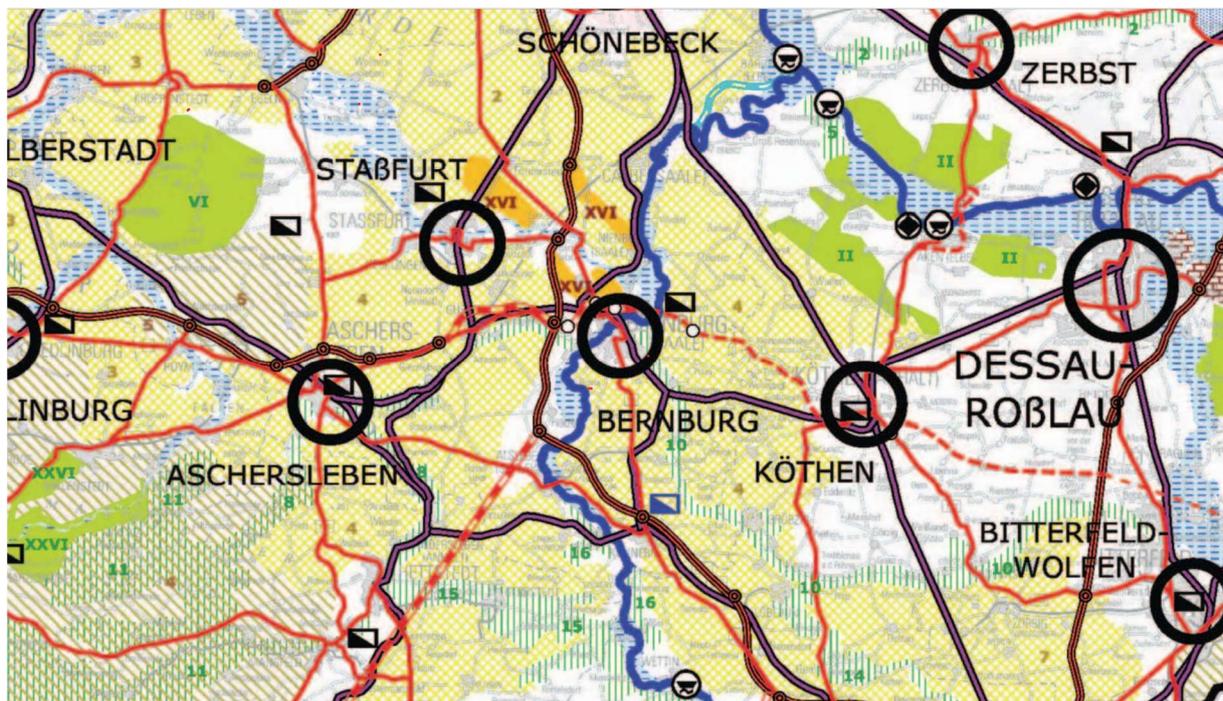


Abbildung 1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
Quelle: Land Sachsen-Anhalt

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, eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung. Die Stadt Bernburg (Saale) ist gemäß der Festlegung Ziel 37 Mittelzentrum und damit ein Zentraler Ort. Es leitet sich daraus für die Stadt die Verpflichtung gegenüber dem Verflechtungsbereich in der Region ab, eine nachhaltige Gesamtentwicklung hinsichtlich von Industrie und Gewerbe nachhaltig zu forcieren.

Für die Stadt Bernburg (Saale) ist es daher notwendig,

- industrielle Ansiedlungen aktiv zu fördern,
- eine zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotenziale zu nutzen und
- die Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen anzustreben.

Auf Grund der besonderen Bedeutung für die Unternehmensansiedlung innerhalb des landesbedeutsamen Industriestandortes, der den Geltungsbereich der 1. Änderung einschließt, soll in diesem Verfahren die Möglichkeit eröffnet werden, höhere Gebäude zu errichten, als es ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzt wurde, um den nachgefragten Bedürfnissen der Investoren entgegenzukommen.

Der exponierte Standort soll folglich für eine intensivere Besiedlung zur Verfügung stehen als ursprünglich im Bebauungsplan geplant. Im Gegenzug verspricht sich die Stadt die Möglichkeit zur Minimierung der Inanspruchnahme von versiegelten Flächen, wenn höher statt flächenbeanspruchender gebaut werden kann. Die Erweiterung Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen liegt gemäß der Festlegung im Ziel 60 im öffentlichen Interesse. Die Festsetzung einer zulässigen höheren Oberkante von baulichen Anlagen dürfte von dieser Rahmenbedingung gedeckt sein. Aus Sicht der Stadt Bernburg (Saale) wird im öffentlichen Interesse gehandelt und im Sinne der Raumordnung und Landesentwicklung agiert.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist hinsichtlich der vorgenommenen Raumstruktur des gültigen Landesentwicklungsplanes 2010 im ländlichen Raum eingebunden. Es handelt sich um die Kategorie „Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben“. Der Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen liegt im Schnittpunkt von Entwicklungsachsen mit europaweiter, bundesweiter und landesweiter Bedeutung. Gemäß dem Ziel 16 sind der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen. Die intensivierte Standortentwicklung im Geltungsbereich widerspricht nicht der Raumstruktur des Landes. Die wirksamen Entwicklungsachsen unterstreichen die hohe Qualität der verkehrsräumlichen Anbindung des Geltungsbereiches und damit seiner äußeren Erschließung. Als Zentraler Ort und Festlegung als Mittelzentrum ist Bernburg (Saale) Ziel- und Verknüpfungspunkt des Verkehrs (Ziel). Bezüglich der landesbedeutenden Verkehrsinfrastruktur kann festgestellt werden, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ an Verkehrsachsen von Bundes- und Landesbedeutung liegt bzw. sich in der Nähe befindet. Die als überregionale Verkehrsachsen festgelegten Trassen der Bundesautobahn 14, der Bundesautobahn 36 (zur Zeit der Verordnung geplant) und der autobahnähnliche Fernstraße 6 prägen die Lagegunst des Geltungsbereiches. Nördlich des Gewerbe- und Industriegebietes Bernburg-West liegt die Trasse der Hauptbahnstrecke der Deutschen Bahn Köthen-Aschersleben als überregionale Schienenverbindung. Sie erstreckt sich nicht auf dem Geltungsbereich, aber auf dem des Bebauungsplanes Nr. 57.

Der Hochschulstandort der Hochschule Anhalt, Standort Bernburg ist gemäß dem Ziel 62 im Landesentwicklungsplan 2010 enthalten. Nach dem Grundsatz 52 sollen strategische Partnerschaften von Wissenschaft und Wirtschaft in den Regionen einen Beitrag zum langfristigen Kompetenzaufbau auf beiden Seiten leisten und zur Beschleunigung von Innovationsprozessen beitragen. Das ist eine nachhaltige Chance für potentielle Investoren im Industriegebiet, obwohl die Festlegung den Geltungsbereich nicht direkt betrifft.

Untertägig unter dem Geltungsbereich erstreckt sich das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „III. Steinsalzlagerstätte und Sol- und Speicherfeld Bernburg“ im Rahmen der Zielfestlegung Z 136. Konkret

handelt es sich hier um das Bergwerkseigentum Bernburg - Osmarslebener Steinsalzmulde mit der Berechtigungsnummer III-A-d/h-54/90/878-4235. Hierzu erfolgt im Bebauungsplan die Kennzeichnung. Wegen der untertägigen Rohstoffgewinnung liegt kein Zielkonflikt vor.

Die Erfordernisse der Raumordnung, aus dem Landesentwicklungsplan 2010 werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ insgesamt beachtet und umgesetzt. Die Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ passen sich an den gültigen Landesentwicklungsplan 2010 an und stehen ihm daher auch nicht entgegen.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan

Bauleitpläne haben sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das schließt die Regionalplanung ein. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Der Regionale Entwicklungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft befindet sich im Verfahren. Er umfasst in seinem Geltungsbereich das Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg, des Bördekreises, des Landkreises Jerichower Land und des Salzlandkreises.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen. Der beschlossene Verfahrensteil wurde durchgeführt und es wurden im Ergebnis Abwägungsbeschlüsse für die Regionalversammlung vorbereitet. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

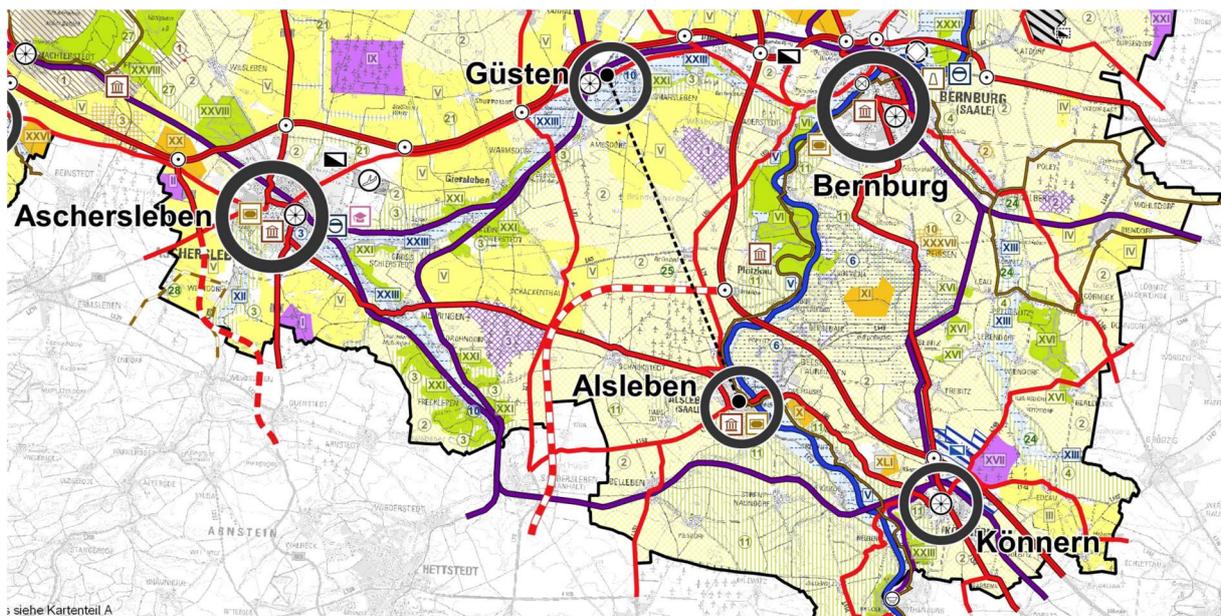


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1-Zeichnerische Darstellung, Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2. Entwurf, Stand 29.09.2020

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes liegt der Landesentwicklungsplan 2010 zu Grunde. Abgeleitete Ziele aus dem Landesentwicklungsplan stehen somit auch im Rahmen der Regionalplanung den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ grundsätzlich nicht entgegen.

Für die Stadt Bernburg (Saale) und damit für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ gelten folgende Festlegungen unmittelbar:

- Kapitel 4.1 Zentrale Orte, Ziel 21 Festlegung **Mittelzentrum Bernburg (Saale)**
- Kapitel 5.1 Wirtschaft, Ziel 38 **Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen**, Standort Bernburg (Saale)

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Bereits im Rahmen der zentralörtlichen Festlegung des Mittelzentrums Bernburg (Saale) hat dies bedeutet, dass die Entwicklung von Standorten für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich Aufgabenspektrum der Stadt Bernburg (Saale) ist. Die Weiterentwicklung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Industriegebietes im Geltungsbereich wird diesem Belang gerecht. Die Ziele der Planänderung stehen dem Verfahrensstand des Regionalen Entwicklungsplanes nicht entgegen. Die oben genannten Festlegungen ergeben sich zudem bereits aus der Ableitung des gültigen Landesentwicklungsplanes.

Die Sicherung des landesbedeutenden Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen macht im Kontext mit der strategisch erstklassigen Erschließung an das europäische Verkehrsnetz Sinn. So sind folgende Festlegungen für den Standort rahmenbildend:

- Kapitel 3.5 Entwicklungsachsen, Ziele 5, 6, **7**, Grundsatz 21 und Erläuterungskarte 5 Entwicklungsachsen von europäischer, Bundes- und Landesbedeutung
- Kapitel 5.3 Verkehr, Logistik, Ziel 56, Straßenverbindungen von Landesbedeutung A 14, A 36, B 185 (Relation), L 65, L 146, K 1374

Der Sicherung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und der Umsetzung durch die Bauleitplanung steht folgendes nicht entgegen:

- Kapitel 3.4 Ländlicher Raum, Grundsatz 17 und Erläuterungskarte 4 Raumstruktur: Lage im ländlichen Raum Typ 4,
- Kapitel 6.2 Freiraumnutzung, Grundsatz 133 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, 2. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben,
- Kapitel 6.2 Freiraumnutzung, Ziel Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung II Steinsalzlagerstätte und Sol- und Speicherfeld Bernburg (untertägig).

Die Festlegung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Bernburg, im Zusammenhang mit dem Mittelzentrum Bernburg (Saale) steht für die Überwindung der im ländlichen Raum Typ 4 attestierten Strukturschwäche um Bernburg (Saale). Im Grundsatz G 17 haben die eingeschlossenen Mittelzentren in diesem Raum durch die hohe Arbeitsplatzdichte und Einpendlerzahlen eine außerordentliche wirtschaftliche Bedeutung. Die o.g. Sicherung landesbedeutender Industrie- und Gewerbeflächen durch Festlegung und Kennzeichnung in der Plandarstellung des Regionalen Entwicklungsplanes kommt hinzu. Die Abwägung und Festsetzung zur Nutzung von landwirtschaftlichen Bestandsflächen hat im Geltungsbereich daraufhin bereits im Ursprungsplan stattgefunden. So ist planungsrechtlich das Baurecht für das Industriegebiet bereits geschaffen und raumordnerisch abgesichert.

Die untertägige Nutzung der Salzlagerstätten ergibt für die obertägige Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung keinen Konflikt, auch keinen bezüglich der Raumordnung.

Der Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen steht mit weiteren Festlegungen zur Stadt Bernburg (Saale) im Kontext, aber nicht im direkten Zusammenhang. Für die Wirtschaftsentwicklung im Industriegebiet sind sie sowohl harte als auch weiche Standortbedingungen und damit Qualitätskriterien. Die weiteren Festlegungen stehen daher dem Festsetzungsrahmen der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ nicht entgegen.

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört erst im Zuge der Kreisgebietsreform 2007 zur Planungsregion Magdeburg. Sie war zuvor mit dem Altkreis Bernburg (Saale) Teil der Regionalen Planungsregion Anhalt-Bitterfeld Wittenberg. Der Regionale Entwicklungsplan wurde durch die Regionalversammlung Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 07. Oktober 2005 beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09. November 2005 genehmigt, sodass er am 24.12.2006 in Kraft treten konnte. Er gilt als rechtsgültiger Regionalplan, der jedoch durch das o.g. aktuelle Planverfahren des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg endgültig abgelöst wird, sobald dieser in Kraft tritt.

Der Ursprungsplan beruht auf der Anpassung an den Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Gemäß der Festlegungen ist Bernburg (Saale) Mittelzentrum und Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe. Die 1. Änderung bleibt weiterhin mit den Zielen dieser Raumordnungsplanung vereinbar.

Insgesamt kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Bernburg (Saale) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ die erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB belegt werden.

5.3. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna wurde in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. September 2007 rechtswirksam.

Er wurde zuletzt durch die 8. Änderung mit Wirksamkeit vom 11.08.2021 geändert. Von den jeweiligen Änderungsverfahren ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ nicht betroffen. Änderungen auf dem Wege der Berichtigung im Zusammenhang mit Verfahren nach § 13a BauGB erfolgten gleichfalls im Geltungsbereich nicht.

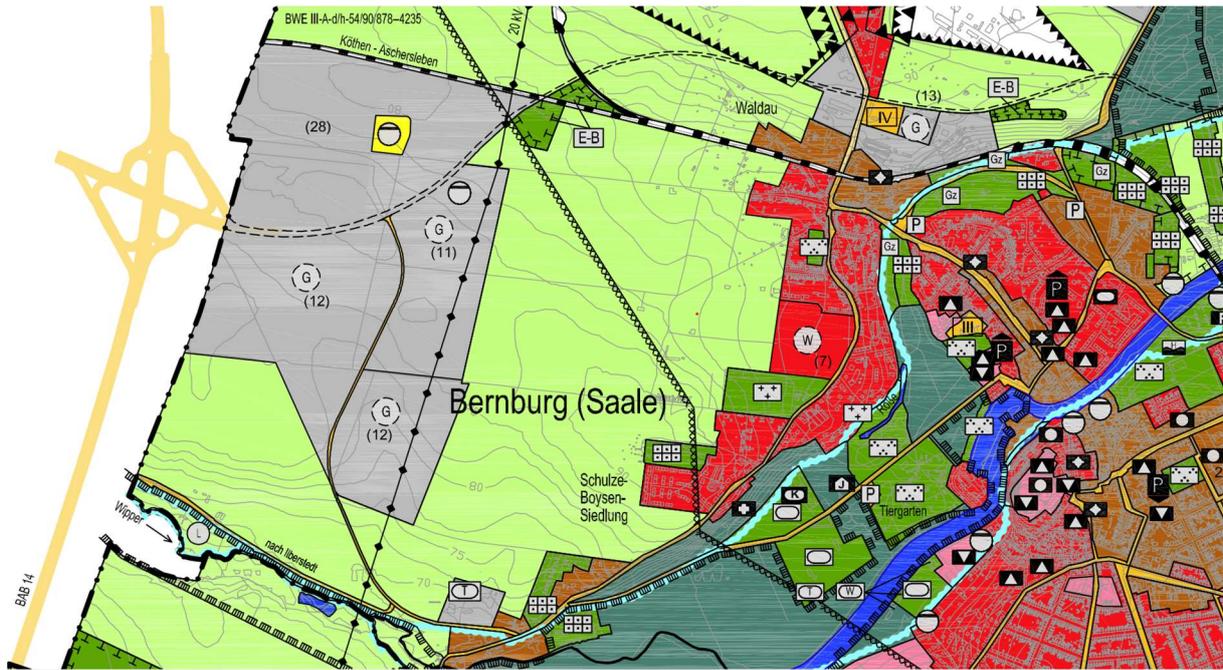


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale)^[2] wird das Gebiet der 1. Änderung im Geltungsbereich als Teil der Fläche (12) zur Neuausweisung „Gewerbliche Baufläche Bernburg-West, Baufeld III“ dargestellt und in der zugehörigen Begründung behandelt. Die Umweltauswirkungen wurden bewertet und beschrieben. Die Darstellung beruht auf den Ergebnissen der Entwicklungskonzeption „Gewerbliche Baufläche an der BAB 14“.

Die Industriegebietsfestsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.62 wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bereits im Ursprungsplan gerecht. Unter Berücksichtigung der besonderen Art der Nutzung wurde gemäß den Absätzen 1 bis 3 des § 1 BauNVO aus der dargestellten gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan das Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO im Bebauungsplan weiterentwickelt.

Die Art der Nutzung als Industriegebiet bleibt im 1. Änderungsverfahren erhalten. Die Ableitung bezüglich der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan ist gewahrt. Die Änderung des Maßes der Nutzung in Form der Höhe und die sonstigen Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung stehen folglich weiter für die Einhaltung des Entwicklungsgebotes.

5.4. Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030 (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030 mit Stand vom Oktober 2018 formuliert die Leitbilder der Stadtentwicklung der Einheitsgemeinde Bernburg (Saale) für den Planungszeitraum bis 2030. Das Leitbild des Industriestandortes Bernburg (Saale) beinhaltet Handlungsfelder, die in den Planungsprozess der Bauleitplanung einfließen müssen. Insbesondere soll die Stadt Bernburg (Saale) die notwendigen Investitionen für Erhalt und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen in städtischem Eigentum gewährleisten. Aus diesem Grund strebt die Stadt an, die Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet an der A 14 weiter zu ertüchtigen, um sie bedarfsgerecht Investoren anbieten zu können, die nachhaltig Arbeitsplätze schaffen und die regionale Wirtschaftskraft stärken. Bernburg (Saale) will sich als regionales Leistungszentrum der Wirtschaft profilieren. Regionale Wertschöpfungsketten sollen auf der Grundlage der überregionalen Vernetzung effektiver wirken.

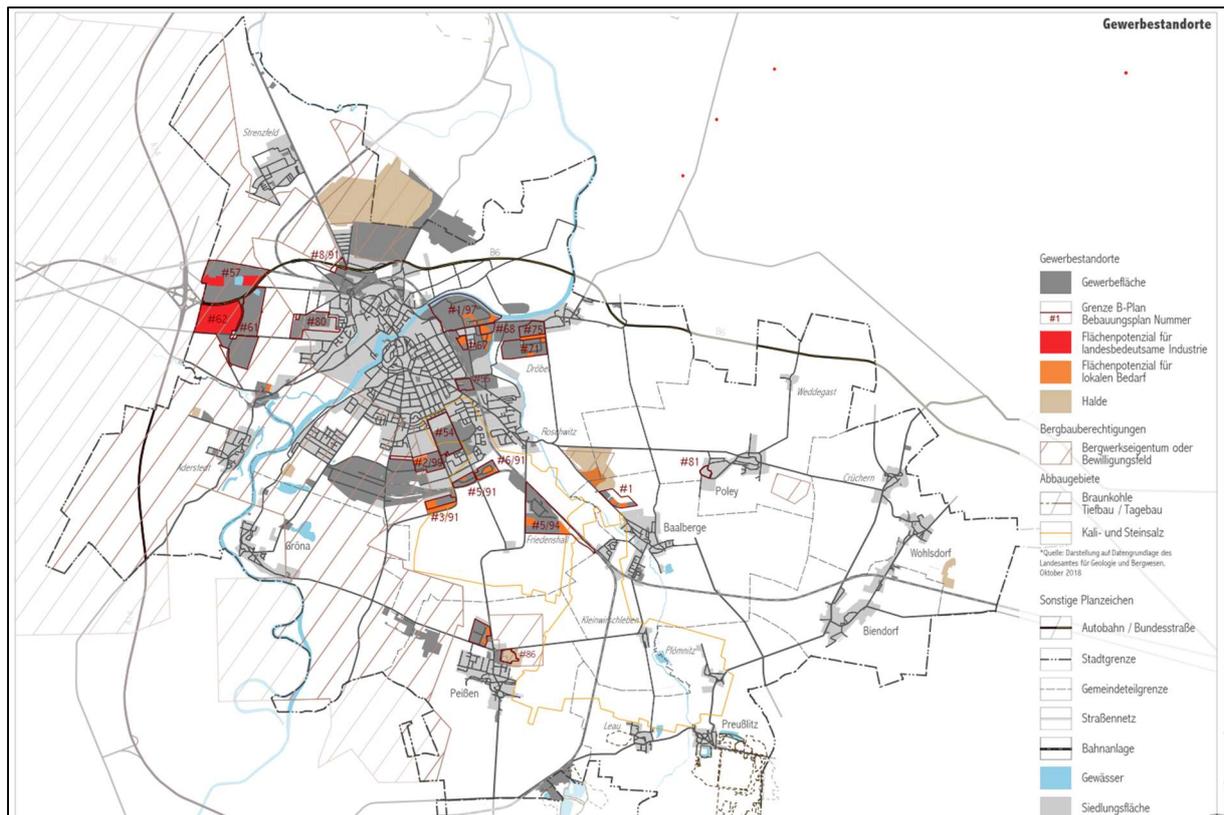


Abbildung 4: Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030 (ISEK)

Die Stadt Bernburg (Saale) will im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit der neuen Höhenfestsetzung eine intensivere Auslastung des verfügbaren Industriegebietes erreichen. Der Geltungsbereich ist im Konzept als Flächenpotential für landesbedeutsame Industrie gekennzeichnet.

5.5. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) wurde 2017 fortgeschrieben. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauGB berührt es die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“.

Bereits im Ursprungsplan ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit dem Großhandel gemäß § 1 Abs.9 BauNVO festgesetzt.

Wegen der Nachfrage an der A 14 geht das o.g. Konzept auf das Thema Autohöfe und angeschlossenen Einzelhandel ein. Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bernburg (Saale) sind Einzelhandelsnutzungen jedweder Art an Autohöfen auszuschließen. Einzige Ausnahme sollen Tankstellenshops sein, die auf ein maximal verträgliches Maß der zulässigen Verkaufsfläche von 125 m² zu begrenzen sind. Tankstellen sind im Industriegebiet im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen. Über die angepasste Festsetzung soll die Vorgabe aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept klar geregelt werden.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ werden durch die Anpassung nicht berührt.

5.6. Entwicklungskonzeption „Gewerbliche Baufläche an der BAB 14“ und benachbarte Bebauungspläne

Seit dem Beschluss zur grundlegenden Rahmenplanung und der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes wurde nicht nur der hier zu ändernde Bebauungsplan rechtskräftig. Die Bauleitplanung beruht entwicklungsstrategisch auf der Entwicklungskonzeption „Gewerbliche Baufläche an der BAB 14“. Die geplanten Baufelder I bis II erhielten durch die Bekanntmachung der Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 61 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 der Industrieansiedlung auf dem Gelände von Bernburg–West geschaffen. Die Ergebnisse des Konzeptes flossen in den Ursprungsplan und seine Nachbarbepauungspläne ein.

Die zu ändernde Teilfläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“.

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan Nr. 57 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld I“
- Bebauungsplan Nr. 61 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld II“

Ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 61 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld II“ bis zur Fahrbahn der Kreisverkehrsanlage der Landesstraße 65 mit der Weststraße wird in den Geltungsbereich der hier vorzunehmenden 1. Änderung einbezogen. Gemäß dem aktuellen Liegenschaftskataster bildet das festgesetzte GI 4 im überlagerten Bebauungsplan mit dem GI 1 aus dem Ursprungsplan eine Einheit, die nicht weiter zerschnitten werden soll. Dies wird im Verfahren der 1. Änderung berücksichtigt.

Alle drei vorgenannten Bebauungspläne sind Teile des Gewerbe- und Industriegebietes Bernburg – West und bilden somit eine Einheit, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ weiter gesichert werden soll.

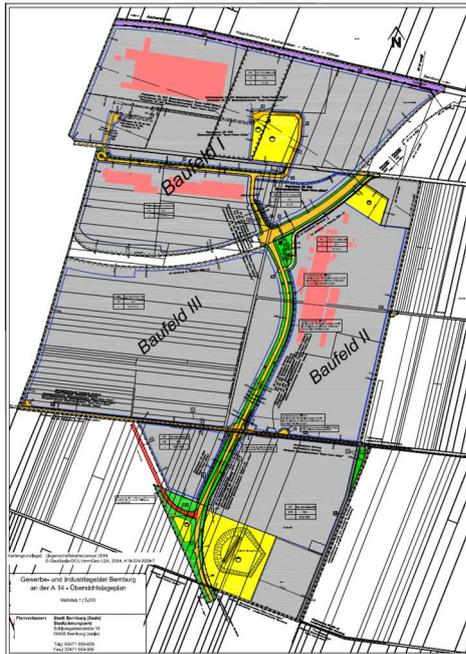


Abbildung 5: Übersicht Bebauungsplanung Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A14
Quelle: Stadt Bernburg (Saale)

5.7. Sonstige Rahmenbedingungen

Die Stadt Bernburg (Saale) wurde im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Neuaufstellung) zum Vorentwurf beteiligt.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat die Entwicklung von Gewerbebauflächen östlich von Ilberstedt und östlich der Bundesautobahn 14, unmittelbar im Anschluss an die eigene Gemarkungsgrenze begrüßt. Sie liegen zwischen den Verkehrsflächen der Bundesautobahn 14 und dem Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg –West nördlich und südlich des Autobahnzubringers der Bundesstraße 6. Gemeinsam mit dem bestehenden Gewerbegebiet „Bernburg (Saale)-West an der A 14“ entsteht somit ein gemeinsamer Industrie- und Gewerbe-Schwerpunkt mit äußerst günstiger Infrastrukturanbindung am Autobahnkreuz Bernburg.

Die Erschließung der Flächen östlich der Bundesautobahn 14 und südlich des Zubringers von der Bundesstraße 6 soll über die Weststraße gesichert werden. Daher werden in die Verkehrsflächen der durch die Stadt Bernburg (Saale) gewidmeten Gemeindestraßen Weststraße das Verkehrsgrün am Wendehammer und der Verbindungssteg zwischen dem Wendehammer und der Gemarkungsgrenze einbezogen. Der kleine Verbindungssteg wurde bereits als Verkehrsfläche festgesetzt, aber mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg.

Diese geplanten Ilberstedter Bauflächen liegen unmittelbar westlich der gemeinsamen Gemarkungsgrenze auf heutigen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ schließt unmittelbar im Osten daran an. Mit dem Vollzug dieser Planung verliert der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Industriegebiet seine periphere Lage zur Ackerflur. Er befindet sich dann inmitten des Gewerbe- und Industriestandortes Bernburg- West an der A 14.

6. PLANINHALTE

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ wird als Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, ohne Änderung zum jeweiligen Ursprungsplan. Diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht im Rahmen des Entwicklungsgebotes der Präzisierung der Darstellung im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche.

Industriegebiete gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar solcher Betriebe, die in anderen Gewerbebetrieben unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lageplätze öffentliche Betriebe, Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 9 Abs. 3 Nr.1 BauGB sind gemäß der textlichen Festsetzung 1.1. im Teil B des rechtskräftigen ursprünglichen Bebauungsplanes auf Grund der festgelegten Emissionskontingente im Geltungsbereich ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind gemäß Festsetzung 1.2. des weiteren Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit dem Großhandel. Einzige Ausnahmen sollen gemäß der 1. Änderung Tankstellenshops sein, die auf ein maximal verträgliches Maß der zulässigen Verkaufsfläche von 125 m² zu begrenzen sind. Diese Ergänzung beruht auf dem aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bernburg (Saale) und berührt die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Nr.2 BauGB bleibt unberührt.

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit bezüglich der notwendigen Ausstattung mit Elektrizität und Gas wurde von der Stadt das Flurstück 1129 in der Flur 72 der Gemarkung Bernburg (Saale) für eine Trafostation und ein Teil des Flurstückes 1130 für eine Gasdruckstation der Stadtwerke Bernburg GmbH gesichert. Zur Anpassung an den Bestand werden im Rahmen der 1. Änderung diese Areale als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Gas festgesetzt. Die jeweils rund 46 m² kleinen Flächen sind dem Industriegebiet räumlich klar untergeordnet.

Im Zuge der gesicherten Erschließung des Industriegebietes im Geltungsbereich wird die Weststraße einbezogen und entsprechend ihrer Funktion und Widmung als Verkehrsfläche weiter festgesetzt. Im Unterschied zum Ursprungsplan wird zur Absicherung der weiteren Entwicklung die Verkehrsfläche um eine kleine Fläche Verkehrsgrün am Wendehammer am Westrand und am Kreisverkehr ergänzt. Gleiches gilt für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftliche Nutzung in Fortsetzung des Wendehammers zur Gemarkung Ilberstedt. Die ohnehin in Bezug auf die Weststraße zugehörigen Flächen sind auf den Zweck dieser Verkehrsfläche bezogen. Die Fortsetzung der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung nach Westen wird im Zuge dieser flächenmäßig geringfügigen Festsetzung planungsrechtlich vorbereitet.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Es wird die Grundflächenzahl 0,8 und die Baumassenzahl 10 beibehalten. Die Bestimmung erfolgt anhand der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO, die hier als Höchstmaße anzuwenden sind.

Die 1. Änderung beinhaltet die Maximierung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß für die Oberkante (OK) von 108 m über HN auf 125 m über HN.

Es wird nicht davon abgewichen, dass ausnahmsweise nur Schornsteine, Masten und ähnlich schlanke bauliche Anlagen das Höchstmaß baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO überschreiten dürfen. Werbeanlagen aller Art sind von einer Ausnahme nach wie vor ausdrücklich ausgeschlossen.

Die zulässige Erhöhung der Oberkante baulicher Anlagen auf 125 m HN soll eine intensivere urbane Nutzung innerhalb des Industriegebietes auf den bebaubaren Grundstücksflächen für den exponierten landesbedeutsamen Standort erlauben. In den umliegenden Baufeldern I und II wurden in der Vergangenheit höhere und silhouettenprägende Bauwerke zugelassen, die das Orts- und Landschaftsbild in Autobahnnähe bereits nachhaltig in neuer Qualität prägen. Der städtebauliche Rahmen der Änderung ist damit grundsätzlich geprägt.

In den Geltungsbereichen von unmittelbar benachbarten Bebauungsplänen gelten folgende Festsetzungen in Bezug auf die höchste zulässige Bauhöhe in den Baufeldern:

- Nord (nördlich der Bundesstraße 6)
Bebauungsplan Nr. 57 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld I“, Festsetzung für das GI 1: 135 m über HN als Höchstgrenze für die Oberkante baulicher Anlagen
- Ost (östlich der Landesstraße 65)
Bebauungsplan Nr. 61 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld II“, Festsetzung für das GI 1: 125 m über HN für hallenartige Bauwerke auf 10% der zulässigen Grundfläche als Höchstgrenze für die Oberkante baulicher Anlagen

Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 62 können bauliche Anlagen bis zu einer Oberkante von 108 m über HN mit Rücksicht auf das damalige Landschaftsbild zugelassen werden. Das entspricht einer Bauhöhe von rund 20 m im oberen Geländebereich entlang der Bundesstraße 6 bzw. dem Autobahnzubringer. Die neue Höhenfestsetzung orientiert sich, wie oben beschrieben, an der Zulässigkeit in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches im Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West. Der Standort hat sich durch Umsetzung der Bauleitplanung im Rahmen der Ansiedlung leistungsfähiger Wirtschaftsbetriebe bewährt. Er wird nachhaltig durch Investoren nachgefragt. Die neue Höhenfestsetzung wird sich bei Umsetzung zweifellos auf das Landschaftsbild auswirken, jedoch nicht als städtebaulicher Bruch mit dem Umfeld. In der Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist die Stadt Bernburg (Saale) zu dem Ergebnis gekommen, dass auf Grund der Standortentwicklung im landesbedeutsamen Gewerbe- und Industriegebiet und im Zuge der entstandenen Verkehrsbauwerke des Bundesfernstraßennetzes seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 62 nachhaltige Prozesse stattgefunden haben, welche die Stadtentwicklung in neue qualitative Dimensionen der Urbanität führen. Für künftige Generationen und zum Wohl der Allgemeinheit soll der Baulandnachfrage und aktuellen Ansprüchen an die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich entsprochen werden. Wirtschaftliche Ziele des Landes und der Stadt sowie die Schaffung von ausreichenden Arbeitsplätzen in der Region sollen dabei durch die

Entwicklung des Ortsbildes am Standort mit dem Landschaftsbild möglichst verträglich gestaltet werden. Zudem spielt das Gebot des sparsamen und sozialgerechten Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB i.V. § 1a Abs. 2 BauGB in der Bauleitplanung eine gewichtige Rolle. Statt weiterer Verdichtung oder dem Verbrauch von mehr Fläche bei gleichem Bauvolumen wird mit der Bauhöhe gearbeitet. Hohe Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft prägen bereits die Silhouette des Gewerbe- und Industriegebietes Bernburg – West nachhaltig, die voraussichtlich in der Landschaftswahrnehmung mit dem Geltungsbereich zu einer Einheit verschmelzen werden.

Zusätzlich wirkt die beizubehaltende festgesetzte Baumassenzahl von maximal 10 regulierend. Es wird gemäß der Anwendung des § 21 BauNVO nicht möglich sein, bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl 0,8 das Höchstmaß der Höhe anzuwenden. Die Festsetzung als Maximum bedeutet, dass höchstens 10 m³ Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche verbaut werden dürfen. Bewusst wird weiter der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO als Höchstmaß beibehalten. Eine Überschreitung ist nicht gewollt und somit nicht zulässig. Dieses Korrektiv gibt die Möglichkeit, die zulässige maximale Höhe für einzelne künftige Bauwerke anzuwenden. Diese Ausreizung der Höhen bedeutet jedoch, dass dann nur noch die sich aus der Baumassenzahl ergebende Grundstücksfläche überbaubar ist. Die dann zulässige Grundfläche wird durch Höhenausreizung kleiner als die im Industriegebiet maximal zulässige GRZ von 0,8. Es hat zur Folge, dass das Höchstmaß der zulässigen Bauhöhe nicht flächendeckend auf 80% der überbaubaren Flächen angewendet werden kann. So ist es nach wie vor Planungswille der Stadt Bernburg (Saale). Daher gibt es keine Flächeneinschränkung für die neue Höhe, wie im Bebauungsplan Nr. 61 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld II“.

Innerhalb des Industriegebiets GI werden die Standorte oberirdischen Gebäude und Anlagen bezüglich ihrer Entfernungen zueinander dem Gestaltungswillen der Vorhabenträger unterworfen, soweit sie die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten und das Abstandsgebot für Abstandsflächen und Abstände gemäß § 6 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt umgesetzt wird.

Im Baugebiet GI wurden nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente bezüglich des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels in dB(A)/m² hinsichtlich von Tag- und Nachtwerten festgelegt. Damit werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sämtliche Nutzungen oberhalb des festgelegten Störgrades zu Gunsten der nächsten Wohnlagen ausgeschlossen. Die 1. Änderung ändert an dieser Stellschraube nichts.

6.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstückflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ werden parallel zur Gemeindegrenze und den anliegenden Verkehrsachsen Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Baugrenzen im Geltungsbereich entsprechen denen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 62. Sie sind dort in der Planzeichnung nicht geschlossen. Durch die Vereinigung der kleinen Industriefläche GI 4 aus dem Bebauungsplan Nr. 61 kann im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 62 der Schluss der Baugrenze der verbundenen Flächen festgesetzt werden.

Die Baugrenzen wurden im Norden und Osten im Maßbezug auf Grenze der Fahrbahn festgelegt und beruhen auf dem Rechtsstand der Planfeststellung. Der Nullpunkt der Maßlinie liegt hier außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Baugrenze verläuft im Einzelnen wie folgt:

Die südliche Baugrenze parallel zur Weststraße wird nach Nord verschoben, um einen ausreichenden Korridor für das aktuell notwendige Leitungsregime zu gewähren. Das bedeutet im Einzelnen für den Verlauf der Baugrenzen:

Süden:

- 3 m Abstand von der Grenze des Industriegebietes, parallel zur Weststraße

Westen (wie Ursprungsplan):

- 12 m Abstand von der Gemeindegrenze zur Gemarkung Ilberstedt

Norden (wie Ursprungsplan):

- 40 m Abstand zur planfestgestellten Fahrbahn (beginnend ab 1 m Abstand zur Entwässerungsmulde) der Bundesstraße 6n, Bereich der Abfahrt
- 20 m Abstand zur planfestgestellten Fahrbahn (beginnend ab 1 m Abstand zur Entwässerungsmulde)

Osten:

- 20 m Abstand zur Fahrbahnkante der Landesstraße 65

Kreisverkehrsanlage/ bisheriger Teil des Bebauungsplanes Nr. 61

- Übernahme der Baugrenzen im Abstand der Ost- und Südbaugrenze des Bebauungsplans Nr. 62 im Ursprung
- Übergang der Baugebietsgrenze auf die Grundstücksgrenze und Grenze des Industriegebietes am Kreisverkehr

Durch Erhalt der Baugrenzen bleiben die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 62 unberührt. Die überbaubare Grundstücksfläche verändert sich nicht. Die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Straßengesetz entlang des Autobahnzubringers und der Bundesstraße 6 sowie der Landesstraße werden eingehalten.

6.3. Bauweise

Auf Grund des Planungswillens der Gemeinde soll die Bauweise innerhalb der Bauflächen grundsätzlich frei gestaltbar für die Bauherren bleiben. Eine Festsetzung offener oder geschlossener Bauweise erfolgt deshalb weiterhin nicht.

Die für die Baukörper überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden durch die oben beschriebenen festgesetzten Baugrenzen abgegrenzt.

Auf diesen Flächen gelten die Vorschriften der gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, einschließlich der einzuhaltenden Abstandsflächen.

6.4. Verkehrliche Erschließung

6.4.1. Äußere Erschließung

Die äußeren Erschließungsbedingungen haben sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ am 07.08.2008 sukzessive durch Umsetzung der Planstraßen, der Neutrassierung der Landesstraße 65 und der faktischen Entstehung des Autobahnkreuzes am Autobahnanschluss Bernburg quantitativ und qualitativ nachhaltig in puncto Straßenverkehr und Anbindung an des Bundesfernstraßennetz weiterentwickelt.

Das Plangebiet grenzt in Sichtweite zur A 14 heute direkt an den Autobahnzubringer, der dann nach Osten auslaufend auf die realisierte Bundesstraße 6 übergeht. Der alte Autobahnzubringer über die Bundesstraße B 185 wurde zurückgebaut. Die östlich anliegende und umverlegte Landesstraße 65 übernimmt diese Funktion bis zum Lichtsignalknoten mit der Bundesstraße 6. Diese Landesstraße bildet gleichzeitig die Haupteerschließung für die Industriegebiete der Baufelder II und III. Von dem vorgenannten Kreuzungsbereich wird nach Norden 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. Im Südosten des hier geplanten Geltungsbereiches der 1. Änderung mündet auf der Landesstraße 65 die bereits realisierte und anliegende Weststraße und die Verlängerung der Otto-Lange-Straße in einer gemeinsamen Kreisverkehrsanlage ein. Die Bundes- und die Landesstraße bleiben anbaufrei. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist von hier nicht möglich. Eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 6 und zur Landesstraße 65 ist nicht vorgesehen. Sie bleiben aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen anbaufrei. Die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) sind einzuhalten. Sie sind durch die parallelen Baugrenzen planungsrechtlich gesichert.

Die Weststraße soll künftig im Rahmen ihrer Verlängerung der Erschließung des südlichen Teils des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes auf der Gemarkung Ilberstedt dienen. Derzeit führt ein landwirtschaftlicher Weg vom Wendehammer in westliche Richtung in Richtung der Bundesautobahn 14. Im Zuge der Anpassung an die aktuellen Planungsziele und vorgesehene Weiterentwicklung wird die öffentliche Verkehrsfläche bis zur Gemarkungsgrenze festgesetzt.

Die Trasse des alten Autobahnzubringers, die in der Plangrundlage des Ursprungsplanes zu sehen ist, wurde dauerhaft gesperrt und zurückgebaut. In der Örtlichkeit ist sie nicht mehr erkennbar. Sie ist in der aktuellen Liegenschaftskarte im Flurstück 1131 in der Gemarkung Bernburg (Saale) in der Flur 72, integriert. Auf den betroffenen ehemaligen Straßenverkehrsflächen und auf den sie beidseits begleitenden Streifen Verkehrsgrün wurde damit planungsrechtlich die festgesetzte Nutzung als Industriegebiet ohne besondere Restriktion zulässig. Die ursprünglichen Einschränkungen der Bauflächen auf dem betroffenen Teil des Geltungsbereiches zur Nutzung der ehemaligen Trasse als Industriegebiet sind somit funktionslos und nicht mehr anzuwenden.

Die Bundesstraße 185 geht bezüglich ihrer Streckenführung im Umfeld des Bebauungsplanes in der Bundesstraße 6 und der Bundesautobahn 36 auf. Die Spange von der Landesstraße 65 in Richtung Ilberstedt wird durch die Kreisstraße 1374 übernommen.

Bezüglich des schienengebundenen Verkehrs gibt es keinen direkten Anschluss des Gewerbe- und Industriegebietes und die Anbindung ist nicht vorgesehen. Die Hauptstrecke der Deutschen Bahn 6420 Köthen – Aschersleben wird am Nordrand des Bebauungsplanes Nr. 57 entlanggeführt. Die Nebenbahnstrecke 6853 Bernburg – Waldau - Calbe-West zweigt in Höhe des nahen Stadtteils Waldau ab. Hier befindet sich der nächste Haltepunkt der Bahn.

Generell werden die Radfahrer im Geltungsbereich auf der Weststraße auf der Fahrbahn mit dem MIV und die Fußgänger auf dem Fußweg geführt. Dies ist bei der Herstellung der inneren Erschließung, also der Zufahrten etc., zu berücksichtigen.

Für den Rad- und Fußverkehr ist der Geltungsbereich der 1. Änderung von Süden und Norden über die Landesstraße, von Osten über die Otto-Lange-Straße und den Rathmannsdorfer Weg grundsätzlich erreichbar. Die äußere Erschließung für diese schutzwürdigen Verkehrsarten ist an der Landesstraße 65 problematisch, weil dafür keine separate Wegführung bis zum Baufeld I im Bebauungsplan Nr. 57 bei gleichzeitig hoher Verkehrsbelastung bei Tag und Nacht durch den MIV angelegt ist. Im Zuge der Nachrüstung ist der Fußweg der Weststraße an einen solchen Weg anzubinden, damit er nicht einfach an der Kreisverkehrsanlage endet. Deshalb wurde eine Teilverkehrsfläche vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 61 im Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Die weitere Passage der Bundesstraße 6 in Richtung der nördlichen Stadtgebiete ist für die vorgenannten Verkehrsarten unzulässig. Parallel ist deshalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 südlich der Bundesstraße 6 ausgehend über den Rathmannsdorfer Weg der Ausbau einer Radwegverbindung in Richtung Waldau durch die Stadt Bernburg (Saale) planungsrechtlich durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ein anzulegender Geh- und Fußweg durch Festsetzung gesichert. Sie beginnt an der Landesstraße 65 südlich des lichtsignalisierten Knotens und führt an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61.

Der öffentliche Personennahverkehr quert das Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14 derzeit nicht. Die nächsten Haltestellen des straßengebundenen Stadt- und Regionalverkehrs liegen entlang der Kreisstraße 1374 am Rosengarten bzw. an Bernburger Straße nahe Ilberstedt ca. 1,5 km entfernt. Der Anschluss an das Stadtverkehrsnetz in Trägerschaft der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH kann dann die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr ermöglichen. Zum nächsten Haltepunkt des SPNV, Bernburg-Waldau von der Weststraße liegt eine Wegstrecke für Fußgänger und Radfahrer von ungefähr 2,5 km.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist verkehrlich bevorzugt durch den MIV erreichbar.

6.4.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Bauflächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung soll für alle Verkehrsarten von der Weststraße aus erfolgen. Von dort wird jeglicher Ziel- und Quellverkehr organisiert. Die Weststraße ist als Gemeindestraße gewidmet. Zwecks Gewährleistung der Baufreiheit der Investoren werden weiterhin keine weitergehenden Festsetzungen bezüglich Verkehrsflächen im GI getroffen.

Die Herstellung von neuen Zufahrten ist entsprechend der Nutzung nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) und der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von einer Fachfirma herzustellen. Die Zufahrten im öffentlichen Verkehrsraum sind in der Regel in Pflasterbauweise auszuführen. Der Anschluss bzw. Übergang zur Fahrbahn ist durch Einbau von Rundborden und Absenksteinen zu realisieren. Somit soll die Vorrangigkeit des Gehweges gegenüber den Zufahrten hervorgehoben werden. Der Antrag für die Errichtung einer Ersatzzufahrt mit max. 3,50 m ist beim Tiefbauamt Bernburg (Saale) zu stellen. Für sonstige Zufahrten mit einer Breite über 3,50 m, einschließlich der Anbindung privater Verkehrsflächen sowie Zweit- oder Mehrfachzufahrten sind die Anträge für die Errichtung dieser Zufahrten beim Ordnungsamt der Stadt Bernburg (Saale) zu stellen.

Bei allen Arbeiten und Aufbrüchen im öffentlichen Verkehrsraum sind Aufgrabungsgenehmigungen einzuholen.

Die Vorschriften der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen (ZTVA-StB 12) sind einzuhalten.

6.5. Versorgungsleitungen

6.5.1. Wasserversorgung

6.5.1.1. Trinkwasserversorgung

Dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ obliegt als Versorgungsträger die Trinkwasserversorgung des Geltungsbereiches.

In der Weststraße liegt eine Hauptleitung. Nach Westen geht die Zubringerleitung weiter in Richtung Ilberstedt. Vom Geltungsbereich nach Osten hin mündet sie inmitten des Rondells des Kreisverkehrs im Bebauungsplan Nr. 61 in einer Anlage des Versorgungsträgers. Von dieser führt die Leitung weiter in Richtung der Otto-Lange-Straße nach Bernburg (Saale) in die Stadt. Des Weiteren zweigen von dieser Station die Versorgungsleitungen für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 ab.

Die Anbindung des Geltungsbereiches an das Trinkwassernetz erfolgt vorhabenbezogen im Rahmen des Vollzugs der Planung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6.5.1.2. Löschwasserversorgung/Brandschutz

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der Bedarf des Geltungsbereiches gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 über das öffentliche Trinkwassernetz abzusichern. Der Grundbedarf an Löschwasser soll durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt werden. Der Löschwasserbedarf galt bereits im Ursprungsplan als gesichert. Es sind 3.200 l Wasser je Minute bzw. 192 m³ je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen. Ab einem Abstand von 300 m zur öffentlichen Straße sollen die Grundstückseigentümer die Löschwasserversorgung selbst absichern. Auf diesen Flächen können Löschwasserbrunnen, -teiche oder -behälter in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethen (WZV) zum o.g. Zweck errichtet werden.

6.5.2. Entwässerung

Dem Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethen (WZV) obliegt als Versorgungsträger die Entsorgung des Geltungsbereiches mit Schmutz- und Regenwasser.

Zur Absicherung der Schmutz- und Regenwasserleitungen nördlich der Weststraße wurde gemäß der Eintragungsbewilligung vom 25.02.2022 zwischen der mit der Stadt Bernburg (Saale) und dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch von Bernburg Abt. II, Blatt 11075 eingetragen. Auf einem 10 m breiten Streifen werden zu Gunsten des Wasserzweckverbandes Saale-Fuhne-Ziethen eine Schmutzwasserleitung mit einem Querschnitt DN 250 und eine Regenwasserleitung mit dem Querschnitt DN 1000 für die entwässerungsseitige Erschließung gesichert. Dieses Leitungsrecht wurde im Rahmen der 1. Änderung in der Planzeichnung im Teil A und B durch Festsetzung gewürdigt. Es handelt sich um einen Korridor im Industriegebiet. Es sind Teilflächen der Flurstücke 1130 und 1131 in der Flur 72 der Gemarkung Bernburg betroffen.

Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

Für den weiteren Vollzug der Planung ist das notwendige Netz bedarfsgerecht zu erweitern. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Insofern verstößt die Übernahme aktueller Leitungsrechte nicht gegen die Grundzüge der Planung gegenüber dem Ursprungsplan.

Im Rahmen des Vollzuges baulicher Maßnahmen auf der Industriebaufläche sind die Maßnahmen den Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung auf der Grundlage des Merkblattes DWA-A 102-2 zu implementieren, um möglichst den Wasserkreislauf auf den Grundstücken den natürlichen Verhältnissen anzupassen. Die Flächenversiegelung ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

6.6. Elektrizität

Den Stadtwerken Bernburg GmbH (SWB) obliegt als Versorgungsträger die Versorgung des Geltungsbereiches mit Elektroenergie.

Zur Absicherung der Mittelspannungsleitung nördlich der Weststraße und einer Trafostation wurden nach der Rechtskraft des Ursprungsplanes auf der Grundlage der zugehörigen Eintragungsbewilligungen mit der Stadt Bernburg (Saale) Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch von Bernburg Dienstbarkeiten zur dinglichen Sicherung o.g. Medien nördlich der Weststraße im Geltungsbereich zu Gunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH eingetragen.

Das Leitungsrecht für die Mittelspannungs- und Steuerkabel wurde im Rahmen der 1. Änderung in der Planzeichnung im Teil A und B durch Festsetzung gewürdigt. Es handelt sich um einen 3 m breiten Korridor im Industriegebiet. Es sind Teilflächen der Flurstücke 1130 und 1131 in der Flur 72 der Gemarkung Bernburg betroffen.

Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

Für den Standort der Trafostation wurde das Flurstück 1129 in der Flur 72 der Gemarkung Bernburg gesichert. Diese Fläche ist in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 62 gemäß dem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen mit Elektrizität festgesetzt. Sie bleibt Eigentum der Stadt Bernburg (Saale).

Somit ist die Energieversorgung für den Vollzug der Planung und damit der inneren Erschließung vorbereitet. Bezüglich Sicherung der errichteten Trafostation wurde das Flurstück 1129 gebildet.

Für den weiteren Vollzug der Planung ist das notwendige Netz bedarfsgerecht zu erweitern. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Insofern verstößt die Übernahme des aktueller Leitungsrechtes und der Trafostation als Versorgungsanlage kein Widerspruch bezüglich der Grundzüge der Planung gegenüber dem Ursprungsplan.

6.7. Gasversorgung

Den Stadtwerken Bernburg GmbH (SWB) obliegt als Versorgungsträger die Versorgung des Geltungsbereiches mit Gas.

Unterhalb der Weststraße sind parallel zwei Hauptdruckleitungen zur Gasversorgung verbaut.

Zur Absicherung von Leitungen und einer Gasdruckregelanlage und zugehöriger Zuleitungen nördlich der Weststraße wurde zur dinglichen Sicherung eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch von Bernburg eingetragen. Es handelt sich um eine kleine Fläche innerhalb des Flurstückes 1131 in der Flur 72, Gemarkung Bernburg, nahe des Wendehammer im Westen der Weststraße. Die Gasdruckregelanlage wurde in der Planzeichnung Teil A im Zuge der Änderung festgesetzt. Sie liegt innerhalb des Industriegebietes.

Insgesamt ist die Versorgung des Geltungsbereiches mit Gas grundsätzlich gesichert und kann nach Abstimmung weiter im Rahmen des Vollzuges der Planung zur inneren Erschließung ausgebaut werden. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt die Bestandsanpassung am Standort des Geltungsbereiches.

Für den weiteren Vollzug der Planung ist das notwendige Netz bedarfsgerecht zu erweitern. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Insofern verstößt die Übernahme zwecks Aktualisierung und Kennzeichnung der Gasdruckstation nicht gegen die Grundzüge der Planung gegenüber dem Ursprungsplan.

6.8. Telekommunikation

Der Deutsche Telekom obliegt als Versorgungsträger die Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen.

Innerhalb der Weststraße, parallel zur Südgrenze des Industriegebietes sind Telekommunikationsanlagen verbaut. Gleiches erfolgte nahe des Geltungsbereiches parallel zur Landesstraße 65 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.

Die vorhabenbezogene innere Erschließung ist mit der Deutschen Telekom, Technik GmbH Technik NL Ost abzustimmen und zu koordinieren.

6.9. Abfallentsorgung

Dem Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises obliegt die Entsorgung des Abfalls im Salzlandkreis. Am westlichen Ende der Weststraße wurde ein Wendehammer angelegt, der es fahrtechnisch erlaubt, dass dort 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können. Die Bemessung erfolgte bereits im Ursprungsplan gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen 06. Die Hauptzufahrt für die Abfallentsorgung im Geltungsbereich erfolgt über die Zufahrten von der Weststraße.

6.10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf einer Teilfläche im südlichen Randbereich des Industriegebietes GI, nördlich der Weststraße wird das Leitungsrecht für Elektrizitätskabel zu Gunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH festgesetzt.

Auf einer weiteren Teilfläche im südlichen Randbereich des Industriegebietes GI, nördlich der Weststraße wird das Leitungsrecht für eine Regenwasserleitung DN 1000 und eine

Schmutzwasserleitung DN 250 zu Gunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche innerhalb des GI nördlich der Weststraße hat eine Gesamtbreite von 10 m.

Innerhalb der mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen ist das Errichten von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Abweichend sind der Versorgung des festgesetzten Industriegebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes wurden zur weiteren Sicherung der Erschließung in einer vorhabenbezogenen flexiblen Ansiedlungspraxis Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch zur dinglichen Sicherung vorgenommen.

Für den weiteren Vollzug der Planung ist das notwendige Netz bedarfsgerecht zu erweitern. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Insofern verstößt die Übernahme aktueller Leitungsrechte nicht gegen die Grundzüge der Planung gegenüber dem Ursprungsplan.

7. KENNZEICHNUNG

7.1. Denkmalschutz und Archäologie

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 werden Belange des Denkmalschutzes über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt.

Gemäß § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind bei öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, so dass die Kulturdenkmale möglichst erhalten bleiben und ihre Umgebung angemessen gestaltet werden kann.

Es ist im Rahmen des Vollzuges zu beachten, dass von Seiten des Landesamtes Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Halle auf Grund der Topographie und weiterer Anhaltspunkte am Standort Bernburg-West und damit im Geltungsbereich archäologische Kulturdenkmale vermutet werden. Somit gilt auch weiterhin die Genehmigungspflicht gemäß § 14 DenkmSchG LSA bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde, mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Erdeingriffen.

Im Jahr 2009 wurde vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ein archäologisches Gutachten für das Gewerbegebiet an der A 14, Baufeld III, für die Stadt Bernburg (Saale) angefertigt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass archäologische Kulturdenkmale im Baufeld III vorhanden sind. Es wird ein wirtschaftlich vertretbarer Dokumentationsaufwand für die Bauflächen veranschlagt. Es handelt sich vermutlich um ur- und frühgeschichtliche Siedlungsreste.

Die Erkenntnisse des Jahres 2009 wurden durch den Fachbereich archäologische Bodenpflege präzisiert und darauf aktuell verwiesen, dass zahlreiche archäologische Kulturdenkmale im Geltungsbereich vorhanden sein können. Es handelt sich voraussichtlich um Siedlungen der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Römischen Kaiserzeit, der Völkerwanderungszeit; und um Einzelfunde der Römischen Kaiserzeit bis in das Mittelalter sowie um Grabenwerk der Jungsteinzeit

und Bestattungen der Jungsteinzeit. Der Wortlaut der Stellungnahme wurde der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)

Baudenkmale sind nach derzeitigem Stand weiterhin im Geltungsbereich nicht vorhanden.

7.2. Bergbau und Geologie

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 werden Belange des Bergbaus über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Auf Grund ihrer tiefgreifenden und nachhaltigen Bedeutung wird die textliche Kennzeichnung übernommen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ liegt im Bereich des Bergwerkseigentums mit der Berechtigungsnummer III-A-d/h-54/90/878-4235 und dem Feldesname „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz einschließlich auftretender Sole und zur Eignung als Untergrundspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist die Firma K+S Minerals and Agriculture GmbH (früher Kali und Salz GmbH) in Bernburg. Der Rechtsinhaber hat durch die vorgenannte Berechtigung die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte und eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) eine geschützte Rechtsposition.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, unter dem sich die Steinsalzgrube Bernburg (Saale) der K+S Minerals and Agriculture GmbH in einer Abteufe ab 350 m des Bodenschatzes Kali und Salz befindet. Aussagen zu Bergschadensfragen sind von diesem Rechtsnachfolger einzuholen, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG.

Im Zuge des Vollzugs der Planung ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, An der Fliederwegkaserne 13 in 06130 Halle (Saale) zu beteiligen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von geringen Überzugswirkungen der südlich gelegenen Abbaufelder beeinflusst. Hier sind in den nächsten 100 Jahren Senkungen bis zu 40 cm zu erwarten. Die Schiefelage mit der Neigung in südlicher Richtung werden in dieser Zeit max. 2 mm/m erreichen. Gleichzeitig sind maximale Zerrungen von 1 mm/m möglich.

Hinsichtlich der Geologie am Standort wird den Bauherren im Zuge des Vollzuges der Vorhaben empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, sodass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

7.3. Altlasten

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“). Nach derzeitigem Wissensstand sind Kampfmittel nicht ausgeschlossen. Weiter Altlasten sind zurzeit unbekannt.

7.4. Kampfmittel

Kampfmittelfunde können niemals ganz ausgeschlossen werden. Es gelten uneingeschränkt die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel, insbesondere Sicherungs- und Meldepflichten. Sollten daher Widererwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

Auf Grund der Tatsache, dass nahe des Geltungsbereiches nördlich des Rathmannsdorfer Weges eine ehemalige Flakstellung gestanden haben soll und diverser Beprobungen, wird für den Bebauungsplan 62 ein mittleres Gefährdungspotential attestiert.

Der Vollzug der Entwicklung der Vorhaben auf den Bauflächen erfordert Abstimmungsbedarf mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. dem Technischen Polizeiamt.

8. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ sind Eingriffsregelungen des BNatSchG nicht anzuwenden. Eingriffstatbestände, wie im § 18 ff. NatSchG LSA dargestellt, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind im Ursprungsplan behandelt. Der erforderliche Ausgleich wurde durch einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises vom 22. April 2008 geregelt und sodann von der Stadt umgesetzt.

Auf Grund der wesentlichen Beibehaltung der bisherigen Nutzungen ist mit erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes oder menschlicher Gesundheit nicht zu rechnen. Es kommt erkennbar nicht zu signifikanten Zunahmen von Verkehren und anderen Emissionen. Somit sind keine Zusatzbelastungen für Schutzgebiete, Schutzobjekte oder Biotope in der Umgebung erkennbar.

8.1. Artenschutz

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist besonders im Rahmen der Baugenehmigung beachtlich. Falls geschützte Arten, Brut- oder Niststätten betroffen sein sollten, sind vor Baubeginn im Bedarfsfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Die Biotopstrukturen im Geltungsbereich weisen nach dem Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) keine Spuren auf, die auf geschützte Arten deuten.

Geschützten Vogelarten, die gemäß Ursprungsplan betroffen sein können, sind Feldlerchen. In der ausgeräumten Feldflur können sich Brutstätten von Wachteln befinden. Der aktuelle Bestand ist vor Vollzug der Planung vorhabenbezogen zu prüfen.

Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Angebotsplanung zu beachten, insbesondere im Zusammenhang in Bezug auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

8.2. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes initiiert. Aufgrund der Erhöhung der zulässigen Bauhöhe ergeben sich vorrausichtlich keine neuen Sachverhalte in Bezug auf Lärm, Gerüche oder sonstige Immissionen auf schutzbedürftige Wohnsiedlungen der Umgebung. Aufgrund dessen wird eingeschätzt, dass durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 kein zusätzliches Konfliktpotenzial entsteht.

Vor der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 62 wurde im Jahr 2002 durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH (Magdeburg) im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung für die Baufelder II bis IV unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld I“ der Stadt Bernburg gutachterlich die Lärmkontingente ermittelt. Die zusätzliche „Schalltechnische Untersuchung für die geplanten Baufelder II bis VI südlich der B 185n - OU Bernburg“ aus dem Jahr 2005 ergab für das hier betroffene GI keine Änderung. Die für den Geltungsbereich ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallschutzpegel von tags 70,00 dB(A) je m² und nachts 57,5 dB(A) je m² werden ohne Änderung beibehalten und sind somit auch nach dem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ zum Schutz umliegender Wohnlagen zu erfüllen.

Um den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 sind im Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West keine Unternehmen angesiedelt, welche den Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) durch Einstufung unterliegen und als sogenannte Seveso-III-Betriebe gelten.

Innerhalb des Industriegebietes GI sind weiter nur solche Betriebsbereiche oder Teile von Betriebsbereichen zulässig, in denen die in Spalte 4 des Anhangs I der Störfall- Verordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen für Betriebsbereiche der unteren Klasse gemäß § 2 Nr. 2 BImSchV unterschritten bzw. nicht erreicht werden.

Dies gilt ausdrücklich für gefährliche Stoffe der Klassen III bis IV nach Anhang 1 des KAS-18-Leitfadens mit Empfehlungen für die Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ in der gültigen Fassung. Die Festsetzung 1.7 wird deshalb unberührt beibehalten.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld III“ Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung des Auswirkens von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 BImSchG zu beachten sind. Somit kann auch das gewählte Verfahren nach § 13 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ gerechtfertigt werden.

8.3. Klima

Das kontinentale Klima wird in der Region der Stadt Bernburg (Saale) vom Regenschatten des Harzes überprägt und ist daher durch geringe Niederschläge geprägt. Der Wind weht am häufigsten von Westsüdwest

Das lokale Klima vor Ort im Geltungsbereich wird noch von der Lage in der Feldflur bestimmt. Das Kaltluftentstehungsgebiet wurde u.a. durch den Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ überplant. Im Rahmen des Vollzuges des Industriegebietes durch Bebauung und entsprechende Versiegelung wird erwartet, dass es infolge des entstehenden Kaltluftstaus zu reduzierten Jahresmitteltemperaturen und erhöhter Luftfeuchte kommt. Damit sind häufige Nebel und Frostgefährdung verbunden. Diese Sachlage wurde bereits im Verfahren zum Ursprungsplan abgewogen. Die geplante 1. Änderung wird voraussichtlich keine erheblichen Änderungen in Bezug auf das Klima gegenüber dem Ursprungsplan und dessen zulässiger Angebotsplanung hervorrufen.

8.4. Landschaft

Gegenüber der rechtskräftigen Planung bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 62 ergeben sich aus den neuen Festsetzungen und den sonstigen Anpassungen durch das Verfahren 1. Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren unverträglichen Beeinträchtigungen der umliegenden Landschaft. Der Vollzug der Bebauung in den umliegenden Baufeldern hat bereits bezüglich der Belange der Landschaft dem Geltungsbereich eine nachhaltige Vorprägung gegeben.

8.5. Landschaftsbild und Ortsbild

Im Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ wurde aus Rücksicht auf das Landschaftsbild in der ausgeräumten Ackerflur die Höhenfestsetzung 108 m über HN für die Oberkante von Gebäuden im Geltungsbereich der 1. Änderung getroffen. Gebäude bis 20 m an den höchstgelegenen Standorten sollen bisher das Landschaftsbild und die Silhouette vor Ort verändern dürfen. Zur Zeit des Inkrafttretens des

Bebauungsplanes Nr. 62 war die Ackerlandschaft südlich der Bundesstraße 6 weitestgehend un bebaut. Die Bundesautobahn 14 hatte zur Stadt Bernburg noch den alten Zubringer über die alte B 185 zu den Auf- und Abfahrten an der Anschlussstelle Bernburg. Die Bundesstraße 6 war als B 6n planfestgestellt, aber noch nicht realisiert. Deren Umsetzung und der hochwertige Anschluss der Landesstraße 65 beschleunigten das Baugeschehen in den umliegenden Baufeldern des Gewerbe- und Industriegebietes West. Das Landschaftsbild wurde sukzessive durch die verwirklichten Verkehrsbauwerke und Investitionen im Gewerbe- und Industriegebiet geprägt. Die Anschlussstelle Bernburg an die A 14 wurde mit der A 36 faktisch Autobahndreieck und durch den Anschluss der B 6 als Autobahnkreuz mit allen notwendigen Rampen und Brückenbauwerken sowie Verkehrsanlagen umgesetzt. Die Korrespondenz des Landschaftsbildes mit den Verkehrsbauwerken wurde bereits ausdrücklich im Ursprungsplan berücksichtigt.

Insbesondere die Industrieansiedlung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 gegenüber der Landesstraße veränderte die Silhouette des landesbedeutenden Industriestandortes nachhaltig in ihrem Maßstab, im Nahbereich und bezüglich der Fernwirkung. Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen beträgt auf 10 % der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Industriegebiet GI 1 im Bebauungsplan Nr. 61 125 m über HN, statt 107 m über HN. Die Ausnahmeregelung zur Höhenüberschreitung für schlanke Bauwerksteile wurde angewendet. Die baulichen Anlagen prägen somit die Silhouette im Gewerbe- und Industriegebiet aber auch das Ortsbild der Stadt auf der westlichen Saaleseite.

Im Bebauungsplan Nr. 57 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld I“ dürfen Gebäude und Anlagen bis zur Höhe von 135 m über HN im nördlichen GI 1 zulässigerweise errichtet werden. Der vorhandene Baubestand ist vom Nordwesten der Stadt und der Bundesstraße 6 heute maßstabbildend im Landschaftsraum.

Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhe im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ von 108 m auf 125 m wird aus dem Bestand und der Planung für die umliegenden Baufelder verbalargumentativ hergeleitet. Es berücksichtigt die urbane städtebauliche Entwicklung und Ordnung am Standort und die Berücksichtigung des Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Die Höhenfestsetzung der 1. Änderung hat bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes eine veränderte Wirkung auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie auf den Erholungswert des Landschaftsbildes, da sie den zulässigen Wert der Ursprungsplanung um 17 m überschreitet.

Die Argumentation nach NOHL (1993) aus dem Ursprungsplan wurde auf den Prüfstand gestellt und in der Methodik nach Bruns ergänzt. In der Wirkzone im Nahbereich bis ca. 500 m, auf den Industrieflächen soll sich ein Ensemble aus Produktionsstätten und ihren Nebenanlagen auf den geplanten Bauflächen im Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West insgesamt entwickeln und damit die landwirtschaftlichen Nutzungen ersetzen. Die Investition in benachbarte Bauflächen erfolgte im Nahbereich sukzessive. Vielfalt und Eigenart sowie die Schönheit der Landschaft werden durch Industriebaukultur planmäßig überformt. Der Erholungswert wird durch die geänderte Bauhöhe daher hier nicht noch mehr gestört, denn dieser spielt im Industriegebiet ohnehin eine sehr untergeordnete Rolle.

In der anschließenden Zone von 0,5 km bis 3 km sind Wohnstandort und Schutzgebiete betroffen. Je nach Geländelage verändert sich die Wahrnehmung. In der ursprünglich geplanten Quantität, werden die Eigenart und die Schönheit der Landschaft bereits geplant überformt. Während im Saaletal kaum Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen, so ergeben sich diese mit ansteigender Höhenlage östlich der Saale, sofern sie nicht durch Höhenzüge und andere Bauwerke unterbrochen werden. Somit wird

die gesamt Zone optisch beeinflusst, wo Blickbeziehungen zum Saaletal und den westlichen Stadträndern bestehen, zum Beispiel von der Schlossterrasse. Von dort ist bereits heute das Industriebauwerk im Bebauungsplan Nr. 61 im Landschaftsbild jenseits und oberhalb des Saaletals silhouettenprägend wahrzunehmen, aber auch der Verlauf der Bundesstraße 6, der auf einem gewissen Höhenkamm angelegt ist. Höhere Bauwerke im Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ würden wegen dieser „Vorbelastung“ hier also eher als Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes und der Verkehrsinfrastruktur wahrgenommen werden, nicht als neue schwerwiegende Störung im von der Landwirtschaft geprägten Raum. Dem Erholungswert wird durch die geänderte Bauhöhe kein neuer unzumutbarer Störgrad in dieser Wirkzone zugeführt, da das Gewerbegebiet Bernburg- West in seiner Silhouette als Ensemble wahrgenommen wird. Der Geltungsbereich rückt mit einer angedachten Erweiterung des Standortes Bernburg- West vom Randbereich in eine baulich umschlossene Lage. Die Höhenbegrenzungen in den benachbarten GI des Bebauungsplanes Nr. 62 bleiben erhalten. Hierdurch wird eine Höhenabstufung erreicht. Die neue Höhe im hier zu betrachtenden GI orientiert sich an den Nachbarstandorten. Sie ist unter Abwägung der Belange des Landschaftsbildes in dieser Entfernung tolerierbar.

Die Fernwirkung in der Zone von 3 km bis 20 km generiert sich aus dem Betrachtungsstandort und dessen Höhe und Geländelage. Allein die geplante Bebauung in der schon jetzt zulässigen festgesetzten Höhe würde die Landschaft beeinflussen und damit die Änderung des Landschaftsbildes. Diese allgemeine Wirkung ist bereits im Bestandsplan abgewogen. Da die Unterscheidung nach Baufeldern und den dort zugelassenen Höhen aus der Ferne noch weniger möglich sein wird und das Gewerbegebiet in seiner Gesamtheit als Ensemble wahrgenommen wird, hat für diese Entfernungszone die Erhöhung der zulässigen Höhe im Verhältnis weniger Wirkung und damit weniger Gewicht in Bezug auf das Landschaftsbild als in den näher liegenden Landschaftseinheiten.

8.6. Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“ (EU-Code: DE 4235-301, Landescode: FFH0257) berührt das Plangebiet nicht. Es wird vom LSG Wipperriederung (Landescode LSG0061BBG) umschlossen. Das Landschaftsschutzgebiet reicht bis an den Südrand der Güstener Straße. Seine Nordgrenze ist in kürzester Entfernung ca. 550 m entfernt.

Die Festsetzung des Höhenmaßes auf 125 m über HN beeinträchtigt das Natura-2000-Gebiet nicht mehr als der Ursprungsplan. Die Verträglichkeit wurde im Rahmen des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 nachgewiesen.

8.7. Boden

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB i.V. § 1 Abs. 5 BauGB i.V. im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBSchG) soll im Geltungsbereich durch die Zulässigkeit höherer Bauten und Anlagen bis zu einer Oberkante von bis zu 125 m über HN optimiert werden, um einer sonst unnötigen Flächenausdehnung entgegenzuwirken.

8.8. Mensch und Gesundheit

Die geplanten Änderungen in diesem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ haben nach derzeitiger Kenntnis keine anderen Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit als der Ursprungsplan. Es werden die Lärmkontingente weiter beibehalten, sodass die umliegenden Wohnlagen keine Verschlechterung gegenüber dem Ursprungsplan befürchten müssen.

8.9. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

8.10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.10.1. Planung und Alternativen

Die Alternative zur geplanten Änderung ist die Beibehaltung des Ursprungsplanes.

In Bezug auf die oben beschriebenen Umweltbelange ergeben sich durch die Wahrung der Grundzüge der Planung keine Wirkungen zur Ursprungsplanung, die der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ entgegenstehen. Die Zulässigkeit von Bauhöhen bis 125 m über HN, soll unter anderem einem erhöhten Flächenverbrauch vorbeugen und eine intensivere und damit sparsame Nutzung innerhalb der Bauflächen ermöglichen. Die neu festgesetzte Bauhöhe wirkt sich jedoch auf das Landschaftsbild zusätzlich aus.

Vorhandene Leitungsrechte und Versorgungsanlagen werden übernommen. Im Zuge der Anpassung an das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird die Zielstellung Rahmenplanung der Stadt Bernburg (Saale) in die Bauleitplanung eingearbeitet.

8.10.2. Prognosen über die Durchführung

Die Stadt Bernburg (Saale) will die Bauflächen im Industriegebiet marktorientiert planungsrechtlich im Sinne des Allgemeinwohls und der Wirtschaft ertüchtigen. Die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Oberkante bis 125 m über HN soll die Möglichkeit eröffnen, die vorhandenen Grundstücke intensiver zur Schaffung von Gütern und Arbeitsplätzen auszunutzen. Diese Intensivierung erfolgt im Sinne des Bodenschutzes. Die Angebotsnachfrage von Investoren wird gleichzeitig bedient.

Die Stadt Bernburg (Saale) geht von einem zeitnahen Vollzug der Vermarktung und Umsetzung aus, um aus den heute landwirtschaftlichen Nutzflächen funktionierende Industrie- und Gewerbeflächen zu entwickeln. Die Belange der Umwelt werden durch die 1. Änderung kaum mehr berührt als in der Ursprungsplanung. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist aus heutiger Sicht tolerierbar, weil die zulässigen Gebäude und Anlagen in einem Ensemble des Gesamtstandortes aufgehen und so nach außen wahrgenommen werden. Die Einbeziehung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg ermöglicht den unmittelbaren Anschluss zur Erschließung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen auf der Gemarkung Ilberstedt.

8.10.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit dem Kennwort „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld III“ sind Eingriffsregelungen des BNatSchG nicht anzuwenden. Dies geschah bereits in der Ursprungsplanung und ist im hier angewendeten Verfahren nicht Gegenstand, weil die Eingriffe zur Entwicklung des Industriegebietes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Zulässigkeit höherer baulicher Gebäude und Anlagen beeinträchtigt die betroffenen Umweltbelange, insbesondere das Landschaftsbild in einem vertretbaren Rahmen.

Die Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan unterliegt dem laufenden Monitoring.

Die Erschließung der Ilberstedter Gewerbe- und Industrieflächen an der A 14 über die Weststraße erspart Erschließungsaufwand und vermeidet die unnötige Versiegelung von Flächen.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Rechtszustand des Flurbereinigungsverfahrens Bernburg (A14), Verfahrensnummer 611/1-01-BBG087 wurde auf Grund des Flurbereinigungsplanes am 12.12.2016 wirksam. Hiermit erfolgte der Übergang des Besitzes und der Nutzung der Grundstücke. Die Neuordnung wurde per Eintrag im Grundbuch der Stadt Bernburg (Saale), Blatt 9755, eingepflegt.

Die Ordnung des Grund und Bodens erfolgte auf der Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung. Die Stadt Bernburg (Saale) wurde Eigentümer der Grundflächen der Weststraße und des Industriegebietes. Flurstücke wurden entsprechend neu gebildet.

Im Sinne einer effektiven Wirtschaftsentwicklung im Geltungsbereich kann die Stadt Bernburg (Saale) die Bauflächen aktiv selbst vermarkten. Das Flurstück 1130 in der Flur 72 der Gemarkung Bernburg wurde auf diesem Weg an einen privaten Investor vermarktet.

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das Bebauungsplangebiet in der Fassung der 1. Änderung nicht vorgesehen.

Besondere soziale Härten, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Bernburg (Saale) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1. Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen sicher, dass das Gebiet verträglich weiterentwickelt werden kann. Die geänderte Höhenfestsetzung berücksichtigt die Zulässigkeit in den benachbarten Baufeldern und nimmt so Bezug auf das Gesamtensemble des Gewerbe- und Industriegebietes an der A 14.

10.2. Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Die Nachverdichtung als Fortentwicklung im Sinne der städtebaulichen Gesamtanlage bedeutet für die Stadt Bernburg (Saale) insgesamt eine zukunftsfähige Option für die Entwicklung des Standortes. Sie bedeutet im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Entwicklung attraktiver Gewerbestrukturen, respektive der Entwicklung am gesamten Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West. Sie ist somit ein positiver Baustein zur Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Bernburg (Saale) mit Landesbedeutung.

10.3. Ortsbild

Der Übergang zwischen Landschafts- und Siedlungsraum wird sich weiterhin maßstäblich entwickeln. Die Weiterentwicklung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 in der Höhe ist von der Stadt im festgesetzten Umfang gewollt und kann mit Blick auf den Gesamtnutzungsumfang im Bebauungsplan als städtebaulich geordnete und sich in guter Weise einfügende Gestaltungslösung angesehen werden.

10.4. Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da die dem Festsetzungsumfang zu Grunde liegenden Straßenabschnitte im Wesentlichen bereits heute so vorhanden sind. Insbesondere hervorzuheben ist die auch zukünftig beibehaltene Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer.

10.5. Belange der Bevölkerung

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Unternehmensstandortes wird dessen Erscheinungsbild weiter aufgewertet und es können hier mehr neue Arbeitsplätze entstehen. Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes können einen Beitrag leisten, den Gewerbe- und Industriestandort am Autobahnkreuz Bernburg weiter städtebaulich urban auszureifen im Sinne einer stabilen Weiterentwicklung.

10.6. Wirtschaft

Mit der Option der Erweiterung der zulässigen Höhe am Standort können zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Der wirtschaftsstrategische Stellenwert des Gewerbe- und Industriegebietes an der A 14 kann mittelfristig gesichert und damit der wirtschaftliche Betrieb auf absehbare Zeit, durch Investitionen, als gesichert angesehen werden. In diesem Sinne ist die bauplanungsrechtliche Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort eine wesentliche Grundvoraussetzung, um das Industriegebiet von Landesbedeutung weiter entwickeln zu können.

10.7. Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanänderung resultieren nicht. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Plangebietes der 1. Änderung erfordert nach jetzigem Kenntnisstand keine Mittel für den weiteren Ausbau.

11. FLÄCHENBILANZ

Gesamt	370499 m²
Art der baulichen Nutzung	
Gewerbliche Bauflächen	361655 m ²
davon Industriegebiete	361655 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	8753 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	92 m ²
Gas	45 m ²
Elektro	46 m ²

QUELLENVERZEICHNIS

Planungen und Gutachten der Stadt Bernburg (Saale)

- [1] Hauptsatzung der Stadt Bernburg (Saale), vom 12.12.2018
- [2] Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale), in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. September 2007
- [3] Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) vom Oktober 2004, zuletzt geändert im Mai 2007
- [4] Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030, Oktober 2018
- [5] Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale), Mai 2017
- [6] Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, Leitfaden Empfehlungen für die Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, November 2010
- [7] Entwicklungskonzeption „Gewerbliche Baufläche an der BAB 14“, hier: Sachstandsbericht, Informationsvorlage Nr. 58/00, 2000
- [8] 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
- [9] Entwicklungskonzeption Gewerbliche Baufläche an der A 14 - Baufelder südlich der Ortsumgebung, 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,
- [10] 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
- [11] 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
- [12] Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH (Magdeburg), Schalltechnische Untersuchung für die Baufelder II bis IV unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg- West an der A 14, Baufeld I“ der Stadt Bernburg, 2002
- [13] Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologisches Gutachten für das Gewerbegebiet an der A 14, Baufeld III, 23.03.2009
- [14] Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

Wissenschaftliche Quellen

- [15] Dr. Elke Bruns, Grundlagen der Landschaftsbildbewertung, Bad Hersfeld 2016
- [16] Werner Nohl, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe, , Kirchheim 1993

Rechtsvorschriften

Rechtsvorschriften Europäische Union

[17] RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Bund

[18] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 11.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

[19] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

[20] Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung Vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

[21] Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) (1)(2), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

[22] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

[23] Bundesnaturschutzgesetz- (BNatSchG); vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

[24] Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

[25] Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

[26] Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

[27] Störfall-Verordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483, 3527) (1)Zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

[28] Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt durch geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1760)

[29] Straßengesetz (StrG), vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2021 (GBl. S. 1040) m.W.v. 01.01.2022

[30] Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) Neufassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

[31] Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“, Dezember 2020

Land Sachsen-Anhalt

[32] Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160); Land Sachsen-Anhalt, in Kraft seit 12.03.2011

[33] Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA, S. 170), zuletzt geändert in der Fassung vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

[34] Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt–Bitterfeld; beschlossen durch die Regionalversammlung Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 07.10.2005

[35] Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 2. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Magdeburg.

[36] Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

[37] Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. 12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

[38] Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA); vom 10.12. 010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 28. 10. 2019 (GVBl. LSA S. 346)

[39] Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) Vom 17. 06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

[40] Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel Sachsen-Anhalt (KampfM-GAVO); Vom 20. 04. 2015 (GVBl. LSA S. 167)

[41] Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

Anlage zur Begründung

Stellungnahme des Fachbereiches archäologische Bodenpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, Kennwort: „Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A14, Baufeld III“ vom 14.04.2023

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befinden sich im Geltungsbereich des BPL und dessen Umfeld gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen - Jungsteinzeit, Bronzezeit, Römische Kaiserzeit, Völkerwanderungszeit; Einzelfunde -Römische Kaiserzeit bis Mittelalter, Grabenwerk - Jungsteinzeit; Bestattungen — Jungsteinzeit).

Der Geltungsbereich befindet sich aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund der guten Böden, in Verbindung mit den günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7500 Jahren prädestiniert. Zudem kommt die Nähe zum Lauf der Saale stark zum Tragen. Die auf die Saale, als prähistorische Verkehrsachse, bezogenen Siedlungskammern erstrecken sich bis in den Planungsbereich. Besonders stark ist die Konzentration der Denkmale am Rand der Saale. Von dort liegt eine Vielzahl bedeutender archäologischer Funde vor, die aus der Jungsteinzeit, Bronzezeit, Römischen Kaiserzeit und dem Mittelalter stammen. Sie belegen eine intensive Besiedlung der Talrandlage. Die hochwassersicheren Uferterrassen im Bereich des Zusammenflusses von Wipper und Saale waren in ur- und frühgeschichtlicher bevorzugte Siedlungslagen. Nur wenig östlich des Geltungsbereiches liegt eine aus Luftbildern bekannte, mit mehreren Befestigungsgräben gesicherte Siedlung, welche durch archäologische Dokumentationen im Zuge des Baus eines Schmutzwasserkanals in die Jungsteinzeit datiert werden konnte. Diese Befestigung bestand ausweislich der Funde zur Zeit der mittelnolithischen Baalberger Kultur (ca. 4000 - 4.300 v. Chr.).

Im Jahre 2009 wurden im Bereich von Baufeld III GI 3 archäologische Untersuchungen durchgeführt. Dabei konnten mehrere ur- und frühgeschichtliche Siedlungen ausschnitthaft dokumentiert werden. Neben zahlreichen Siedlungsgruben kamen ebenfalls einige Grubenhäuser sowie Pfostenstellungen einstiger Gebäude zu Tage. Die dokumentierten Siedlungsstrukturen stammen zum einen aus dem Mittelalter, gehören jedoch auch älteren Zeitepochen an. In der frühen Bronzezeit bestatteten die Träger der Aunjetitzer Kultur (ca. 2.200 — 1.600 v. Chr.) auf dem Areal ihre Toten. Es fanden sich mehrere Hockerbestattungen - darunter auch einige Kindergräber - mit teilweise beigegeben Schmuck- und Trachtgegenständen, unter anderem eine für diese Zeitperiode als Leitform geltende Zyprische Schleifennadel.

Auch rund 1000 Jahre später, in der späten Bronzezeit (ca. 1.200 - 780 v. Chr.), wurde das Gebiet erneut als Friedhof genutzt. In ehemals überhügelt und damit weithin sichtbaren Körpergräbern bestattete man die Toten mit teils umfangreicher Ausstattung. Rund um diese Grabhügel legte man weitere Flachgräber an. In einem der beigabenreichsten Gräber fanden sich neben zwei massiven bronzenen Fußringen und zwei bronzenen Tüllen zahlreiche Spiralröllchen und -ringe sowie Schmuckbleche aus Bronze im Kopfbereich: Überreste eines üppigen Kopfschmuckes in Form eines Diadems, welches in dieser Form einzigartig für die Region ist.

Bei im Vorfeld des Baus eines Distributionscenters durchgeführten archäologischen Dokumentationsarbeiten im Nordwestbereich von Baufeld III bestätigte sich die intensive Nutzung des Geländes in vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Zahlreiche noch bis zu 1 m tief erhaltene Vorratsgruben, welche weitläufig über die untersuchte Fläche verteilt waren, sind die letzten Zeugen einer Siedlung aus der mittleren Jungsteinzeit. (ca.4.000 - 2.650 v. Chr.). Im späten Neolithikum (ca. 2.650-2.200 v. Chr.) legte man am Rand des früheren Siedlungsareal einen Bestattungsort an, von welchem sich eine Grabgruppe mit vier sogenannten Hockerbestattungen erhalten hat.

Die genannten Kulturdenkmale weisen den Geltungsbereich des BPL als nachhaltig geschichtsträchtig aus. Die gesamte Fundregion ist aufgrund ihrer Originalität und Integrität von überregionaler Bedeutung. Das öffentliche Interesse ist gegeben.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen darüber hinaus aufgrund der oben erläuterten Siedlungsgunst der Saaleaue sowie der bereits bekannten Kulturdenkmale in unmittelbarer Nähe begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung, mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Eingriffen, ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Ihnen Herr Martin Planert als Ansprechpartner zur Verfügung,

Tel.: 0345/5247-427; Fax: 0345/5247-460; Email: MPlanert@lda.stk.sachsen-anhalt.de.“