

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0531/23	Amt 30 AZ: III/30/Sz
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1 .	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	01.03./22.03.2023	10	/	/
2 .	Finanz- und Verwaltungsausschuss	29.03.2023	- Information -		
3 .	Stadtrat	12.04.2023	-mehrheitlich bestätigt-		

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ – Aufstellungsbeschluss

Das Gewerbegebiet nördlich der Güstener Straße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf der Grundlage des seit 07.08.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ stetig entwickelt, so auch durch die Ansiedlung der NOVO-TECH GmbH & Co. KG – kurz NOVO-TECH – in der Siemensstraße. Über die Jahre gab es bereits einige Bebauungsplanänderungen und auch räumliche Erweiterungen des Plangebietes.

Mit der Errichtung des Werksgebäudes und dem Betrieb der NOVO-TECH Circular GmbH & Co. KG – kurz NC Circular – in der Heinrich-Lapp-Straße im Industriegebiet ‚Zornitzer Weg‘ besteht die Notwendigkeit einer direkten Wegeverbindung zum Betriebsstandort der NOVO-TECH in der Siemensstraße.

Zwischen beiden Standorten findet ein regelmäßiger Werksverkehr statt: In der NT Circular werden Rohstoffe und auch Regranulate aufbereitet, die in der NOVO-TECH zur Produktion eingesetzt werden. Weiterhin werden in der NT Circular Fertigprodukte hergestellt, die über die Logistik der NOVO-TECH in der Siemensstraße mit kommissioniert und versendet werden müssen. Gleichzeitig fallen in der NOVO-TECH Anfahrprodukte und Prüfschrott an, welche in der NT Circular wiederaufbereitet werden müssen, um diese erneut im Produktionsprozess mit einbinden zu können. Insgesamt findet so ein jährlicher Warenaustausch von ca. 10.000 Tonnen statt, was umgerechnet etwa 500 Lkw-Ladungen entspricht. Über öffentliche Straßen beträgt die Wegestrecke zwischen beiden Betriebsstandorten ca. 2.500 m, durch eine direkte Werkstraße kann sie auf ca. 550 m verkürzt werden. Durch die direkte Werkstraßenverbindung wird der öffentliche Verkehrsraum mit den etlichen im Streckenverlauf vorhandenen Kreuzungen deutlich entlastet. Die Werkstraße soll zukünftig die beiden Standorte NOVO-TECH GmbH & Co. KG in der Siemensstraße und NOVO-TECH Circular GmbH & Co. KG in der Heinrich-Lapp-Straße miteinander verbinden.

Als Voraussetzung für die Errichtung der Werkstraße muss der Bebauungsplan geändert werden. In dem Zusammenhang soll an der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplanes Nr. 02 ein kleiner Teil (ca. 28 m²) eines unmittelbar angrenzenden Wegeflurstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Dieser Teil ist bislang noch nicht Teil eines Bebauungsplanes. Im Zuge der Planänderung sollen auch einige weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes, die den zwischenzeitlich mittels Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erfolgten baulichen Veränderungen des Betriebes Rechnung tragen, geändert werden.

Der Bebauungsplan soll als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren geändert werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Nach dem Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Bebauungsplanänderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Auch mit dem Einbeziehen eines kleinen Flurstücksteiles (südliche Eckausbildung der Einmündung des nördlich angrenzenden Wegeflurstückes in den Zornitzer Weg), das bislang noch nicht zu einem Bebauungsplangebiet gehört, ist das beschleunigte Verfahren möglich. Überplant werden dürfen nämlich Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Östlich des Zornitzer Weges setzt der Bebauungsplan Nr. 40 „Industriegebiet Nordost“ ein Industriegebiet fest. Somit gehören auch diese Flächen zum Siedlungsbereich. Entsprechend liegt die in die Planänderung einbezogene Kleinstfläche nach der Verkehrsauffassung, ausgedrückt durch die Bodenrichtwerte für Bauland, innerhalb des Siedlungsbereichs. Deshalb kann diese Fläche trotz strenger Rechtsauffassung zu den Anwendungsfällen des beschleunigten Verfahrens der in den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ einbezogen werden.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden rechtzeitig im Zuge der Planung geprüft.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl soll sich die Öffentlichkeit im Vorfeld der öffentlichen Auslegung des Entwurfes über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern können. Der Zeitpunkt und Ort hierfür sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs sind rechtzeitig bekanntzumachen. In dem vereinfachten Verfahren soll weiterhin von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu dem Plan abgesehen werden.

Bislang ist in dem Bebauungsplan anstelle der beabsichtigten Werkstraßenverbindung eine Grünfläche zur Eingrünung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Diese wurde allerdings aufgrund umfangreicher unterirdischer Leitungsbestände nicht entsprechend bepflanzt und stellt sich heute größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Mit der Bebauungsplanänderung soll nunmehr anstelle der Grünfläche die Werkstraße als Betonspurbahnen ermöglicht werden. Als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft soll nördlich unmittelbar angrenzend ein Pflanzstreifen zur Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen auf dem Flurstück 68 der Flur 96 entstehen. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen soll über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Planverfahren der 7. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet werden. Die Kosten des Planverfahrens werden von dem Unternehmen NOVOTECH NOVO-TECH GmbH & Co. KG getragen, was in einem Städtebaulichen Vertrag (Anlage 2) vereinbart wird.

Zuständigkeit: § 2 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
§ 45 Abs. 2 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Beschluss über die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 02 mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA „Gewerbegebiet - Güstener Straße“
2. Erweiterung in Aschersleben 12.05.2010 (Beschluss-Nr. 128/10) wird aufgehoben.
2. Für eine nördlich der Siemensstraße gelegene Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 02 soll der Bebauungsplan geändert werden. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich westlich der Hertzstraße vom nördlichen Rand des Gewerbegebietes bis zur Siemensstraße, östlich der Hertzstraße ist ein nördlicher Randstreifen des Gewerbegebietes Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 68.500 m².
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich somit die im Übersichtsplan umgrenzten Flurstücke der Gemarkung Aschersleben:
Flur 6: Flurstücke 129/31 (teilweise), 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 257, 258, 259, 260, 265, 266, 267, 272, 277, 283 (Hertzstraße, teilweise), 284, 293, 300, 308, 315, 366, 367, 410, 413, 416, 428, 429, 440, 441, 442, 445, 446 und 457
Flur 96: Flurstück 68 (teilweise)
3. Es werden folgende Planziele angestrebt:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Werkstraße
 - Anpassung von Festsetzungen in Hinblick auf die Erfordernisse bestehender Gewerbebetriebe
4. Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.
5. Zur Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger und zur Haftungsfreistellung der Stadt Aschersleben soll der Städtebauliche Vertrag gemäß Anlage 2 abgeschlossen werden.

Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“
2. Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

1. Planmäßige Aufwendung/Auszahlung oder planmäßige(r) Ertrag/Einzahlung:

planmäßige Aufw./Ausz. Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

planmäßige(r) Ertr./Einz. Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

2. Überplanmäßige oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung:

☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig
Es entstehen unmittelbare Ausgaben von: EUR
Zur Deckung werden verwendet:
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle
 Buchungsstelle

3. Übersehbare Folgekosten:

An Folgelasten entstehen Kosten in Höhe von: EUR
erwartete Einnahmen: EUR

☐ anzeigepflichtig ☐ genehmigungspflichtig
☐ Bekanntmachung ☐ Änderung im Ortsrecht

AUSWIRKUNGEN AUF DEN STELLENPLAN:

Stellenerweiterung

Stellenreduzierung

DEMOGRAFIE-CHECK:

Die Maßnahme ist demografierelevant: ☐ Ja ☐ Nein
Die Maßnahme ist verantwortbar: ☒ Ja ☐ Nein

Weiterführende Ausführungen zum Demografie-Check in der Begründung

BEMERKUNGEN:

☐ zur Besonderen Kontrolle durch den Stadtrat
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner:

Dezernentin