

STADT GENTHIN

Fachbereich Bau/Stadtentwicklung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105

„Industriepark Ost“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Planstand: 13.03.2015 – Trägerbeteiligung und Offenlage

Noch nicht rechtsverbindlich!

Planfertiger:

studio nelke; Dipl.-Ing. Achim Nelke, Stadtplaner AK Berlin; Yorckstraße 21; 10965 Berlin
kontakt@studio-nelke.de, Tel. 030 22394411, Fax 030 36409358

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	3
1.1 Grundlegende Planziele des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“.....	3
1.2 Planziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“.....	3
1.3 Veranlassung und Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“.....	3
1.4 Räumliche Geltungsbereiche der 2. Bebauungsplanänderung.....	4
1.4.1 Geltungsbereich der Ergänzung von textlichen Festsetzungen (A.1 und B.).....	4
1.4.2 Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung (A.2).....	4
1.5 Eigentumsverhältnisse.....	4
1.6 Vorgaben und Ziele der Raumordnung.....	4
1.7 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
1.8 Örtliche Bestandsaufnahme.....	6
1.8.1 Geltungsbereich der textlichen Änderung.....	6
1.8.2 Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung.....	6
2 Änderungskonzeption.....	7
2.1 Planungsziele der 2. Bebauungsplanänderung.....	7
2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	7
3 Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3.1 Vorbemerkung.....	7
3.2 Zeichnerische Änderung (A.2).....	8
3.3 Ergänzungen von textlichen Festsetzungen (B.).....	8
4 Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10
5 Hinweis.....	10
6 Flächenbilanz der zeichnerischen 2. Bebauungsplanänderung.....	11
7 Städtebauliche Kosten und Planverwirklichung.....	11
8 Abwägung und Verfahren.....	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Grundlegende Planziele des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“

Der Bereich der ehemaligen Genthiner Zuckerfabrik ist durch eine besondere Lagegunst geprägt: Die Bundesstraße B 1, die Bahnstrecke Magdeburg - Brandenburg und der Elbe-Havel-Kanal erschließen diesen Bereich, bzw. grenzen unmittelbar an diesen an. Vor diesem Hintergrund gab es einen Vorhabenträger, der in diesem Bereich eine Bioethanolanlage errichten wollte. Zur planungsrechtlichen Ermöglichung dieses Vorhabens wurde der Bebauungsplan Nr. 105 „Industriepark Ost“ (im Folgenden: Bebauungsplan) aufgestellt. Dieser Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 34,6 ha und ist am 30.11.2007 in Kraft getreten. Er stellt innerhalb seines Geltungsbereichs im Wesentlichen Industriegebiete dar. Weitere Festsetzungen betreffen vor allem die zur Erschließung des Industriegebiets vorgesehenen Verkehrs- und Wasserflächen. Um Konflikte mit der an einigen Stellen vorhandenen Wohnbebauung zu minimieren, sind die maximal zulässigen Schallemissionen der Industriegebiete in acht abgestuften Kategorien eingeschränkt. Außerdem sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in die naturschutzfachlichen Schutzgüter festgesetzt.

1.2 Planziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“

Nachdem sich das Vorhaben der Errichtung einer Bioethanolanlage aufgrund der Marktsituation nicht wie geplant zeitnah umsetzen ließ, wurde eine Neubewertung der teilweise bestehenden Bebauung vorgenommen. Im Zuge dessen wurde eine Straßenverkehrsfläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets derart angepasst, dass eine bestehende Industriebauhalle erhalten werden und einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“ (im Folgenden: 1. Bebauungsplanänderung) regelt diese Anpassung und umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha. Sie ist am 11.10.2013 in Kraft getreten.

1.3 Veranlassung und Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“

Es gibt zwei Anlässe für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“ (im Folgenden: 2. Bebauungsplanänderung). Zum einen soll die Planungsabsicht des Bebauungsplans, nämlich die Ansiedlung von überwiegend erheblich störenden Gewerbebetrieben, gesichert und gestärkt werden. Zum anderen wird die ursprünglich vorgesehene Fortführung des Industrieparks auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow von dieser nicht mehr weiterverfolgt, was eine Anpassung der Straßenverkehrsflächen des Roßdorfer Wegs nötig macht.

1.4 Räumliche Geltungsbereiche der 2. Bebauungsplanänderung

1.4.1 Geltungsbereich der Ergänzung von textlichen Festsetzungen (A.1 und B.)

Der Geltungsbereich der Ergänzung von textlichen Festsetzungen entspricht dem des Bebauungsplans und hat entsprechend eine Fläche von ca. 34,6 ha. Er wird im Süden durch die bestehenden Gewerbebetriebe um den Stichweg der Berliner Chaussee begrenzt, westlich schließt der Roßdorfer Altkanal und nördlich die Gemarkungsgrenze zur Einheitsgemeinde Jerichow an. Unmittelbar östlich an der Plangebietsgrenze liegen Flächen einer ehemaligen Depone der alten Zuckerfabrik.

1.4.2 Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung (A.2)

Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung befindet sich an der östlichen Plangebietsgrenze. Er setzt an seiner südöstlichen Ecke am Gauß-Krüger-Koordinatenpunkt „5809689.129 (Rechtswert), 4512853.663 (Hochwert)“ an und ist von dort aus rechtwinklig zur geplanten Straßenbegrenzungslinie vermaßt.

Die Fläche des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung beträgt ca. 0,21 ha.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich teilweise im privaten Streubesitz und teilweise im Besitz der Stadt Genthin.

1.6 Vorgaben und Ziele der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) wurde am 14.12.2010 durch die Landesregierung beschlossen.

Genthin ist darin als ein Zentraler Ort¹ im Sinne der Landesplanung kategorisiert. In Zentralen Orten ist „die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) (...) weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.“ (LEP, 2.1) Weiter heißt es unter Betrachtung der vorliegenden Planänderung im LEP:

- Z 35 Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.
- Z 54 Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes.

¹ Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums

Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Wirtschaft ist durch die Beseitigung bestehender Beschäftigungs- und Strukturprobleme in Sachsen-Anhalt zu stärken.

In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken und zu entwickeln.

G 47 Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden.

Z 115 Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf

- das Landschaftsbild,
 - den Naturhaushalt und
 - die baubedingte Störung des Bodenhaushalts
- zu prüfen.

Im Kartenteil des LEP ist die B 1 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Bestand), der Elbe-Havel-Kanal als schiffbarer Kanal (Bestand) und die Eisenbahnstrecke Magdeburg-Brandenburg als überregionale Schienenverbindung (Bestand) dargestellt. Nördlich der Stadtsignatur Genthins ist der Aufbau eines ökologischen Verbundsystems² vorgesehen.

In den Darstellungen der Beikarte 1 liegt Genthin innerhalb der Achse „Hannover, Ruhrgebiet, westeuropäische Metropolen“ - „Berlin, Potsdam, nordost-/mittel-/osteuropäische Metropolen“. Diese Achse ist als eine überregionale Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung verzeichnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) ordnet den Landkreis Jerichower Land der Planungsregion Magdeburg zu. Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wurde nach Beschluss durch die Regionalversammlung am 29.05.2006 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt. Ergänzend zum Landesentwicklungsplan wird in ihm der Genthiner Hafen wird als Binnenhafen mit Landesbedeutung (Planung, abgestimmt) dargestellt. In der Zusammenschau lässt sich feststellen, dass die Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt.

² Gebiet Nr. 12 „Landschaftsteile zwischen Elbe und Havel“

1.7 Flächennutzungsplan

Sowohl im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als auch im zur Zeit in der Aufstellung befindlichen FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planänderung ist somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

1.8 Örtliche Bestandsaufnahme

Vorbemerkung:

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich auf die geänderte sachlichen und räumlichen Teilbereiche des Plans. Für weitergehende Betrachtungen wird auf die Bestandsaufnahme der Begründung zum Bebauungsplan sowie die Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung verwiesen.

1.8.1 Geltungsbereich der textlichen Änderung

Das Gebiet ist weitgehend unbebaut. Die unbebauten Bereiche teilen sich im Wesentlichen in Brachflächen und in Lagerflächen. In der durch die 1. Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesicherten Industriebauhalle wird sich ein Schlossereibetrieb ansiedeln. Während der Bestandsaufnahme am 29.09.2014 durch studio nelke wurden entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen an der Halle durchgeführt. Alle anderen Gebäude im Geltungsbereich der textlichen Änderung sind zur Zeit ungenutzt.

1.8.2 Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung

Zur Zeit besteht der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung im mittleren Bereich aus der nicht-asphaltierten Trasse des Roßdorfer Weges. Östlich an die Trasse grenzen Obstbäume die im Kontext einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten besteht. Nordwestlich befindet sich ein in Richtung Nordwesten verlaufender unbefestigter Weg. Westlich der Trasse befinden sich Ruderalfluren.

Als bauliche Anlagen sind Hinweistafeln zur Gasleitung zu nennen.

2 Änderungskonzeption

2.1 Planungsziele der 2. Bebauungsplanänderung

Bereits in der Planungskonzeption des Bebauungsplans war die Schaffung von Industriegebieten für produzierende und produktionsnahe, erheblich störende Gewerbebetriebe vorgesehen. Aufgrund der damals wahrscheinlichen Ansiedlung einer Bioethanolanlage wurde jedoch auf weitergehende Festsetzungen zur Sicherung dieser Planungskonzeption verzichtet. Lediglich Werbeanlagen als eigenständige Nutzung, Bordelle, Räume für freie Berufe und Beherbergungsbetriebe wurden als unzulässig festgesetzt. Darüber hinaus sind Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nachdem sich eine Umsetzung der Bioethanolanlage aufgrund der Marktlage bisher als wirtschaftlich nicht tragfähig darstellt, beabsichtigt die Stadt Genthin, das Planungsziel der Schaffung von Industriegebieten für produzierende und produktionsnahe, erheblich störende Gewerbebetriebe durch die Ergänzung von textlichen Festsetzungen weiter zu präzisieren. Diese Ergänzungen dienen auch der Sicherstellung der Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne der Raumordnung.

Weiterhin ergibt sich aufgrund der Nichtfortführung des Industrieparks auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow die Notwendigkeit, die geplanten Straßenverkehrsflächen an diese veränderten Umstände anzupassen.

2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderungsplanung eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, kommen keine räumlichen alternativen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Sachlich lassen sich die Planungsziele der 2. Bebauungsplanänderung nur durch die beabsichtigten Festsetzungen umsetzen. Auch hier sind keine Alternativen erkennbar.

3 Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Vorbemerkung

Der bestehende und bisher einmal geänderte Bebauungsplan Nr. 105 „Industriepark Ost“ gilt in allen nicht geänderten Teilen unverändert weiter. Die Lage der Gashochdruckleitung im zeichnerischen Geltungsbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

3.2 Zeichnerische Änderung (A.2)

Die zeichnerische Änderung dient der Schaffung eines Wendekreises für Lastzüge am Ende der Straßenverkehrsfläche des Roßdorfer Wegs. Nötig wurde diese, da eine Fortführung der Straßenverkehrsflächen in das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow nicht mehr vorgesehen ist. Als Grundlage für die Wendekreisdimensionierung wurden die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), für Lastzüge genommen und an die Örtlichkeit angepasst (s. auch Zeichnung auf der Folgeseite). Hierbei wurde der bestehende regionale Fuß- und Radweg berücksichtigt. Durch den Wendekreis kommt es zu einer geringfügigen Verkleinerung des eingeschränkten Industriegebiets 1 (Gel1), das unter Beibehaltung des Abstands der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie angepasst wird.

An den Wendekreis anschließend liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung“. Diese dient der Pufferung des Übergangs von der verbreiterten Straßenverkehrsfläche in den anschließenden freien Naturraum.

3.3 Ergänzungen von textlichen Festsetzungen (B.)

Wie bereits dargelegt verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch den Schienenanschluss, die Anbindung an eine Bundesstraße und den Schifffahrtskanal mit Hafenbecken. In Ermangelung anderer großer Flächen für erheblich störende Gewerbebetriebe, soll das vorhandene Profil des Industriegebiet weiter geschärft werden. Damit wird eine Sicherung der Ansiedlungsoption für erheblich störende, großflächige, produzierende oder produktionsnahe Betriebe, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind geleistet.

Diese Profilbildung bedingt den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Freiflächenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie:

- Einzelhandelsbetriebe sind weder produzierend noch produktionsnah und auch in anderen Baugebietstypen der BauNVO zulässig,
- Freiflächenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind keine erheblich störenden Gewerbebetriebe, da von Ihnen, abgesehen von Blendwirkungen, praktisch keine Emissionen ausgehen. Weiterhin schaffen solche Anlagen nur sehr wenig Arbeitsplätze am Ort ihrer Leistungen und sind damit keine Stärkung der Wirtschaft im Sinne der Raumordnung.

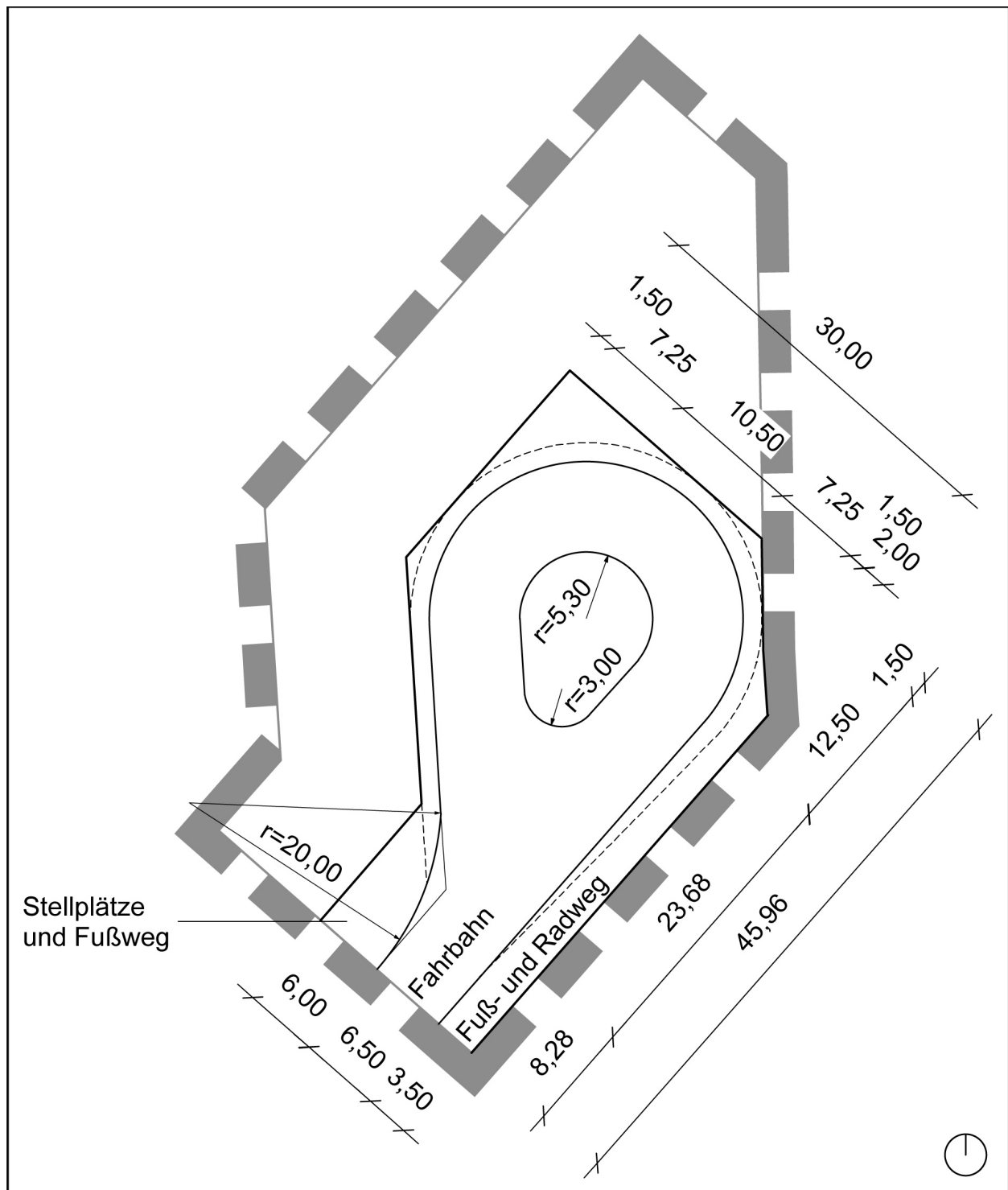


Abbildung 1: Zeichnung von studio nelke zur möglichen Lage eines Wendekreises für Lastzüge gemäß RAST06 innerhalb der geplanten Straßenverkehrsflächen

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht.

Es sind entsprechend keine nachteiligen Auswirkungen auf umweltschützende Belange zu erwarten, da weder eine Neuinanspruchnahme von Flächen, noch neue Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen können insofern beibehalten werden. Auch wurde im Rahmen der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung die etwaige Betroffenheit von FFH-Gebieten, Vorbehaltsgebieten und besonders geschützte Biotope verneint. Diese Beurteilung kann aufgrund der diesbezüglich unveränderten Sachlage auf die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung übertragen werden.

5 Hinweis

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wies die E.ON AVACON AG³ mit ihren Schreiben vom 03. und 16.11.2006 auf den im Plangebiet vorhandenen Gas- und Stromleitungsbestand hin. Der daraufhin in den Bebauungsplan zeichnerisch aufgenommene Verlauf der unterirdischen Gashochdruckleitung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze führt durch das Gebiet des zeichnerischen Teils der 2. Bebauungsplanänderung. Daher wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass

- die Mindest- und Sicherheitsabstände zu den Leitungen bei der Bebauung und Begrünung mit Bäumen einzuhalten sind,
- einer Überbauung der Anlagen ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon AG nicht zugestimmt wird,
- eventuell erforderlich werdende Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen und die entsprechende Kostenübernahme rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen sind,
- eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen ist,
- die Zustimmung zum Bauprojekt die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbaubarbeiten entbindet; hierbei ist eine Bearbeitungszeit von 10 Tagen zu berücksichtigen.

³ Firmiert mittlerweile unter Avacon AG

6 Flächenbilanz der zeichnerischen 2. Bebauungsplanänderung

	Bestand gesamt (ca.)	Nach 2. Ä. gesamt (ca.)	Δ gesamt (ca.)	Abgang durch Planung (ca.)	Zugang durch Planung (ca.)
Gle1	1.410 m ²	805 m ²	- 605 m ²	- 605 m ²	0 m ²
Straßenver- kehrsflächen	680 m ²	1.060 m ²	+ 380 m ²	- 10 m ²	+ 390 m ²
Öffentliche Grünfläche	0 m ²	225 m ²	+ 225 m ²	0 m ²	+ 225 m ²
Summen	2.090 m²	2.090 m²	0 m²	- 615 m²	+ 615 m²

7 Städtebauliche Kosten und Planverwirklichung

Aus dem Vollzug der 2. Bebauungsplanänderung entstehen städtebauliche Kosten durch die neu anzulegenden Verkehrsflächen des Wendekreises sowie die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung“. Diese stehen in ursächlichem Zusammenhang mit den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Nutzungsarten.

Da es sich bei der 2. Bebauungsplanänderung nach aktuellem Sachstand um einen Angebotsplan handelt, es also keinen konkreten Vorhabenträger gibt, kann kein genauer Zeitraum der Planverwirklichung angegeben werden.

8 Abwägung und Verfahren

Im Rahmen der Festlegung der Planungsziele der 2. Bebauungsplanänderung musste vor allem zwischen der beabsichtigten Profilschärfung der Industriegebiete und den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und den Belangen der Grundstücksbesitzer abgewogen werden.

Dabei wurde aus folgenden Gründen der Profilierung der Industriegebiete der Vorzug gegeben:

- Die Lagegunst des Standorts, die aus der Kombination von dreifacher Verkehrsträgererschließung bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit für Arbeitnehmer besteht, spricht für die Profilierung und gegen eine Nutzung durch Freiflächenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Einzelhandelsbetrieben.
- Weiterhin sind keine anderweitig geeigneten, großflächig zusammenhängenden Flächen für die Ansiedlung von produzierenden/produktionsorientierten, erheblich störenden Gewerbebetrieben im Bereich der Stadt Genthin vorhanden. Auch dies spricht für die Freihaltung der Flächen für die genannten Betriebe und gegen eine Nutzung durch Freiflächenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Einzelhandelsbetrieben.
- Schließlich ist es raumordnerisches Ziel, Arbeitsplätze in der Wirtschaft zu fördern. Dieses Ziel spricht gegen die Zulässigkeit von Freiflächenanlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie. Solche Anlagen sind schließlich auch an zahlreichen anderen Standorten wirtschaftlich umsetzbar, während die Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierenden/produktionsorientierten, erheblich störenden Gewerbebetrieben deutlich höher sind.

Die genauen Verfahrensschritte sind samt Vermerken auf dem Planteil der 2. Bebauungsplanänderung vermerkt.