

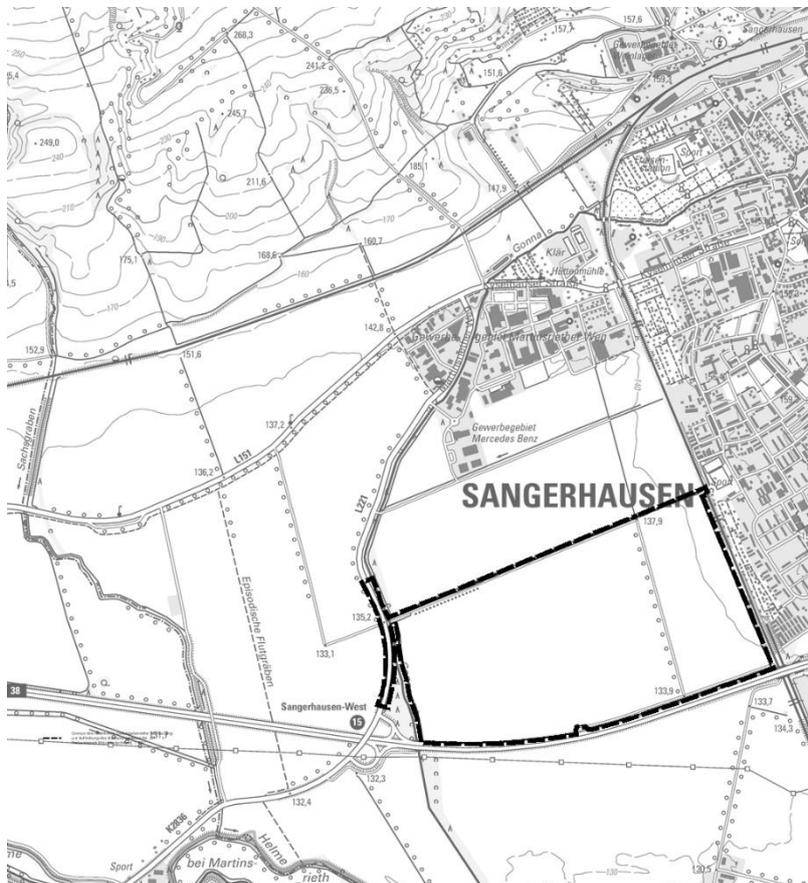


Aufhebung Bebauungsplan Nr. 26

„Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ Stadt Sangerhausen

Begründung (Vorentwurf)

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur



Erstellt:
LeS, FIKr

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202215565
30. Juni 2024

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
sekretariat_leipzig@bjoernsen.de

www.bjoernsen.de

Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	2
1	Lage und Größe des Plangebietes	2
2	Anlass und Erfordernis für die Aufhebung	3
3	Ziele und Zwecke der Aufhebung	4
4	Verfahren	4
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	5
5.1	Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen	5
6	Sonstige Planungen	6
7	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
7.1	Ortsbeschreibung, Nutzung und Topografie des Plangebiets	7
7.2	Angrenzende Nutzungen	7
7.3	Technische Infrastruktur Bestand	7
7.3.1	Verkehrerschließung	7
7.3.2	Medientechnische Erschließung	7
8	Umweltbericht	7
III	Inhalte der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes	8
9	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	8
10	Auswirkungen der Aufhebung	8
	Quellenverzeichnis	9

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes wird in Abbildung 2 dargestellt.

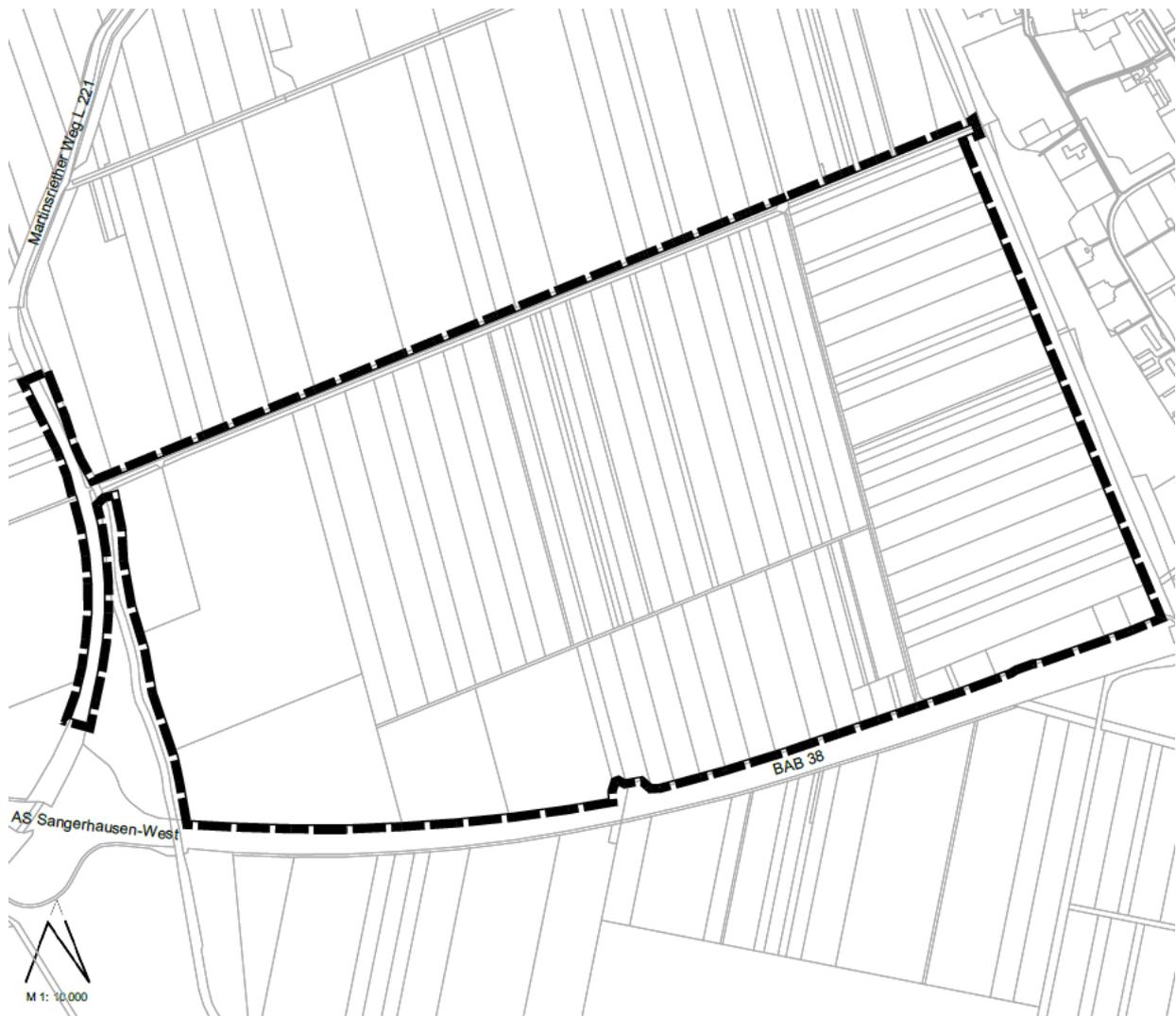


Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des aufzuhebendes Bebauungsplanes, maßstabslos © ALKIS 2024; © BCE

2 Anlass und Erfordernis für die Aufhebung

Mit Beschluss vom 07.04.2022 hat der Stadtrat der Stadt Sangerhausen den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ (IPM) gefasst. Damit stehen diese Flächen zur Entwicklung einer industriell-gewerblichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum BPL Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ für die Entwicklung einer Industriegroßfläche, welche dem raumordnerischen Ziel entspricht, nicht geeignet sind. Die „Nicht-Eignung“ hat seine maßgeblichen Gründe darin, dass Umweltkonflikte nicht in dem erforderlichen Maße in diesem Bebauungsplanverfahren gelöst werden können. Damit sind faktisch ein großer Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 als nichtig zu betrachten.

Das Erfordernis für die Aufhebung ist aus folgenden Gründen gegeben:

Da die Flächen des IPM für eine Industriegroßansiedlung nicht geeignet sind und mit der Aufstellung des BPL Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ (IGF) und der Entwicklung von Flächen westlich des Martinsriether Weges die planungsrechtliche Sicherung vorbereitet wird, sind die Flächen des IPM neu zu bewerten. Für eine bauliche Nutzung der Flächen des IPM ist aktuell städtebaulich kein Bedarf erkennbar oder absehbar geplant.

Damit ist es geboten, den ursprünglichen planungsrechtlichen Zustand der Flächen wiederherzustellen. Daraus ergibt sich das Erfordernis der Aufhebung.

Das Bauplanungsrecht regelt flächenbezogen die Raumnutzung innerhalb einer Gemeinde und ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Es legt die Nutzbarkeit des Bodens und seine rechtliche Qualität fest. Die Bauleitplanung soll hierbei nach § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorbereiten und leiten. Die Gemeinde kann einen Bebauungsplan nach § 1 Abs. 8 BauGB nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch aufheben. Dieses Aufhebungsverfahren umfasst insbesondere den Aufstellungsbeschluss, der ortsüblich bekannt zu machen ist (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB), eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB), die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB, bei der nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch eine öffentliche Auslegung erfolgen muss, sowie den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Nach dem Willen des Bundesverwaltungsgerichtes ist die Verwaltung aber „nicht nur befugt, sondern auch gehalten“, den Bebauungsplan nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen aufzuheben, „wenn sie die die Nichtigkeit begründenden, behebbaren Fehler nicht beheben will“.

Eine Aufhebung des Bebauungsplans kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die sogenannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch den Bebauungsplan selbst auf. Das Aufhebungsverfahren wird auf der Planurkunde dokumentiert. Der Aufhebungssatzung ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargestellt werden. Ebenso ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

3 Ziele und Zwecke der Aufhebung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans hat die Gemeinde zugleich darüber zu entscheiden, welche Ordnung anstelle des aufgehobenen Bebauungsplans treten soll.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Bestand ist beabsichtigt, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufhebung eine planungsrechtliche Bewertung als Flächen nach § 35 BauGB – Flächen im Außenbereich – erfahren sollen, um der ersatzlosen Planaufhebung eine städtebauliche Rechtfertigung zu verschaffen.

Damit wird insbesondere angestrebt, dass

- » eine Beeinträchtigung des Verlaufs der Gonna durch den Bau einer Brücke als Haupteerschließung,
- » sowie der artenschutzrechtliche Konflikt auf der IPM Fläche vermieden wird.

4 Verfahren

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „IPM - Industriepark Mitteldeutschland“ wurde vom Stadtrat der Stadt Sangerhausen am 07.04.2022 gefasst. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.05.2022 in den „Sangerhäuser Nachrichten“ erfolgt.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

Aus den übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz) ergeben sich keine Handlungserfordernisse für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26.

Mit der 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz (Nr. 04-RV01/2010) wurde die bisherige, südwestlich der Ortslage Sangerhausen gelegene, ca. 260 ha große Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr. 4, begrenzt im Norden vom Gewerbegebiet „Helme Park“ der Stadt Sangerhausen, im Osten durch die Schienenverbindung für den Fernverkehr (Magdeburg-)Sangerhausen-Erfurt (Pkt. 4.8.2. des REPHarz), im Süden durch die Autobahn BAB A 38 Göttingen-Halle-Leipzig („Südharzautobahn“, Pkt. 4.8.3 des REP Harz) und im Westen durch die Straße mit regionaler Bedeutung Sangerhausen-Martinsrieth-Riethnordhausen (Pkt. 4.8.3 des REPHarz, Landstraße L 221), gestrichen.

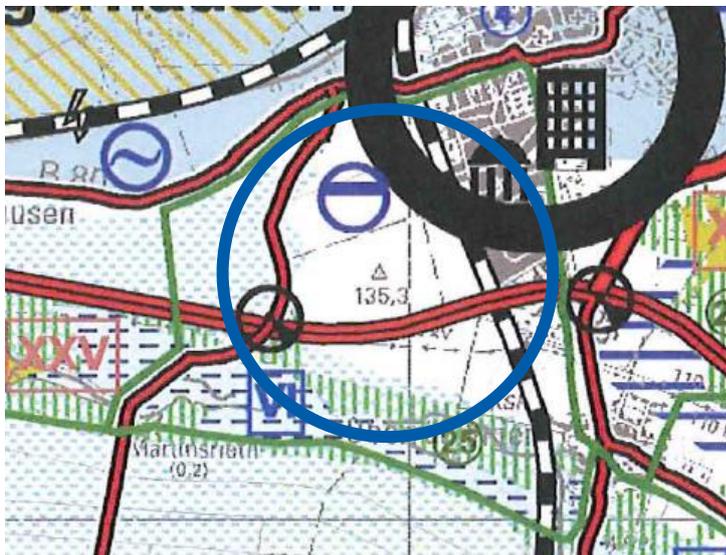


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des REPHarz (2. Änderung des REPHarz).

Zur Entwicklung einer Industriegroßfläche in der Stadt Sangerhausen werden auf die Ausführungen zur Raumordnung in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ verwiesen. Das landesplanerische Ziel der Entwicklung einer großflächigen Industrieanlage und damit der Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe werden mit dem Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ westlich der Gonna weiterverfolgt.

5.1 Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen

Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen erfolgt parallel nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“.

Der Einleitungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadt Sangerhausen am 10.03.2022 gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft sowohl die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ (Änderungsbereich I) mit einer Größe von ca. 246,9 ha als auch die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ (Änderungsbereich II).

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich der Kernstadt als großes Industriegebiet (GI) dargestellt. Es handelt sich dabei um die Flächen der Planungen zum Industriepark Mitteldeutschland. Die Entwicklung des Industriepark Mitteldeutschland wird an dieser Stelle nicht weiter verfolgt.

Südlich und östlich der Teilfläche I sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen, in einem geringeren Maße Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Flächen für Versorgungsanlagen für den damals an diesem Standort geplanten Industriepark Mitteldeutschland dargestellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Grünflächen sowie die Versorgungsanlagen werden ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Nachrichtlich werden innerhalb des Änderungsbereiches I zudem Umgrenzungen von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, in diesem Fall archäologische Kulturdenkmale, verzeichnet. Zudem werden östlich der Gonna sowie im Bereich des Grabens südlich des Helme-Parks Überschwemmungsgebiete nachrichtlich dargestellt.

Der Änderungsbereich I wird wie folgt umgrenzt:

- » im Norden: von Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, gewerblichen Bauflächen (Hier: Gewerbegebiet Mercedes Benz, Gewerbegebiet Martinsriether Weg), Sondergebiet für Einzelhandel,
- » im Osten: Bahnanlagen und dahinter liegend Kleingartenanlagen, Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf,
- » im Süden: von Grünflächen und dem Verlauf der Autobahn BAB 38,
- » im Westen: Grünflächen, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (hier: L 221).

6 Sonstige Planungen

Trotz der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist es weiterhin das Ziel der Stadt Sangerhausen, die Entwicklung einer Industriegroßfläche voranzutreiben, um zeitnah ein Angebot vorzuhalten, mit dem auch landesseitig betreute Investoren angesprochen werden können. Die Schaffung eines flächenmäßigen Angebots sowohl für Erweiterungen hiesiger Bestandsunternehmen als auch für Ansiedlungsinteressenten ist ein entscheidender Aspekt den demographischen und sozioökonomischen Herausforderungen zu begegnen, mit denen die Stadt konfrontiert ist.

Aus diesem Grund hat die Stadt Sangerhausen im Jahr 2021 eine weitere Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese unterscheidet sich von der Machbarkeitsstudie aus 2008 darin, dass vorbehaltlos verschiedene in Betracht kommende Flächen fundiert und ganzheitlich untersucht wurden. Um die größtmögliche Chance auf Realisierung zu wahren und finanzielle Risiken realistisch abschätzen zu können, sind geeignete Flächen gemäß gleicher Parameter geprüft worden. Ziel war es, vorbehaltlos die am besten geeignete Fläche für die Realisierung des Vorhabens am Standort Sangerhausen zu identifizieren.

Das Hauptaugenmerk der Studie ist auf die Bereiche Planung, Artenschutz und Finanzierung gerichtet worden. Darüber hinaus gibt die MBS Orientierung hinsichtlich der Entwicklungspotentiale des Wirtschaftsstandorts Sangerhausen. Hierzu gehören die Untersuchung des Bevölkerungs- und Fachkräftepotentials sowie des Bereichs Bildung und Qualifizierung/ Forschung und Entwicklung (F&E) und eine Analyse der für den Standort relevanten Wirtschaftszweige.

Im Ergebnis wurden Alternativen geprüft, drei Standorte (Potentialflächen) identifiziert und für eine weitere Betrachtung als Industriestandort, mit ihren jeweiligen Stärken und Schwächen, benannt, jedoch keinem Ranking unterzogen. Die stadtpolitische Entscheidung fiel zugunsten der Potentialfläche 1 westlich der Gonna aus.

7 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1 Ortsbeschreibung, Nutzung und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans liegt südwestlich des Stadtrandes von Sangerhausen und hat eine Größe von ca. 149 ha und eine Längenausdehnung von ca. 1.650 m in Ost-West- und ca. 900 m in Nord-Süd-Richtung. Das Gelände ist relativ eben, es steigt von Südwest nach Nordost um ca. 10 m an.

Im Plangebiet findet derzeit überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Neben Flächen mit öffentlichem Charakter, wie Wegen, Gräben und Pflanzungen werden ca. 95 % der Flächen landwirtschaftlich genutzt, sowohl von Pächtern als auch von Selbstbewirtschaftern. Es handelt sich hierbei um Ackerflächen hoher Bodengüte.

7.2 Angrenzende Nutzungen

Das Gebiet wird umgrenzt:

- » im Norden vom 3. Darrweg als Wirtschaftsweg mit anschließenden Ackerflächen,
- » im Osten von Gleisanlagen der DB Netz AG und dem hinter dem Bahngleis befindlichen allgemeinen Wohngebiet (WA) „Südwestsiedlung“,
- » im Süden von der BAB 38 und südlich anschließenden Landwirtschaftsflächen und,
- » im Westen vom Fluss Gonna (Gewässer 1. Ordnung), der Landesstraße L 221 und anschließenden Landwirtschaftsflächen.

7.3 Technische Infrastruktur Bestand

7.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans ist derzeit nur über Wirtschaftwege/Feldwege von der L 221 und ein kleines Brückenbauwerk über die Gonna erreichbar. Die L 221 verläuft westlich des Plangebietes.

Südwestlich befindet sich die Anschlussstelle AS „Sangerhausen-West“ der BAB 38 mit Auffahrt auf die Landesstraße L 221; im Osten wird das Gebiet von der Bahnlinie Sangerhausen-Erfurt tangiert.

7.3.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Einige Ver- bzw. Entsorgungsleitungen queren das Gebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans, ohne es selbst zu versorgen.

8 Umweltbericht

Die Aufhebung des Bebauungsplanes gleicht dem Status-Quo und damit der Betrachtung der Fläche nach § 35 BauGB.

Mit der Beibehaltung des Status-Quo wird auf die Prognose zur „Null-Variante“ aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Sangerhausen verwiesen. Mit der Belassung des Ist-Zustandes würde weiterhin eine wenig gegliederte, bonitär hochwertige Ackerfläche den Südwestrand des Stadtgebietes kennzeichnen. Innerhalb der ackerbaulich nicht genutzten Flächen würde sich dabei der Anteil nichteinheimischer Gehölze, welche sich gegenwärtig im Gebiet in der Ausbreitung befinden auf Grund ihrer allgemeinen größeren Ausbreitungstendenz noch weiter erhöhen.

III Inhalte der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Übersichtsplan umgrenzte Gebiet des am 18.12.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“.

Aufgrund eines Flurbereinigungsverfahrens (siehe Kap. 1) wird darauf verwiesen, dass sich die Flurstücke im Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungssatzung und dem Bebauungsplan Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ unterscheiden.

10 Auswirkungen der Aufhebung

Es wird darauf verwiesen, dass keine Inhalte bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ umgesetzt wurden; die Fläche weist ihren Zustand vor den Planungen des IPM auf. Mit der Aufhebung wird zum Erreichen der im Kap. 3 genannten Ziele und Zwecke beigetragen. Die wesentlichen Auswirkungen der Aufhebung sind die folgenden:

Entfallen von potenziellen Umweltkonflikte

Wesentliche Auswirkung der Aufhebung ist, dass Umweltkonflikte, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 einhergehen würden, durch die Aufhebung entfallen.

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes wird als Beurteilungsgrundlage des Gebiets künftig – wie vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ – § 35 BauGB angewendet.

Quellenverzeichnis

NR.	QUELLEN
[1]	Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)
[2]	Regionalplans Harz 2010 (REPHarz)
[3]	2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz (Nr. 04-RV01/2010)
[4]	Bebauungsplan Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ Stadt Sangerhausen
[5]	7. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Sangerhausen. Vorentwurf. Stand 06/2024
[6]	Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ Stadt Sangerhausen. Vorentwurf. Stand 06/2024