



Sangerhausen, 13.01.2022

Beschlussvorlage

BV/321/2021

Erarbeiter: FD Stadtplanung	Erstellt am: 23.12.2021
Einbringer: Oberbürgermeister	Status: öffentlich

Gegenstand:
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Industriegroßfläche

Gesetzliche Grundlagen:
§ 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung

Verweisungen und -beratungen

Gremium	Beratung am:
Verwaltungsleitungssitzung	12.01.2022
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Tourismus	20.01.2022
Bauausschuss	26.01.2022
Hauptausschuss	02.02.2022
Stadtrat	03.02.2022

Begründung:

Die Stadt Sangerhausen benötigt großflächige Industrieflächen, um zum einen den Vorgaben der Regionalplanung als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“ zu genügen und zum anderen die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und auch der Region zu befördern sowie wirksam und nachhaltig dem Strukturwandel zu begegnen. In der Bevorratung und Neuerschließung von Flächen liegen große Wachstumspotenziale. Ein Industriegebiet der vorgesehenen Größe hat Strahlwirkung für Sachsen-Anhalt, auch im Kontext der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland.

Zur Erfüllung der benannten raumordnerischen sowie politischen Aufgaben und zur Entwicklung einer prosperierenden Wirtschaft ist es eine wichtige Aufgabe der Stadtpolitik, die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen und für ansässige Unternehmen zu verbessern und somit den Erhalt sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen. Die vorausschauende Stadtplanung setzt damit die inhaltlichen Akzente, indem sie Planungssicherheit in Bezug auf Bestand und Erweiterung sowie neue Impulse für Neuansiedlungen gibt.

Ziel der Stadt Sangerhausen ist es deshalb, die Entwicklung einer Industriegroßfläche vorzubereiten, um zeitnah ein Angebot für Industrieansiedlungen mit großem Flächenbedarf vorhalten zu können.

Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit von Investitionen auf dem gewählten Standort basiert auf der Schaffung von verbindlichem Bauplanungsrecht durch die Stadt Sangerhausen in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit.

Die potenzielle Industriegroßfläche ist vorrangig für Betriebe des verarbeitenden oder produzierenden Gewerbes sowie für Logistikansiedlungen mit großflächigem Bedarf vorgesehen. Diese Nutzungen können hohe Ansprüche hinsichtlich ihrer stör- und umschlagsintensiven Auswirkungen oder besondere Kapazitätsanforderungen an die Erschließung stellen.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplan „Industriegroßfläche“ Stadt Sangerhausen hat eine Größe von ca. 138,5 ha und umfasst alle erforderlichen Flächen, die einer planungsrechtlichen Regelung bedürfen und zudem flexible Erweiterungsoptionen beinhalten.

Die Fläche ist aktuell nicht im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sangerhausen verankert. Für eine verbindliche Vorbereitung ist zudem zwingend ein qualifizierter Bebauungsplan (BPL) gemäß § 30 BauGB aufzustellen, der insofern mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsflächen trifft.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Sangerhausen besteht das übergeordnete Ziel darin, ein Angebot an baureifen Flächen mit Eignung für großflächige Industrienutzungen bereitzustellen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den Zielen der Stadt entsprechende bauliche sowie städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen werden.

Plangebiet

Für das im Lageplan vom 10.12.2021 begrenzte Gebiet der Stadt Sangerhausen soll nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 138,5 ha in der Stadt Sangerhausen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden - durch die L 151 Kyselhäuser Straße,

Im Osten - durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43 im Zusammenhang mit der Erweiterung Helmpark sowie durch die L 221 Martinsriether Weg,

Im Süden - durch Flächen für die Landwirtschaft (im Abstand von ca. 200 m zur BAB 38),

Im Westen - durch Flächen für die Landwirtschaft (im Abstand von mind. 60 m zum Sachsgaben).

Ziele und Zweck der Planung

Im Einzelnen sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industriegebietes zum Zwecke der Ansiedlung von Unternehmen mit hohen Flächenbedarfen und der Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitskräften gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB,
- angepasste Gliederung und bauliche Gestaltung: Es ist eine an die beabsichtigte bauliche Nutzung im Plangebiet angepasste Gliederung von großräumigen überbaubaren Grundstücksflächen für eine flexible industrielle Nutzung sicherzustellen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist zu gewährleisten.
- geordnete verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung: Es soll eine an die im Plangebiet beabsichtigte bauliche Nutzung angepasste verkehrliche Erschließung und Bereitstellung der erforderlichen technischen Medien sichergestellt werden. Die geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke soll bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen erfolgen.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis e, i BauGB.

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für eine industrielle Nutzung mit allen ihren Bestandteilen unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen erreicht werden.

Verfahren:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren unter Anwendung von § 3 Abs. 1, 2 sowie § 4 Abs. 1, 2 BauGB.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung im Rahmen des Planverfahrens unter Nutzung von noch anzufertigenden Gutachten erstellt. Ein Scoping-Termin zum Umweltbericht benennt die erforderlichen fachgutachterlichen Leistungen.

Finanzbedarf:

Finanzielle Auswirkungen:	ja	
Gesamtkosten:	100.000 €	
jährliche Folgekosten	200.000 €	
Produkt:	51100100	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Sachkonto:	54310000	Geschäftsaufwendungen

Finanzierung		
Kredit:	Zuschüsse:	Einnahmen:
Eigenanteil: 100.000 €	Sonstiges:	

Beschlusstext:

Der Stadtrat beschließt, für den im Lageplan vom 10.12.2021 dargestellten Bereich (Anlage 1) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ der Stadt Sangerhausen zu fassen.

Zudem soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einmonatigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt werden.

Bemerkung:

Veröffentlichung:

tritt in Kraft am: Tag nach der Veröffentlichung

Anlage 1 - Geltungsbereich B-Plan Nr. 48