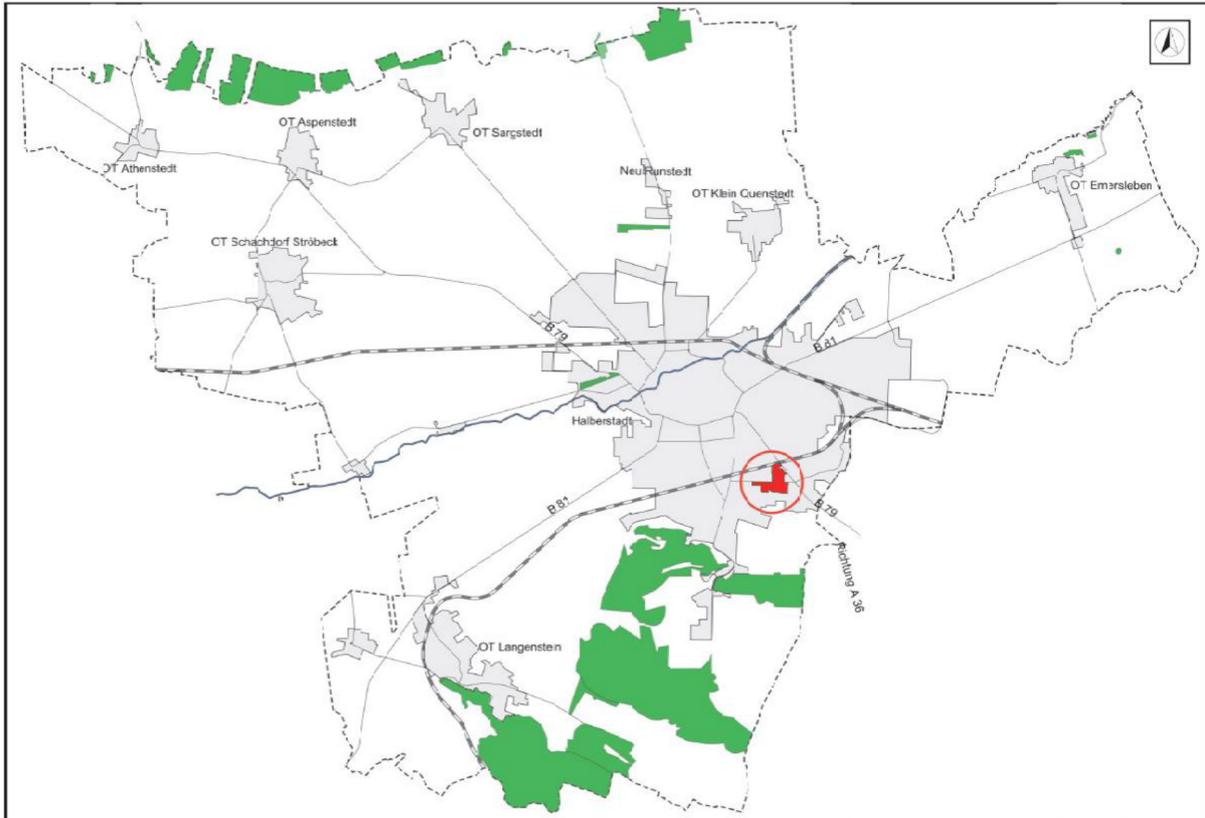


Bebauungsplan Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“, 3. Änderung,

ENTWURF

Begründung



Stand: Juli 2024

Bebauungsplan und
Begründung wurden erstellt von: Stadt Halberstadt
Abteilung Stadtplanung
Domplatz 49
38820 Halberstadt

Verfahren nach § 13 BauGB

Veröffentlichungsexemplar/Auslegungsexemplar

Dieses Dokument war im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom **23.09.2024 bis 30.10.2024** im Internet veröffentlicht; zusätzlich hat der Entwurf vom **23.09.2024 bis 30.10.2024** öffentlich ausgelegen.

Halberstadt, den

Siegel

.....
Der Oberbürgermeister

Inhalt

A	ALLGEMEINES	3
1	Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich	3
1.1	Erfordernis und Ziel der Planung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.1	Ziele der Raumordnung	4
2.1.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)	4
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) 2009	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
B	Beschreibung des Plangebietes	7
3	Eigentumsverhältnisse	7
4	Baubestand und aktuelle Nutzungen	7
5	Erschließung	8
5.1	Verkehrswege	8
5.2	Ver- und Entsorgung	8
C	Planungsinhalt und dessen Auswirkungen	9
6	Planungskonzept	9
6.1	Nutzungskonzept	9
6.2	Verkehrskonzept	9
6.3	Stadttechnische Erschließung	9
6.4	Grünordnerisches Konzept	9
7	Begründungen der Festsetzungen und sonstige Darstellungen	9
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.1.2	Maß der Nutzung	10
7.1.3	Bauweise/Baugrenze	10
7.1.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	10
7.1.5	Immissionsschutz	11
7.2	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
7.2.1	Bodendenkmalpflege - Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht	11
7.2.2	Kampfmittel	12
7.2.3	Altlasten	12
7.2.4	Löschwasserversorgung	13
7.2.5	Höhenfestpunkt	13
7.2.6	Kommunale Wärmeplanung	13
D	Durchführung	13

7	Flächenbilanz	13
8	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	13
9	Zwischengemeindliches Abstimmungsgebot	14
10	Planumsetzung	14
10.1	Bodenordnung	14
10.2	Finanzielle Auswirkungen	15

A ALLGEMEINES

1 Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung

Gemäß § 2 (1) i.V.m. §13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird der Bebauungsplan Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ geändert.

Das Ziel der 3. Änderung sieht vor, die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne unverändert zu übernehmen und eine weitere Festsetzung zur Entsorgung des Niederschlagswasser zu treffen. Innerhalb des betroffenen Gebietes des Bebauungsplans ist die Entsorgung durch die begrenzte Kapazität des Vorfluters Sülzegraben eingeschränkt, daher ist es erforderlich in der aktuellen Bebauungsplan Änderung eine maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser festzusetzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtgebiets von Halberstadt in der Rudolf-Diesel-Straße. Der Planungsabschnitt beginnt im Westen ab der Rudolf-Diesel-Straße 48 und bezieht die Gewerbeflächen östlich der Industriestraße und südlich der Rudolf-Diesel-Straße mit ein. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch den Schienenweg nach Blankenburg im Norden und den angrenzenden Sondergebieten des Geltungsbereiches des B-Planes 46, 2.Änderung und des Urplanes des B-Planes Nr. 46 im Osten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ hat eine Gesamtgröße von etwa 13 ha. Er umfasst folgende Flurstücke von Flur 15 Gemarkung Halberstadt:

28/4 (tlw.), 28/9, 28/25, 28/36, 28/37, 28/38, 28/39, 28/40, 186, 187, 276 (tlw.), 300, 301, 428/103 (tlw.), 594/28, 591/28 746 (tlw.), 755

1.3 Planungsgrundlagen

Grundlagen für die vorliegende Planung sind die einschlägigen Fachgesetze und technischen Vorschriften sowie das Regenwasserkonzept vom Februar 2021, erarbeitet von Morszeck + Partner Ingenieure GmbH, die übergeordneten Planungen und die Hinweise der Behörden und der Öffentlichkeit.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Deshalb sind für die Planung die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) sowie des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) einzuhalten.

Die berücksichtigten Ziele aus dem Bebauungsplan Nr. 46 und der ersten sowie zweiten Änderung werden beibehalten und im Folgenden zusammenfassend geschildert.

2.1.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Relevante ausgewählte Ziele und Grundsätze sind:

- Die Stadt Halberstadt ist im zentralörtlichen System als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. (LEP LSA 2010, Z 37)
- Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. (LEP LSA 2010, Z 34)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienungs durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, G 23)
- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist an die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. (Konzentrationsgebot) (LEP LSA 2010, Z 46)

Darüber hinaus ist im Rahmen der dritten Bebauungsplanänderung besonders der Grundsatz G 133 zur Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Gemäß G 133 soll Niederschlagswasser bei Vorliegen der hydrogeologischen Voraussetzungen und – sofern kein Behandlungserfordernis besteht – örtlich versickert werden. Dort, wo dies nicht anders möglich ist, soll es über Gräben oder Rohrleitungen den Gewässern zugeführt werden. Dabei soll eine Abflussverschärfung weitestgehend vermieden werden.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Abwasserbeseitigung aufgrund der begrenzten Aufnahmemenge des Vorfluters Sülzegraben beeinträchtigt, somit wird in der vorliegenden Planung eine Festsetzung zur Regelung der Abflussmenge bestimmt, um diesen Grundsatz zu wahren.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) 2009

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ keine spezifische Aussage. Die gesamte Stadt Halberstadt wird generalisierend als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums dargestellt. Ergänzend hierzu definiert der REPHarz „Sachlicher Teilplan – zentralörtliche Gliederung“ (2017) die Abgrenzung des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt präziser. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ liegt innerhalb der Abgrenzung des Mittelzentrums sowie der zentralen Siedlungsbereiche.

In Bezug zur Abwasserbeseitigung orientiert sich der Regionale Entwicklungsplan an dem Landesentwicklungsplan und benennt auch im Grundsatz 3, dass Niederschlagswasser bei entsprechenden Rahmenbedingungen örtlich versickern soll.

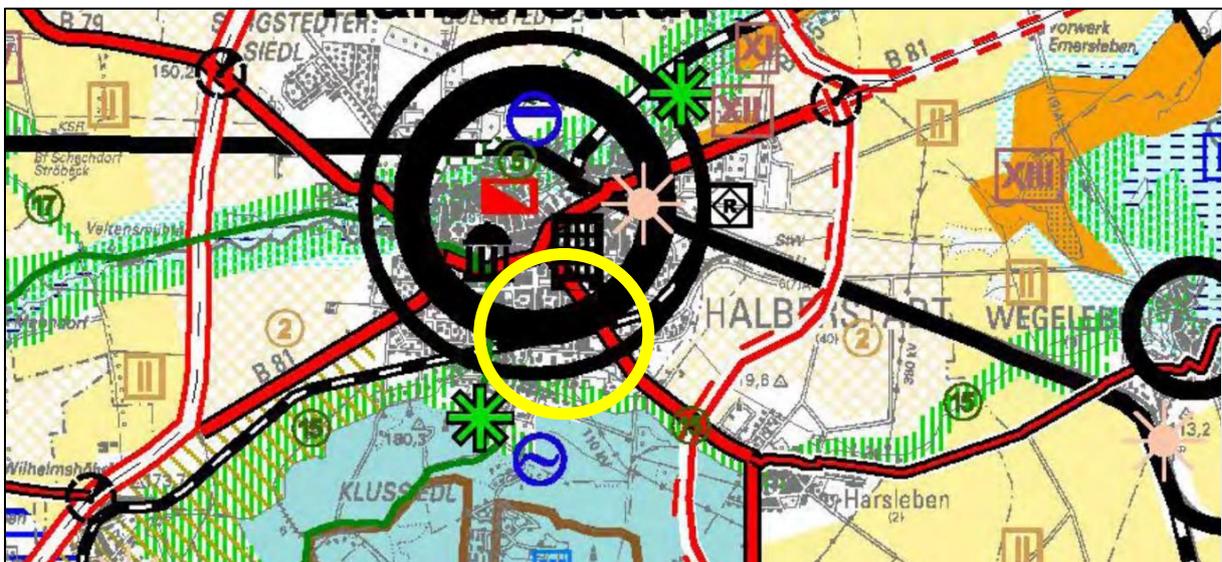


Abb. 1 Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) 2009 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (gelber Kreis) (ohne Maßstab) (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Harz 2009 / eigene Überarbeitung)

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2023 weist den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ als gewerbliche Baufläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

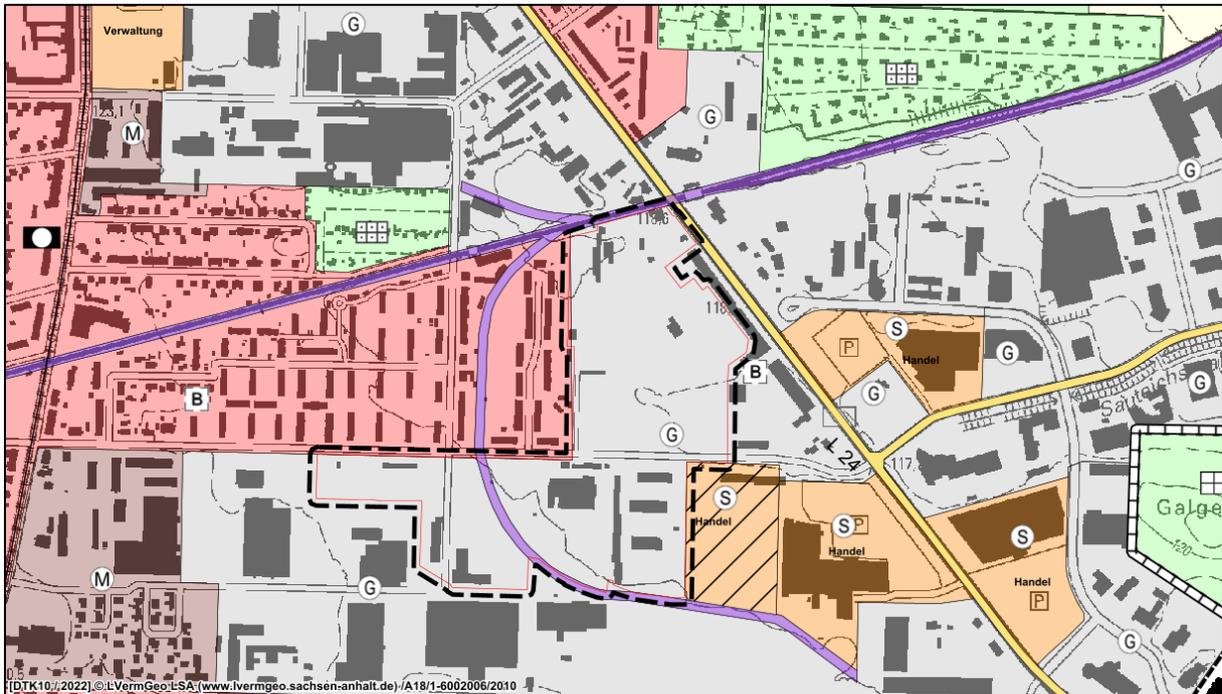


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt mit Kennzeichnung der Lage (schwarz gestrichelte Linie) (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Halberstadt 2023 / eigene Überarbeitung)

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ setzt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Hierzu gehören GEe 17, GEe 18 (tlw.), GEe 20, GEe 28 (tlw.), GEe 31 und GEe 34. Einschränkungen bestehen hinsichtlich der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, die sich aus der Planzeichnung ergeben. Zudem werden die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen beschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind davon abweichend Einzelhandelsbetriebe zulässig, die jeweils ohne umfangreiches Randsortiment der Veräußerung von Möbeln, Bau- und Heimwerkerbedarf mit überwiegendem Angebot an Bauprodukten, Gartenbedarf, zoologischem Bedarf, Bodenbelägen, Teppichen, Tapeten, Heimtextilien, Innenausstattung, Kfz und Kfz-Zubehör sowie Wohnwagen, Camping- und Sportartikeln dienen. Gewerbebetriebe mit untergeordnetem Annexeinzelhandel sind nur zulässig, wenn der Verkauf dem Direktvertrieb von auf dem Betriebsgrundstück hergestellten Produkten dient und die Verkaufsfläche untergeordnet ist oder der Verkauf von Waren im Zusammenhang mit einem Reparatur- und Dienstleistungsgewerbe steht und er der hauptsächlichen Betriebstätigkeit untergeordnet ist oder der Verkauf von Waren der Erfüllung von Werk- oder

Werklieferungsverträgen dient. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen und richten sich somit nach § 34 BauGB.



Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 46 "Stadtgebiet Süd-Ost" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung (Quelle: Stadt Halberstadt 2006 / eigene Überarbeitung)

B Beschreibung des Plangebietes

3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich fast ausschließlich in Privatbesitz. Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen gehören zum Eigentum der Stadt.

4 Baubestand und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in einem innerstädtischen Gewerbegebiet und ist umgeben von Gewerbebetrieben und Verkehrsanlagen. Das nähere Umfeld des Geltungsbereichs ist von gewerblicher Nutzung und unmittelbar daran anschließend von Wohnnutzung geprägt.

5 Erschließung

5.1 Verkehrswege

Das Plangebiet ist über die Quedlinburger Landstraße und die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen. Die Verkehrswege werden durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung nicht verändert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im Planungsbereich befinden sich Strom-, Erdgas- und Trinkwasserversorgungsleitungen mit Hausanschlüssen.

Die Verkehrsflächen der Rudolf-Diesel-Straße sind an den vorhandenen Schmutzwasser-/Regenwasser-Doppelkanal angeschlossen. Die südlichen Gewerbeflächen entwässern zur Klusstraße und zum Goldbach. Jedoch ist das vorhandene Regenwassernetz von der Klus bis zur Oststraße bereits hydraulisch überlastet.

In dem Abschnitt von der Oststraße bis zur Straßeneinmündung Quedlinburger Landstraße wird auf Grundlage des Konzeptes zur Entwässerung ein neuer Schmutzwasser- und Regenwasserkanal gebaut. **Aufgrund einer Überlastung der Kanalisation im Umfeld des Plangebiets und der begrenzten Aufnahmekapazität des Vorfluters Sülzegraben, ist der Abfluss von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz auf 35 l/s * ha zu drosseln. Darüber hinaus müssen die Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen zur Zurückhaltung, Versickerung oder zum Verbrauch des Niederschlagswassers treffen.**

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Willi-Brundert-Str. 6 in 06132 Halle (Saale)) einzuholen. „Im Zusammenhang mit der Planung von Versickerungsanlagen reicht es nicht aus, die Versickerungsfähigkeit des unmittelbaren Baugrundes und den ausreichenden Abstand zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) nachzuweisen. Es muss auch Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann. Wird dies nicht beachtet, kann es, insbesondere bei größeren Versiegelungen, zu Vernässungen durch so genanntes Schichtenwasser kommen. Als gravierende Form kann sogar eine langfristige Anhebung des Grundwasserspiegels durch einen zu hohen Anteil an Versickerungen in Neuversiegelungsgebieten verursacht werden, so dass Grundstückseigentümer nachträglich eine Bauwerksdrainierung errichten müssen.“ (S. 16 - Fachinformation 2/2010: Ableitung, Zurückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser mit offenen, die Versickerung begünstigenden, Systemen (Hinweise zur Planung und Bemessung). – LAU LSA, 77 S.)

C Planungsinhalt und dessen Auswirkungen

6 Planungskonzept

6.1 Nutzungskonzept

Die festgesetzten Nutzungen in den Gewerbegebieten werden beibehalten.

6.2 Verkehrskonzept

Das System der verkehrlichen Erschließung wird beibehalten, ein gesondertes Verkehrskonzept ist nicht notwendig.

6.3 Stadttechnische Erschließung

Der Planungsbereich weist eine unzureichende Entwässerungsinfrastruktur auf. Demzufolge hat die Abwassergesellschaft Halberstadt GmbH in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Harz ein Regenwasserkonzept erarbeiten lassen. Dort wird dargelegt, dass der Vollausbau mit Staukanal in der Straße und die gleichzeitige Begrenzung der Abflussspende auf 35 l/s * ha für die anliegenden Gewerbegrundstücke als bevorzugte Vorgehensweise betrachtet wird.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Ein Grünordnerisches Konzept ist nicht erforderlich. Es wird keine unberührte Landschaft verbraucht, die Gewerbegebietsflächen sind größtenteils versiegelt und wurden bereits vor der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes gewerblich genutzt.

7 Begründungen der Festsetzungen und sonstige Darstellungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

Betriebe des Einzelhandels sind ausgeschlossen. Davon abweichend sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Veräußerung folgender Warengruppen ohne umfangreiches Randsortiment dienen:

- Möbel
- Bau- und Heimwerkerbedarf mit überwiegendem Angebot an Bauprodukten,

- Gartenbedarf
- zoologischer Bedarf,
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Heimtextilien, Innenausstattung,
- Kfz und Kfz-Zubehör,
- Wohnwagen, Camping- und Sportartikel.

Im Übrigen sind Gewerbebetriebe mit untergeordnetem Annexeinzelhandel nur zulässig,

- wenn der Verkauf dem Direktvertrieb von auf dem Betriebsgrundstück hergestellten Produkten dient und die Verkaufsfläche untergeordnet ist oder
- der Verkauf von Waren im Zusammenhang mit einem Reparatur- und Dienstleistungsgewerbe steht und
- er der hauptsächlichen Betriebstätigkeit untergeordnet ist oder der Verkauf von Waren der Erfüllung von Werk- oder Werklieferverträgen dient.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE sind hinsichtlich ihrer Schallemission durch Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels eingeschränkt (siehe zeichnerische Festsetzung). Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens/ Genehmigungsfreistellungsverfahrens der zuständigen Behörde vorzulegen.

7.1.2 Maß der Nutzung

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 werden weder Grundflächenzahl noch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

7.1.3 Bauweise/Baugrenze

Es werden keine Festsetzungen zur Bauweise und Baugrenze bzw. Baulinie getroffen.

7.1.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Aufgrund einer Überlastung der Kanalisation im Umfeld des Plangebiets und der begrenzten Aufnahmekapazität des Vorfluters Sülzegraben ist der Abfluss von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz auf 35 l/s * ha zu drosseln. Darüber hinaus müssen die Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen zur Zurückhaltung, **Versickerung** oder Verbrauch des Niederschlagswassers treffen.

Gemäß der Stellungnahme der Abteilung Hydrogeologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 14.05.2024 ist folgendes zu beachten:

Etwa dreihundert Meter südlich vom Planungsraum befindet sich ein Wasserschutzgebiet. Nach Datenlage ist Grundwasser 2 – 3 m unter Flur zu erwarten. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste

Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Willi-Brundert-Str. 6 in 06132 Halle (Saale)) einzuholen. „Im Zusammenhang mit der Planung von Versickerungsanlagen reicht es nicht aus, die Versickerungsfähigkeit des unmittelbaren Baugrundes und den ausreichenden Abstand zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) nachzuweisen. Es muss auch Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann. Wird dies nicht beachtet, kann es, insbesondere bei größeren Versiegelungen, zu Vernässungen durch so genanntes Schichtenwasser kommen. Als gravierende Form kann sogar eine langfristige Anhebung des Grundwasserspiegels durch einen zu hohen Anteil an Versickerungen in Neuversiegelungsgebieten verursacht werden, so dass Grundstückseigentümer nachträglich eine Bauwerksdrainierung errichten müssen.“ (S. 16 - Fachinformation 2/2010: Ableitung, Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser mit offenen, die Versickerung begünstigenden, Systemen (Hinweise zur Planung und Bemessung). – LAU LSA, 77 S.)

7.1.5 Immissionsschutz

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ (2006) gemäß DIN 18005 Teil 1 nach den Berechnungsvorschriften der VDI 2714 bestimmt. Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungen in den flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die jeweilige Betriebsfläche.

Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel des rechtskräftigen Bebauungsplans werden in die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ unverändert übernommen.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.2.1 Bodendenkmalpflege - Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ein Bodendenkmal nördlich der Rudolf-Diesel-Straße vorhanden. Weiterhin befinden sich im Vorhabensbereich und im Umfeld der geplanten Maßnahme gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit; Bestattungen – Jungsteinzeit; Einzelfunde – Jungsteinzeit; Altwege – undatiert).

Die Vorgaben des DenkmSchG LSA sind zu beachten.

Bodeneingriffe und Bauvorhaben im Vorhabensgebiet führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann möglichen Bodeneingriffen im Vorhabenareal nur unter der Bedingung zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA fachgerechte archäologische Dokumentationen nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt werden (Sekundärerhaltung).

Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

7.2.2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 gilt als Kampfmittelverdachtsfläche. Laut des Entwässerungskonzepts liegt im westlichen Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung Kampfmittelverdacht vor. Der Abschnitt wird vor Beginn der Erdarbeiten überprüft. Sollten die örtlichen Gegebenheiten keine flächenmäßige Sondierung zulassen, ist die Baubegleitung erforderlich.

Für den Östlichen Teil des Geltungsbereichs (Industriestraße bis Einmündung Quedlinburger Landstraße ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt.

7.2.3 Altlasten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 weist im Geltungsbereich folgende Altlastverdachtsfläche aus:

Tab. 1 Verdachtsflächen aus dem Altlastenkataster des Landkreises Harz

Reg. Nr.	Bezeichnung
01077	Neue Maschinenbau GmbH Halberstadt Rudolf-Diesel-Str. 50
02106	Agrarbedarf GmbH Rudolf-Diesel-Str. 52 (Spedition / Logistik Bartkowiak)

Weitere Belastungen durch Altlasten können nach jetzigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden und sind im weiteren Verfahren zu klären.

7.2.4 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet wird der Grundschutz von 96 m³/h für Gewerbebetriebe über 2 Stunden gewährleistet. Der Mehrbedarf für den Objektschutz ist erforderlicher Weise vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen. Der Nachweis erfolgt entweder im Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Bauaufsichtsbehörde oder eigenverantwortlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Der Hinweis wird nachrichtlich in die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 46 „Stadtgebiet Süd-Ost“ übernommen.

7.2.5 Höhenfestpunkt

Im Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich ein Höhenfestpunkt. Dieser wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.2.6 Kommunale Wärmeplanung

Am 01. Januar 2024 trat der § 4 des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) in Kraft. Gemäß § 4 Abs. 1 (WPG) sind „die Länder verpflichtet sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet Wärmepläne nach Maßgabe dieses Gesetzes spätestens bis zu den in Abs. 2 genannten Zeitpunkten erstellt werden. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 WPG sind „Wärmepläne zu erstellen spätestens bis zum Ablauf des 30. Juni 2028 für alle bestehenden Gemeindegebiete, in denen zum 1. Januar 2024 100 000 Einwohner oder weniger gemeldet sind.“

Die kommunale Wärmeplanung ist für die Stadt Halberstadt in Vorbereitung. Sollten hier Ergebnisse vor Abschluss des B-Planverfahrens Nr. 46, 3. Änderung vorliegen, werden diese gemäß des § 1 Abs. 5 BauGB noch eingearbeitet.

D Durchführung

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich der 3. Änderung	129.934 m ²	100,00 %
Gewerbegebiet	126.428 m ²	97,30 %
Verkehrsflächen	2.176 m ²	1,67 %
Bahnanlagen	1.330 m ²	1,03 %

8 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Die betroffene Öffentlichkeit wurde bereits durch den Versorger im Rahmen der Vorplanungen beteiligt, daher wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Vorplanung des Regenwasserkonzepts erstmalig durch die Stadt Halberstadt beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Das geplante Kanalbauvorhaben wurde der UWB des Landkreises Harz am 18.02.2021 im Rahmen einer Planungsberatung vorab vorgestellt und erläutert. Dabei wurde vereinbart, der Behörde die Vorplanung zur Stellungnahme zur Verfügung zu stellen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs mit dem Schreiben vom 22.04.2024 bis zum 24.05.2024 beteiligt.

Nach Beschluss des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 durch den Stadtrat erfolgt die erneute Behörden- und TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verbunden mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Veröffentlichung im Internet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.

Die Behörden und TöB wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... auf der Grundlage des Entwurfes beteiligt.

Anschließend werden alle zum Thema vorgebrachten Hinweise einer Abwägung unterzogen. Da die Grundzüge der Planung...

Die Zustimmung des Stadtrates zu den Abwägungsvorschlägen vorausgesetzt, können das Abwägungsergebnis und anschließend der überarbeitete Bebauungsplan vom Rat beschlossen werden.

9 Zwischengemeindliches Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Dies stellt eine besondere gesetzliche Ausprägung des planungsrechtlichen Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB dar. Eine formelle wie inhaltliche Abstimmung ist nach den zum Abwägungsgebot entwickelten Grundsätzen geboten, wenn aufgrund von anzunehmenden Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde ein qualifizierter Abstimmungsbedarf besteht, um solche Auswirkungen, insbesondere unzumutbarer Art, zu vermeiden.

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die Nachbargemeinden in der Zeit vom ... bis ... förmlich um Stellungnahme gebeten. Die gegebenen Hinweise waren...

10 Planumsetzung

10.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

10.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes obliegt den privaten Eigentümern, somit werden die entstehenden Kosten für Rückhaltungsmaßnahmen des Niederschlagswassers und Kosten der Entwässerung von diesen getragen.