Stand: 03.03.2011

Stadt Halberstadt
Planungsbüro Lauterbach, Hameln

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

„NAHVERSORGUNGSZENTRUM SARGSTEDTER SIEDLUNG“

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

A: ALLGEMEINES 4

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung 4
2. Räumlicher Geltungsbereich 4
3. Übergeordnete und tangierende Planungen, planungsrechtliche Situation und rechtliche Auswirkungen 5

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 11

4. Eigentumsverhältnisse 11
5. Baubestand, aktuelle Nutzungen 11
6. Verkehrliche Erschließung 11
7. Stadttechnische Erschließung 11

C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN 12

8. Planungskonzepte 12
8.0 Veranlassung, Ziele und Zwecke der Planaufstellung 12
8.1 Nutzungskonzept 12
8.2 Verkehrskonzept 14
8.3 Stadttechnische Erschließung 14
8.4 Grünordnerisches Konzept 14
9. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen 15
9.0 Rechtsgrundlagen 15
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 15
9.1.1 Art der Nutzung 15
9.1.2 Maß der Nutzung 16
9.1.3 Bauweise/Baugrenzen 16
9.1.4 Stellplätze 17
9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung 17
9.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
9.1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen 17
9.2 Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung 18
9.3 Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz 18
9.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung 20
9.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 21

D DURCHFÜHRUNG 22
10. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 22
11. Flächenbilanz 22
12. Planumsetzung 22
12.1 Maßnahmen zur Bodenordnung 22
12.2 Kostenschätzung / Kostentragung 22

A: ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Nahversorgungszentrum Sargstedter Siedlung" bildet die Rechtsgrundlage zur Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Zur Einleitung des Planverfahrens hat der Rat der Stadt Halberstadt am 26.03.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Zielsetzung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist es, für ein vorhandenes Geschäftshaus eine moderate Erweiterung am bestehenden Standort zu ermöglichen. Da im geplanten Ausbauzustand die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten wird, ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen.

Da das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteiles Sargstedter Siedlung liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², oder
- die Größe der Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²; eine überschlägige Prüfung gibt keine Anhaltspunkte auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) betroffen und
- der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Da die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes mit ca. 5.220 m² erheblich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB angewandt. Eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach UVPG und eine „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind somit nicht erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Halberstadt, zentral im Stadtteil Sargstedter Siedlung. Es grenzt im Nordwesten an die NW 10 Straße und im Nordosten an den Sargstedter Weg. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/1, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Halberstadt.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,52 ha.

3. Übergeordnete und tangierende Planungen, planungsrechtliche Situation und rechtliche Auswirkungen

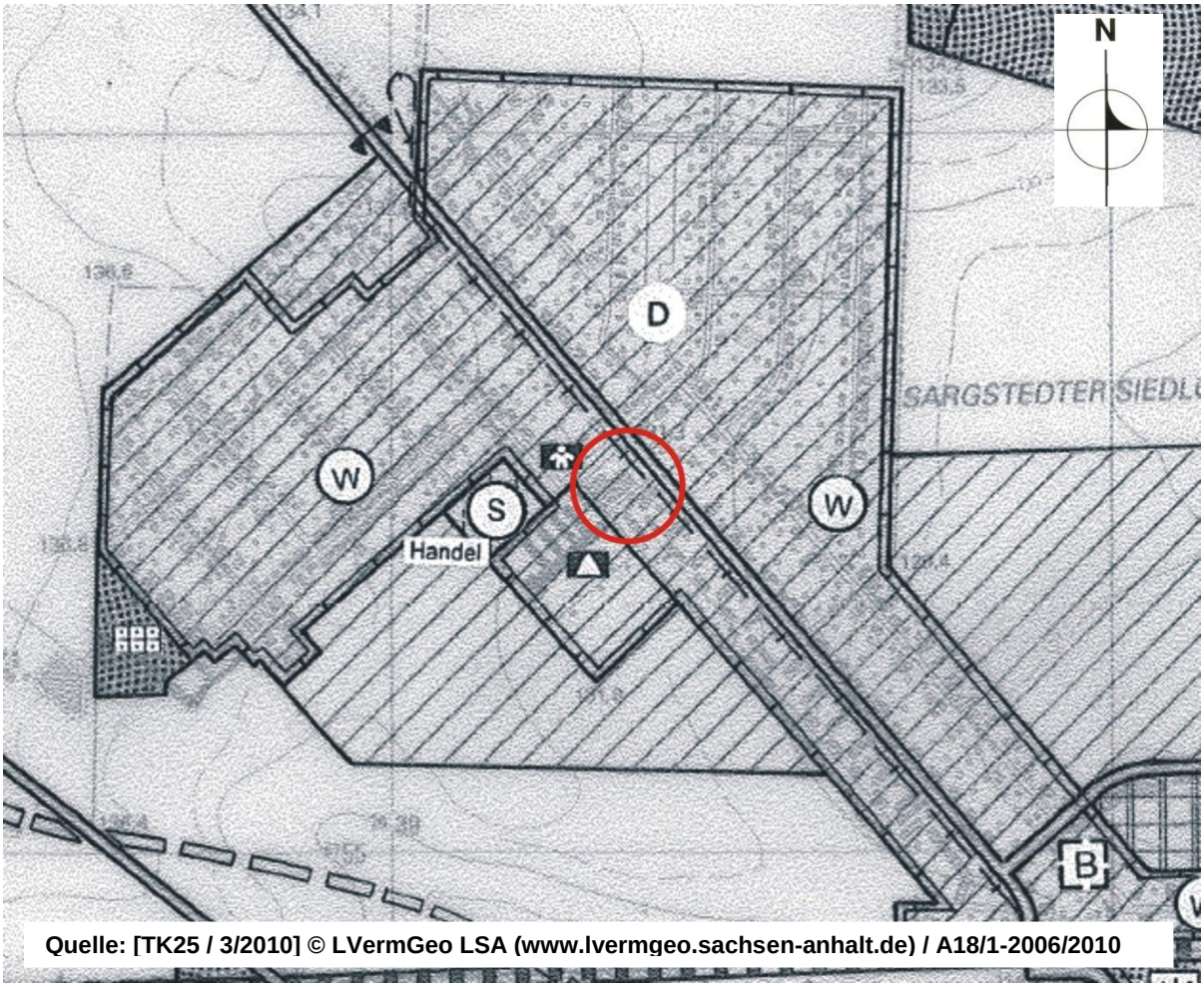
Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt enthält im Planbereich z.Zt. die Darstellung „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit der geplanten Erweiterung des Geschäftshauses wird die Grenze zur sogenannten Großflächigkeit überschritten, was im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung als „Kerngebiet“ (MK) oder „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erfordert.

Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Plan jedoch um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, greift § 13 a (2) Nr. 2 BauGB, wonach eine Abweichung von den Darstellern des Flächennutzungsplanes zulässig ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Größe des Plangebietes liegt jedoch mit 5.220 m² unter der 1-ha-Grenze und damit innerhalb der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



Quelle: [TK25 / 3/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2006/2010

Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt** (LEP) zuletzt geändert 2007 (wirksam geworden am 19.12.2007) - zeichnerische Darstellung – sind für die Ortslage von Halberstadt keine Darstellungen ersichtlich, die besondere Ziele der Raumordnung oder sonstigen nachrichtliche Darstellungen enthalten.

Der beschreibenden Darstellung des LEP sind hinsichtlich des hier relevanten Planungsthemas Einzelhandel u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

„3.2.8 Z: Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist

nur in festgesetzten Kerngebieten in zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und soll die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen

1. *mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
2. *städtebaulich integriert werden,*
3. *eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
4. *mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,*
5. *durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen."

Der **Regionale Entwicklungsplan** (REP) für die Planungsregion Harz, seit dem 23.05.2009 in Kraft, bildet das gesamträumliche Leitbild zur Entwicklung der Region. Im System der zentralen Orte bestimmt der REP die Stadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum. Weitere zeichnerische Darstellungen sind:

- Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe, mit der Definition als Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung
- Wissenschaftszentrum
- Standort für Kultur und Denkmalpflege

Aus der beschreibenden Darstellung zum REP ist im Kapitel 4.2 „Zentralörtliche Gliederung" hierzu folgende Aussage zu entnehmen:

„Z 6: Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wissenschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums übernehmen darüber hinaus oberzentrale Einzelfunktionen.

Z 8: Folgendes Mittelzentrum übernimmt Teilfunktionen eines Oberzentrums aufgrund der Lage im räumlichen Siedlungsgefüge bzw. der ausgeübten oberzentralen Funktionen:

- *Halberstadt*

Z 13: Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden.

G 14: Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen

1. *mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
2. *städtebaulich integriert werden,*
3. *eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
4. *mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,*
5. *durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."*

Aus der beschreibenden Darstellung zum REP sind folgende Aussagen für die vorliegende Bauleitplanung von Relevanz (5.18 Handel und Dienstleistungen):

„G1: Die Einzelhandelsentwicklung ist an den Bedürfnissen der Menschen auszurichten. In allen Teilen der Planungsregion soll eine bedarfsorientierte Versorgung mit Ge- und Verbrauchsgütern sowie Nahrungs- und Genussmitteln und Dienstleistungen durch eine räumlich ausgewogene und auf differenzierten funktionalen Anforderungen der zentralörtlichen Gliederung (Ober-, Mittel-, Grundzentrum, ländliche Räume) ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur erfolgen. Durch eine Vielzahl von Handelseinrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen soll insbesondere auch die Entwicklung eines breiten Mittelstandes unterstützt werden."

„G2: Außerhalb der zentralen Orte soll die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit täglichem Grundbedarf, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln und Dienstleistungen, ausgerichtet sein. Die Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs soll wohnungsnah und möglichst ohne Nutzung motorisierter Verkehrsmittel erfolgen können."

Einzelhandelskonzept Halberstadt

Im Auftrag der Stadt Halberstadt wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Januar 2009 ein Einzelhandelsgutachten. Das daraus entwickelte Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Halberstadt am 22.10.2009 beschlossen. Dieses bildet die konzeptionelle Grundlage für die Einzelhandelsansiedlung in Halberstadt bis 2015.

Der Bereich des hiesigen Plangebietes wird als Nahversorgungszentrum klassifiziert, in dem „*Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der*

anliegenden Liste anzusiedeln“ sind. Die Klassifizierung wird wie folgt begründet:

„Die Standorte Sargstedter Weg, Richard-Wagner-Straße und Westerhäuser Straße besitzen bereits mit dem jeweiligen Bestand die Grundlagen für die Entwicklung der Nahversorgungszentren. Das Potenzial für eine Ergänzung mit weiteren sinnvollen Nutzungen ist jeweils vorhanden und die räumliche Lage in der Stadt eignet sich für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Umfeld.“

Im Sortimentskonzept werden folgende Nutzungen innerhalb von Nahversorgungszentren vorgeschlagen („Halberstädter Liste“):

- *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak*
- *Drogeriewaren, Apothekenwaren*
- *Schnittblumen*
- *Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Toto / Lotto*
- *optische Waren, Hörgeräteakustik*

Dieses wird wie folgt begründet:

„Die Sortimentsliste ist das Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Einzelhandelsbestands, des Einzugsbereiches und der zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Daraus resultiert die Verträglichkeit bestimmter Sortimente in den einzelnen Versorgungsbereichen.“

Das Gutachten sieht südwestlich des Plangebietes eine potentielle Fläche, die dem Geschäftshaus die Möglichkeit für eine bedarfsgerechte Vergrößerung bietet.

Berücksichtigung der raumordnerischen Belange

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Halberstadt intensiv mit o.g. raumordnerischen Zielsetzungen auseinandergesetzt. Aus dem Jahr 2009 liegt zudem das bereits aufgeführte Einzelhandelskonzept vor, dessen Ergebnisse maßgebend für diese Bauleitplanung sind. In der Begründung zu diesem Gutachten wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und der Kaufkraftentwicklung die Handelslandschaft Halberstadts angepasst werden müsse, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden.

Hinsichtlich der raumordnerischen Einordnung zum vorliegenden großflächigen Einzelhandelsprojekt sind hier folgende Punkte anzuführen:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Sargstedter Siedlung.
- Der Standort ist durch eine langjährige Nutzung als Standort für das vorhandene Geschäftshaus und den vorhandenen Nutzungen bereits vorgeprägt.
- Der Standort verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine qualifizierte Anbindung für den ÖPNV.

Mit der hier vorgesehenen Realisierung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung werden somit sowohl die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung als auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt vollständig erfüllt.

Landschaftsplan der Stadt Halberstadt

Der Landschaftsplan der Stadt Halberstadt wurde 1997 aufgestellt. Erarbeitet wurde dieser durch das Büro für Umweltplanung, Dr. Friedhelm Michael, Werningerode.

Gemäß Landschaftsplan sind durch den Geltungsbereich keine Schutzgebiete betroffen.

Das Kartenwerk stellt den Geltungsbereich des Plangebietes als bebauten, stark anthropogen überformten Siedlungsbereich dar. In der Darstellung der Biotop-typenbewertung wird die Wertstufe im Biotop- und Nutzungssystem als gering eingestuft. Es gehen daher keine für Flora und Fauna bedeutsamen Flächen verloren.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke und das Geschäftshaus befinden sich in Privatbesitz. Die Erweiterungsflächen werden durch den Vorhabenträger erworben.

5. Baubestand, aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Grundstück, auf dem sich derzeit ein Geschäftshaus befindet. Die Fläche ist nahezu vollständig durch die Nutzungen des Hauses mit seinem Gebäude und den vorgelagerten Stellplätzen geprägt. In den Randbereichen befinden sich in geringem Umfang Eingrünungen der Stellplatzflächen. Die vorhandenen Nutzungen werden durch einen Nahversorger mit rd. 720 m² Verkaufsfläche, medizinische Dienstleister, gastronomische Betriebe, eine Sparkassenfiliale und einen Kiosk gebildet. Auf dem Grundstück sind außerdem 74 Stellplätze angeordnet.

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an ein Schulgelände und im Südosten an Wohnbebauung. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten der NW 10 Straße (nordwestlich) und des Sargstedter Weges (nordöstlich) befinden sich ebenfalls Wohnbebauungen sowie eine Kindertagesstätte.

6. Verkehrliche Erschließung

Der Sargstedter Weg ist als Kreisstraße (K 1325) klassifiziert und als zweispurige Hauptverkehrsstraße ausgebaut. Die NW 10 Straße, die der Haupterschließung des Plangebietes dient, mündet nördlich des Geltungsbereiches in den Sargstedter Weg. Als weiterer Erschließungsweg ist die Straße „Lerchenweg“ zu nennen, die von Nordwesten her in die NW 10 Straße mündet.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit zwei separate Stellplatzflächen vorhanden, die in geringem Abstand von der NW 10 Straße aus erschlossen werden. Die innere Erschließung der ansässigen Betriebe erfolgt über private Erschließungsflächen.

7. Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits an das städtische Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen. Anschlüsse an die Netze für Wasserversorgung, Telekommunikation, Elektrizität und Gas sind ebenfalls vorhanden.

C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN

8. Planungskonzepte

8.0 Veranlassung, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Wie zuvor bereits erwähnt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Planaufstellung wird mit der Zielsetzung durchgeführt, eine moderate Erweiterung des ansässigen Einzelhandelsmarktes planungsrechtlich abzusichern.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich dabei insbesondere aus dem städtebaulichen Ziel der Stadt Halberstadt, den vorhandenen Standort zu stärken und weitere Nutzungen gemäß des o.g. Einzelhandelskonzeptes zu ermöglichen.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der benachbarten Schule
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes,
- Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur an einem bewährten städtebaulich integrierten Standort.

8.1 Nutzungskonzept

Die geplante Struktur ergibt sich weitgehend aus den bereits vorzufindenden Nutzungen auf dem Grundstück, deren Erhaltung und Erweiterung durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden soll. Die Lage des Marktes bleibt erhalten und dieser wird, nach Maßgabe der wirtschaftlichen Notwendigkeit, erweitert. Das Grundstück wird um die im Einzelhandelskonzept erwähnte Potentialfläche erweitert. Diese befindet sich südwestlich des Bestandsgebäudes und umfasst die Flurstücke 1/10, 1/11 und einen Teil des Flurstückes 1/12. Diese Flächen sind im folgenden Lageplan zu erkennen.

Der Entwurf sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgers von bisher 720 m² auf 1.000 m² und den Anbau eines Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 350 m² vor. Der Anbau des Nahversorgers soll der vom Eigentümer zugekauften Fläche errichtet werden. Hier wird nach Fertigstellung auch die Anlieferung erfolgen. Vom Nahversorger hin zum Sargstedter Weg schließt die bestehende Apotheke an, die nach dem Anbau des Fachmarktes um die Fläche des ehemaligen Frisöres erweitert wird. Der Fachmarkt soll im Osten in einer rückwärtigen Flucht an den Bestand auf einem Teil des bestehenden Parkplatzes angebaut werden. Die Flächen des Kiosks, der Sparkasse, der Nebenräume des Nahversorgers und der Nutzungen im Obergeschoss bleiben unverändert.

Basierend auf dem genannten Gutachten und dem aufgeführten Sortimentskonzept hat eine Aufteilung der Nutzflächen zu erfolgen, damit sich das geplante Vorhaben in die

Einzelhandelsstruktur der Stadt Halberstadt und die Umgebung einfügt. Hierzu werden die maximalen Verkaufsflächen (VK) beschränkt und die zulässigen Branchen festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind auf das o.g. Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt und die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens, Planungsbüro Lauterbach, Hameln zurückzuführen.

Lageplan des geplanten Nahversorgungszentrums (ohne Maßstab)

Entwurf: PB Projektentwicklung Bade

Quelle: [ALK / 3/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2006/2010)

8.2 Verkehrskonzept

Da das Straßennetz über jeweils der Funktion und dem Bedarf entsprechende Ausbaustandards verfügt, besteht hier kein Handlungsbedarf.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt, wie bisher, über die vorhandene NW 10 Straße. Nach der Erweiterung werden weiterhin zwei Zufahrten vorhanden sein. Diese werden jedoch weiter von einander entfernt liegen und eine größere Stellplatzfläche erschließen. Dieses wird insgesamt sowohl einen verbesserten Zu- und Abfluss, als auch ein bessere Verteilung des Parkverkehres ermöglichen.

Die innere Erschließung der ansässigen Betriebe erfolgt über private Erschließungsflächen. Die Anlieferung für den Nahversorger wird im Südwesten stattfinden.

8.3 Stadttechnische Erschließung

Die vorhandenen Kapazitäten der notwendigen Netze sind der Funktion und dem Bedarf des Bestandes entsprechend dimensioniert vorhanden und können die Mehrbelastung aufnehmen. Es ist auch hier seitens der Versorger kein Handlungsbedarf vorhanden.

8.4 Grünordnerisches Konzept

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf Grund der bereits vorhandenen umfangreichen Bebauungen und sonstigen Bodenversiegelungen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft nur noch in entsprechend vermindertem Maße möglich sind.

Innerhalb der in 8.1 beschriebenen Zukaufflächen ist ein ausgedehnter Baum- und Heckenbestand vorhanden. Um die Auswirkungen der Planung auf diesen Bestand zu kompensieren, sind bei Rodungen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu erbringen, um die bestehenden Verhältnisse nicht erheblich zu verschlechtern. Grundlage hierfür bildet die Satzung der Stadt Halberstadt über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes. Insgesamt soll aber eine Steigerung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums erzielt werden.

Um aus städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Eingrünung zu gewährleisten, sind Pflanzbindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Pflanzflächen festgesetzt.

9. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen

9.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Nahversorgungszentrum Sargstedter Siedlung“ – Bebauungsplan der Innenentwicklung - enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBI. IS. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI.IS.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), geändert am 16. Dezember 2009 § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 24 vom 21.12.2009 S. 717)

in der jeweils gültigen Fassung.

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der Nutzung

Im Planbereich werden zwei Sondergebiete (SO_1 und SO_2) gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Die geplante Verkaufsfläche beträgt lt. Nutzungskonzept ca. 1000 m^2. Hinzu kommen Verkaufsflächen von max. 350 m² für einen weiteren Einzelhandel oder andere zulässige Nutzungen.

Im festgesetzten Sondergebiet sind die für die Nahversorgung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig. Es handelt sich hierbei um ein Marktgebäude mit Büro- und Lagerflächen, Flächen für Gastronomie, medizinische Einrichtungen (Praxen und Apotheken) und Finanzdienstleistungen, Stellplätze einschließlich deren Zufahrten, Neben- und Werbeanlagen.

Um Nutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen, sind nur Geschäfte zulässig, deren Sortimente der Halberstädter Liste entsprechen. Diese ist unter 3. auf Seite 9 „Einzelhandelskonzept Halberstadt“ aufgeführt. Zusätzlich werden aufgrund der im „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 58 „Nahversorgungszentrum Sargstedter Siedlung“, Stadt Halberstadt, erstellt durch das Planungsbüro Lauterbach,

Hameln, empfohlenen Maßnahmen (S. 16 des Gutachtens) Getränkemärkte aufgrund des höheren Kundenverkehres ausgeschlossen.

9.1.2 Maß der Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- höchstzulässige Firsthöhe
- höchstzulässige Traufhöhe

Für das Sondergebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Sie entspricht damit der Obergrenze, die die Baunutzungsverordnung in § 17 für die mögliche Versiegelung von Grund und Boden zulässt.

Außerdem werden im Sondergebiet in Anwendung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Überschreitungen der GRZ bis auf 0,9 durch Stellplätze zugelassen, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasenschotter, Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil, Rasensteine) oder eine Dachbegrünung ausgeglichen wird. Die vorgenannten Ausnutzungsziffern sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich hier ohnehin um einen intensiv genutzten Bereich handelt und auch das Umfeld entsprechend geprägt ist und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird. Aus betrieblicher Sicht sind die Festsetzungen erforderlich, um die geplante Markterweiterung durchführen zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige First- und Traufhöhe im SO_1 entsprechen denen des bestehenden Geschäftsgebäudes. Hier werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Die Festsetzungen des SO_2 orientieren sich an dem Bedarf zulässiger Nutzungen und den Höhen des bestehenden Supermarktes. Daher werden hier ein Vollgeschoss als Höchstmaß, eine maximale Firsthöhe von 6,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt.

9.1.3 Bauweise/Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Die Baugrenze verläuft im Südwesten entlang einer Flurstücksgrenze. Dieses ist erforderlich, da das bestehende Geschäftshaus bereits auf der Grenze errichtet wurde. Der Versprung im Süden zur Schule ist dem erforderlichen Mindestabstand gem. § 6 BauO LSA geschuldet.

Auf die Festsetzung einer Bauweise ist mangels städtebaulicher Erforderlichkeit verzichtet worden.

9.1.4 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches unterzubringen. Der Entwurf der Erweiterung sieht hier 82 Stellplätze vor.

9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung findet über die NW 10 Straße statt. Hier wird im Zuge der Planung eine neue Zufahrt geschaffen und eine alte entfernt.

9.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um ein Mindestmaß an Eingrünung zu sichern, werden Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese sind mit Sträuchern und 9 standortheimischen Bäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzverband in der Fläche:	1,5 x 1,5 m
Pflanzqualitäten:	Heister, 2xv, 200 – 250 cm
	Sträucher: 2xv, 60 – 100 cm

Die Liste der zu pflanzenden Gehölze ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

9.1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Zuge der Planbearbeitung wurde aufgrund der vom Verbrauchermarkt ausgehenden Schallemissionen ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (aufgestellt am 21.07.2010 vom Planungsbüro Lauterbach, Hameln). In dem Gutachten wurden die anlagenbezogenen Geräuschquellen, wie Kunden-PKW, Lüftungs- und Kühltechnik, LKW-Anlieferungen sowie Entladungen berücksichtigt.

Das Schallgutachten hat gezeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Als Grundlage dienen die unter Punkt 1.4 des Schallgutachtens dargelegten Emissionsansätze sowie die an den schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude, Schule) berechneten Beurteilungspegel. Um diese auf ein vertretbares Maß zu reduzieren, folgende Schallschutzmaßnahme festgesetzt:

- Bau einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,90m und einem Schalldämmmaß von $R`_w \geq 22$ dB und dauerhaft funktionstüchtig (also schalldicht) zu erhalten.

Die Inhalte und Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens sind in Kapitel 9.3 wiedergegeben.

9.2 Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Bauten in die vorhandene Struktur unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. In diesem Sinn erfolgen jedoch in der Hauptsache Vorgaben zu den Dachausführungen, da diese als stark ortsbildprägend anzusehen sind.

Die Neigungen der Dächer der Hauptbaukörper sind dabei auf minimal 15^0 beschränkt, um als sichtbare Dachfläche überhaupt in Erscheinung zu treten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Flachdaches in Form eines Gründaches ist auf den bestehenden Verbrauchermarkt zurückzuführen, da dieser nur über ein Flachdach verfügt. Die Festsetzung als Gründach erfolgt, um die Versiegelung von Boden innerhalb des Geltungsbereiches teilweise auszugleichen.

Da die vorhandenen Bebauungen in der Nachbarschaft bereits rote Dächer aufweisen, erfolgt eine entsprechende Eingrenzung auf die Farbgebung der aufgeführten Rottöne. Solaranlagen sind allgemein zulässig, um den sparsamen Umgang mit Ressourcen zu sichern und ökologisch sinnvolle Maßnahmen zu ermöglichen.

Um eine Einbindung in die Nachbarschaft zu gewährleisten, sind Werbeanlagen nur zulässig, soweit sie der im Gebiet ausgeübten Nutzung dienen: Separat stehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig; die Werbefläche darf bei den separat stehenden Anlagen max. 12 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet unzulässig, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

9.3 Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz

Schallschutz

Aufgrund der geplanten Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes und der damit einhergehenden Erhöhung der Verkehrszahlen wurde im Zuge der Bauleitplanung das unter 9.1.7 genannte Schalltechnische Gutachten erstellt.

Anlagenlärm

Für die Beurteilung der Schalleinwirkungen ist im Rahmen der Baugenehmigung die Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) anzuwenden. Als Anlagengeräusche werden die Geräusche bezeichnet, die im direkten Zusammenhang mit der Anlage (Vollversorger) stehen. Hierzu zählen in diesem Fall sowohl Lüfter und Kühlaggregate am Gebäude, als auch Geräusche von der Stellplatzfläche und vom Anlieferverkehr inkl. Entladetätigkeiten. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Schallimmissionen der Stellplatzfläche in Anwendung der „Parkplatzlärmstudie“ berechnet wurden. Dabei sind folgende auf dem Parkplatz akustisch relevante Vorgänge berücksichtigt worden:

- Anlassen des Motors
- Leerlauf
- Anfahren
- Vorbeifahren
- Türen- und Kofferraumschlagen
- Schieben der Einkaufswagen auf der Stellplatzfläche

Verkehrslärm

Gemäß TA Lärm sind Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, die dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen bzgl. der Anlage zuzuschreiben sind, gesondert zu betrachten. Der Verkehrslärm wird gem. der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) berechnet. Die Methode der Berechnung ergibt sich dabei aus der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS 90).

Aufgrund der Tatsache, dass bereits ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen auf dem Sargstedter Weg zu verzeichnen ist, vermischt sich der künftige zusätzliche (anlagenbezogene) Verkehr akustisch mit dem übrigen (öffentlichen) Verkehr. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird laut Gutachten nicht gesehen.

Ergebnis

Das Schallgutachten zeigt auf, dass - insbesondere durch die LKW-Anlieferungen – an der südwestlich angrenzenden Schule und an den Wohnhäusern NW 10 Straße 2, 3 und 4 Überschreitungen der anzuwendenden Immissions-Richtwerte auftreten können. Demnach werden folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um unzulässige Überschreitungen der anzuwendenden Immissions-Richtwerte gemäß TA Lärm zu vermeiden:

- Verkaufsflächen (NP-Markt, 1 neuer Fachmarkt: maximal 1.000 bzw. 350 m^2) als Grundlage der Prognose zu den Kundenverkehren, Fachmarkt nicht als Getränkemarkt, da hierdurch höhere Kundenverkehre
- maximal 6 LKW-Anlieferungen/Tag, davon 1 LKW mit Kühlaggregat, keine Nachtanlieferungen
- Begrenzung der Öffnungszeiten der Verkaufseinrichtungen auf maximal ca. 07.30 – 21.30 Uhr, so dass morgens vor 7.00 Uhr und abends nach 22.00 (Nachtzeit) keine diesbezüglichen PKW-Bewegungen stattfinden
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen (Rollen und Körbe schallgemindert)
- Bau einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,90m und einem Schalldämmmaß von $R`_w \geq 22$ dB und dauerhaft funktionstüchtig (also schalldicht) zu erhalten.

An dem Immissionspunkt B (Schule) können auch trotz der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,90 m Überschreitungen von 0,3 dB auftreten. Diese Überschreitung tritt aber nur während der Anlieferung und bei laufender Kühltechnik auf.

Die o.g. Richtwertüberschreitungen an den Wohngebäuden werden unter Berücksichtigung

der bereits bestehenden Grenzwertüberschreitungen als tolerierbar eingestuft, da durch die Erweiterung des Nahversorgers diese nur geringfügig erhöht werden. Dieses gilt insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass sinnvolle aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben sind, da eine Überlagerung mit den öffentlichen Straßengeräuschen stattfindet, welche vom Anlagengrundstück aus nicht verminderbar sind.

Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde beim Landkreis Harz anzuzeigen.

Denkmalschutz

Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmale oder Hinweise auf Bodendenkmale gefunden werden, so sind diese gemäß § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) der zuständigen Behörde beim Landkreis Harz anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

9.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch entsprechende Bestandsanlagen in der NW 10 Straße sichergestellt. Grundsätzlich sind hier keine Erweiterungen erforderlich.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die bereitzustellende Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt wird. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser bzw. die Einhaltung sonstiger brandschutztechnischer Auflagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Regenwasser / Schmutzwasser). Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Stadt Halberstadt zugeführt, die ebenfalls über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das ggf. zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen.

Da das Plangebiet insgesamt bereits vollständig bebaut ist, sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Überlegungen oder Untersuchungen über eine mögliche

Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser angestellt worden. Hier werden vielmehr die vorhandenen Systeme beibehalten.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt für das Plangebiet am Straßenrand der öffentlichen Straße „NW 10 Straße“ durch die ENWI, Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz mbH, im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

9.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die HALBERSTADTWERKE haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB folgende Hinweise vorgebracht:

> Im B-Plan-Gebiet bzw. im Umfeld befinden sich Versorgungsanlagen der *HALBERSTADTWERKE* sowie Entsorgungsanlagen der Abwassergesellschaft Halberstadt GmbH. Es muss sichergestellt werden, dass diese Leitungen und Anlagen durch den B-Plan Nr. 58 stets im zugänglichen Bereich verbleiben und durch die übliche Technik gewartet werden können. Die Trassen dürfen nicht überbaut werden.
> Ergeben sich aufgrund Ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen; hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils technische Lösung ist mit unseren Fachplanern abzustimmen.
>
> Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind der Abwassergesellschaft Halberstadt GmbH (AWH) anzuzeigen und durch die AWH zu genehmigen. Es gelten die Allgemeinen Bedingungen für die Entsorgung von Abwasser in der Stadt Halberstadt (AEB-A).

Die Abteilung Feuerwehr der Stadt Halberstadt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB folgende Hinweise vorgebracht:

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Pkt. 5 wird eine benötigte Löschwassermenge von 96 m³/2h zu Grunde gelegt.
Im Löschbereich befinden sich vier Hydranten zur Entnahme von Löschwasser.
Die vorhandene Löschwassermenge liegt oberhalb 96m³/ 2h.

D DURCHFÜHRUNG

10. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wird verzichtet. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden für den Entwurf der Bauleitplanung berücksichtigt. Die eingegangenen relevanten Anregungen und die jeweiligen Abwägungen gehen aus der Abwägungstabelle hervor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2010 bis 28.01.2011 durchgeführt. Von den Bürgern wurden hierbei keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2010 (Frist: 28.01.2011). Die eingegangenen relevanten Anregungen und die jeweiligen Abwägungen gehen aus der Abwägungstabelle hervor.

11. Flächenbilanz

Bruttofläche = Nettobauland: 5.220 m^2 = 0,52 ha = 100,0%

Davon Pflanzgebote 209 m^2

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen.

12. Planumsetzung

12.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Falls eine Neuordnung der Flurstücke notwendig wird, so soll diese auf dem privatrechtlichen Weg zu erfolgen.

12.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da bereits eine vollständige Erschließung realisiert ist. Insofern fallen auch keine Erschließungskosten an, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären.

Der Rat der Stadt Halberstadt hat diese Begründung in seiner Sitzung am 14.04.2011 gebilligt.

Halberstadt, den ……..

.....
Oberbürgermeister