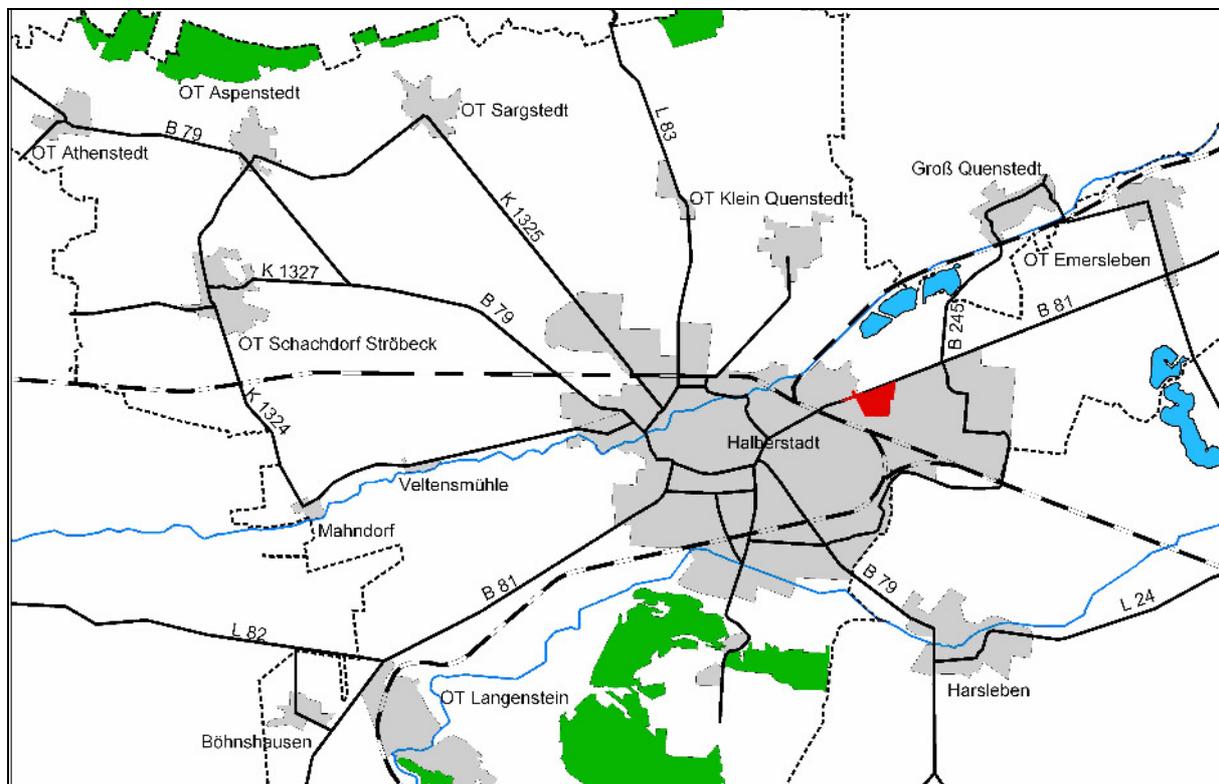


**BEBAUUNGSPLAN NR. 52**  
**„IN DEN LANGEN STÜCKEN“**  
**1. ÄNDERUNG**  
**BEGRÜNDUNG**

ENTWURF





**Inhaltsverzeichnis****A ALLGEMEINES**

- 1. Anlass und Ziel der Planänderung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete und tangierende Planungen, planungsrechtliche Situation und rechtliche Auswirkungen**

**B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

- 4. Eigentumsverhältnisse**
- 5. Baubestand, aktuelle Nutzungen**
- 6. Verkehrliche Erschließung/Stadttechnische Erschließung**

**C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN**

- 8. Planungskonzepte**
  - 8.1 Nutzungskonzept
  - 8.2 Verkehrskonzept - entfällt
  - 8.3 Stadttechnische Erschließung - entfällt
  - 8.4 Grünordnerisches Konzept - entfällt
- 9. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen**
  - 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 9.1.1 Art der Nutzung
    - 9.1.2 Maß der Nutzung
    - 9.1.3 Bauweise/Baugrenzen
    - 9.1.4 Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen - entfällt
    - 9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung - entfällt
    - 9.1.6 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung - entfällt
    - 9.1.7 Immissionsschutz
    - 9.1.8 weitere (Abstandsregelungen, grünordnerische Regelungen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... u. a.)
    - 9.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 9.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**D DURCHFÜHRUNG**

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

## **A ALLGEMEINES**

### **1. Anlass und Ziel der Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 52 „In den Langen Stücken“ trat am 30. Juni 2010 in Kraft und löste damit den gleichnamigen Vorhaben- und Erschließungsplan ab.

Er dient der Schaffung von Baurecht zu Gunsten von Gewerbenutzungen und deren geordneter Erschließung. Gleichzeitig werden durch geeignete Festsetzungen (Lärmkontingentierung) Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft vermieden.

Diese Zielrichtung wird nach wie vor verfolgt.

Ein expandierendes Unternehmen benötigt künftig eine optimierte Lagerfläche, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück nicht realisierbar ist. Das angestrebte Lagerhaus überschreitet die festgesetzte Traufhöhe von 11,0 m erheblich. Optimal ist den Produktionsablauf und die Logistik ein Hochregallager mit 25,0 m, vorzugsweise im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Produktionsgebäude ohne trennende Verkehrsflächen. Bisher ist in keinem der bestehenden Bebauungsplangebiete in Halberstadt eine derartige Anlage zulässig. Die vorgesehene Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe kann auch nicht im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen zugelassen werden.

Um die Zulässigkeit zu regeln, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Planänderung umfasst den Teil des Grundstückes, auf dem das Vorhaben realisiert werden kann.

Darüber hinaus wird das südlich angrenzende (Teil-) Grundstück in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen, das noch nicht bebaut ist. Damit wird die Option geschaffen, bei einer späteren Erweiterung oder Neubebauung hier ebenfalls einen den veränderten Anforderungen entsprechenden hohen Baukörper zu errichten.

Der Änderungsbereich liegt direkt an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches und südlich der Straße In den Langen Stücken. Er umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 356/37 und 393/37 sowie Teilflächen der westlich angrenzenden Flurstücke bis an die bestehende Bebauung heran.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 10.700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

Ziele und Grundsätze ergeben sich u. a. aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) und aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz). Die aufgeführten Plansätze sind teils mit einem „Z“ (= Ziel), teils mit einem „G“ (= Grundsatz) versehen.

#### Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP2010)

##### 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur:

G 12: In der Siedlungsstruktur ... sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse ... weiter entwickelt werden.

G 13: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt ... werden.

Laut Begründung ... vermeidet eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz, und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

##### 2.1 Zentrale Orte

Z 24, Begründung: Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe ... soll weiterhin *im gesamten Gebiet der administrativen Gemeinde* möglich sein.

Z 28: Die Zentralen Orte (hier Halberstadt) sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als ... Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren ... zu entwickeln.

### 3.1 Wirtschaft

Z 53: Die gewerbliche Wirtschaft ist ... so zu fördern, dass die ... Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität ... und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung ... nachhaltig gesichert werden.

Z 58: Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden die bereits vorhandenen Standorte ... Halberstadt ... festgelegt. Sie sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Z 59: Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.

Z 60: Die Erweiterung dieser Gebiete [*Anmerkung: bestehende Industrie- und Gewerbeflächen*] liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.

In der Begründung des LEP 2010 heißt es: Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe, insofern ist auch eine Erweiterung der vorhandenen Standorte im Interesse der Entwicklung...

Den genannten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung entspricht diese Planänderung.

### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

#### 3. Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion

G 8-2: Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Neubauten von Standorten im Außenbereich vorzuziehen.

G 10-2: Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, ... städtebauliche Erneuerung ... Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

#### 4.2. Zentralörtliche Gliederung

Z 17: In Zentralen Orten (hier: Halberstadt) sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich ... Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ... schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Für diese B-Plan-Aufstellung lässt sich aus den vorgenannten Punkten von LEP2010 und REPHarz ableiten:

Aufgrund der für Halberstadt festgesetzten Zentralörtlichkeit und der Vorrangfunktion für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ist die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit gegeben.

Weiterhin ist beiden Planwerken zu entnehmen, dass der innerörtlichen Bestandsentwicklung, Verdichtung und ihrer zeitgemäßen Anpassung an heutige Bedürfnisse ein hoher Stellenwert beizumessen ist – noch vor der Inanspruchnahme neuer Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.

Damit ist die vorliegende Planänderung als aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung entwickelt anzusehen.

### Flächennutzungsplan für die Gemarkung Halberstadt 1999

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist die Planung aus dem F-Plan entwickelt.

### Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt die Festsetzung Gewerbegebiet. Diese wird ergänzt durch einschränkende Lärmkontingente sowie Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Unter anderem ist die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt auf 11,0 m Traufhöhe.

## Rechtliche Auswirkungen der Planänderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich der Änderung die maximal zulässige Traufhöhe auf 25,0 m angehoben. Damit erhalten die betroffenen Grundstückseigentümer die Möglichkeit zur Errichtung entsprechend hoher Lagergebäude.

Für den konkreten Vorhabenträger bedeutet dies insbesondere auch, dass erhebliche Transportaufwendungen innerhalb der Region künftig entfallen können. Damit dient die Änderung nicht nur dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Nachverdichtung eines bestehenden Standortes, sondern auch einer Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und damit dem Klimaschutz.

## **B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **4. Eigentumsverhältnisse**

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Eigentum der dort ansässigen Firmen.

### **5. Baubestand, aktuelle Nutzungen**

Die angrenzenden Baugrundstücke sind bebaut mit Gebäuden und Anlagen von produzierenden und Dienstleistungsunternehmen sowie deren Nebenanlagen. Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Geltungsbereich der Änderung sind zurzeit nicht wirtschaftlich genutzt.

### **6. Verkehrliche Erschließung/ Stadttechnische Erschließung**

Die Grundstücke sind über die öffentliche Straße In den Langen Stücken bzw. die dazugehörigen Gewerbestandteile voll erschlossen.

## **C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN**

### **8. Planungskonzepte**

#### **8.1 Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist die Errichtung eines Hochregallagers. Für den südlichen Teil gibt es noch kein Nutzungskonzept; für diesen Teilbereich stellt die Änderung ein Angebot für eine spätere Entwicklung dar.

#### **8.2 Verkehrskonzept - entfällt**

#### **8.3 Stadttechnische Erschließung - entfällt**

#### **8.4 Grünordnerisches Konzept - entfällt**

### **9. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen**

#### **9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **9.1.1 Art der Nutzung**

unverändert

##### **9.1.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird erweitert. Die Höhe der baulichen Anlagen, hier die maximale Traufhöhe wird geändert von 11,0 m auf künftig 25,0 m. Die bisherige Festsetzung diente dem Schutz des Stadtbildes, insbesondere der unter Denkmalschutz stehenden und als Markenzeichen für die Stadt bekannte Stadtsilhouette. Diese präsentiert sich dem herannahenden Betrachter besonders attraktiv auf der Bundesfernstraße B 81. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Minimum 200 m von dieser Straße entfernt auf leicht abfallendem Gelände etwa 4 m tiefer. Zusätzlich wird er teilweise verdeckt von den vorhandenen Gebäuden auf dem Grundstück des benachbarten Betonwerkes. Diese besitzen unterschiedliche Höhen; während die vorhandenen Produktionshallen zwischen 11 m und 12 m hoch sind, weist der Gattierungsturm (jetzt als Werbeträger zu erkennen) eine Höhe von 22 m und der Portalkran eine Höhe von 25,30 m auf. Die Errichtung eines 25 m hohen Lagerhauses beeinträchtigt deshalb den Blick von der Bundesstraße auf die Stadt nicht erheblich.

### 9.1.3 Bauweise/Baugrenzen

unverändert

### 9.1.4 Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen - entfällt

### 9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung – entfällt

### 9.1.6 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung - entfällt

### 9.1.7 Immissionsschutz

unverändert

### 9.1.8 Weitere (Abstandsregelungen, grünordnerische Regelungen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... u. a.)

unverändert

### 9.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

unverändert

## 9.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

unverändert

## D DURCHFÜHRUNG

### 10. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „In den Langen Stücken“ erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Die Änderung dient der Entwicklung eines Gewerbebetriebes am Standort und damit der Nachverdichtung eines bestehenden Stadtgebietes und vermeidet den Flächenverbrauch an anderer Stelle und eine mögliche Zersiedelung der Landschaft. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 sind erfüllt.

Aus diesem Grund wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt kombiniert mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

### 11. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst ca. 10.700 m<sup>2</sup> Grundfläche, die vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

### 12. Planumsetzung

#### 12.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 12.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Das Planverfahren erzeugt keine Kosten, eine zusätzliche öffentliche Erschließung wird nicht erforderlich. Die Kosten für die Umsetzung trägt der jeweilige Vorhabenträger.