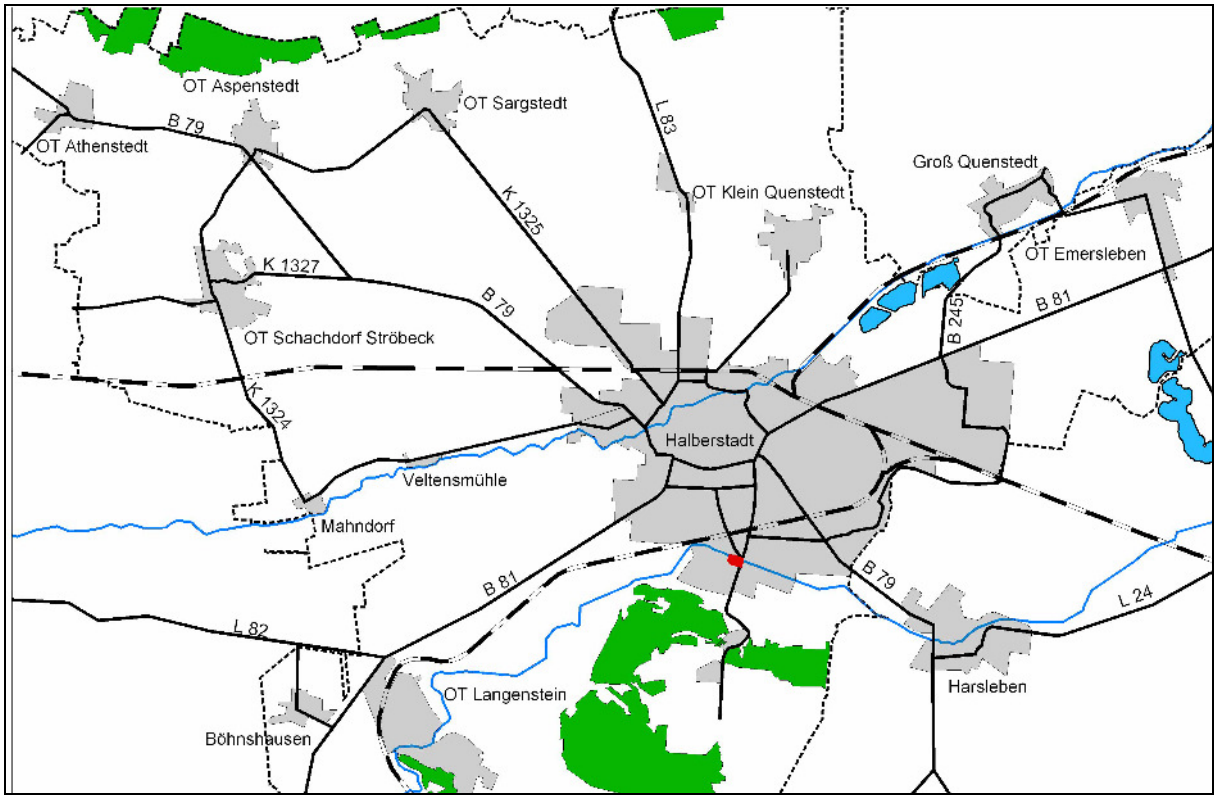
BEBAUUNGSPLAN NR. 70

„ALTE BRAUEREI“

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF



Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

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

7. Stadttechnische Erschließung

C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN

8. Planungskonzepte

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
9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung
9.1.6 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung
9.1.7 Immissionsschutz
9.1.8 Grünordnerische Regelungen/Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
9.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
9.2 Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift
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
12.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines zurzeit ungenutzten Areals zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Es ist die freie Restfläche der vormaligen Harzbrauerei. Der Eigentümer des vormaligen Brauereigeländes hat in einem ersten Vorhaben den noch nutzbaren Gebäudebestand des Sudhauses und vorhandener Lagerhallen zu einem attraktiven Standort für seinen Autohandel entwickelt.
Die benachbarte Restfläche soll nun einer angemessenen Wohnbebauung mit ca. 35 Wohnungen zugeführt werden.
Mit dieser Planung wird § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, demzufolge "... zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen ... zur Innenentwicklung zu nutzen ..." sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächenausweisung beinhaltet eine Teilfläche des folgenden Grundstückes der Gemarkung Halberstadt:
- Flur 57:
  Flurstück 38/4.

Die in die Bebauungsplanung einbezogene Fläche beträgt insgesamt

ca. 0,74 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Hans-Neupert-Straße im Osten, den Goldbach im Norden, einen Garagenkomplex am Wohngebiet "Sommerbad" im Westen und den Gewerbebetrieb Autohandel im Süden.

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

- **Landesentwicklungsplan/Regionaler Entwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Halberstadt ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum fällt der Stadt unter anderem die Aufgabe zu, Flächen für angemessene Wohnraumangebote auszuweisen, um Angebote in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlicher Qualität und Größe vorhalten zu können. Dies ist auch und gerade im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung vor dem wirtschaftlichen (Fachkräftesicherung) und demografischen (Barrierefreiheit) Hintergrund von Bedeutung. Durch die Herstellung von Baurecht soll dem Investor für sein Vorhaben, im Plangebiet vorrangig barrierefreie Mietwohnungen zu schaffen, Rechnung getragen werden.

Das Vorhaben eine ca. 0,74 ha große Wohngebietsfläche auszuweisen, steht im Einklang mit den Zielfestlegungen des LEP 2010 sowie des REPHarz. Es sind keine raumordnerischen Konflikte zu erwarten.

- **Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan (1999) ist die Fläche der ehemaligen Brauerei als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese darstellung entspricht der damaligen Nutzung, die in ihrem Fortbestand geschützt werden sollte. Inzwischen hat sich auf etwa der Hälfte der Fläche eine andere Gewerbenutzung etabliert. Mit der vorliegenden Planung verschiebt sich die Grenze zwischen gewerblicher und Wohnbaufläche. Die Größe des Plangebietes unterschreitet mit 0,74 ha die Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes deutlich.

- **Stadtentwicklungskonzept**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sieht die weitere Entwicklung in drei Prioritätszonen vor: in der Innenstadt, entlang der Entwicklungsachsen (orientiert an vorhandenen ÖPNV-Linien) und alle übrigen Bereiche einschließlich der Ortsteile. Das Grundstück ehemalige Brauerei ist der zweiten Kategorie zuzuordnen. Die Entwicklung als Wohnstandort steht somit im Einklang mit dem ISEK.

- **Planungsrecht**

Auf einer zurzeit als Außenbereich im Innenbereich zu beurteilenden Fläche wird mit dem Bebauungsplan neues Baurecht zu Gunsten eines Wohngebietes geschaffen. Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der zulässigen Nutzung verbindlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es wird kein Umweltbericht erstellt.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Der Eigentümer strebt als Investor die Wohnbebauung an. Die Planungsunterlagen werden im Namen und auf Rechnung des Investors erstellt. Das Planverfahren obliegt der Stadt Halberstadt.

5. Baubestand, aktuelle Nutzungen

Die von Ost nach West ansteigende Fläche des Plangebietes mit einer Längenausdehnung Ost/West von ca. 125 m und einer mittleren Breite von 60 m liegt im Süden der Ortslage von Halberstadt in direktem Zusammenhang mit der vorhandenen Ortslage.

Das Plangebiet beinhaltet eine Industriebrache (ehemalige Harzbrauerei). Die ehemalige Nutzung wurde aufgegeben, das Grundstück beräumt und begrünt. Eine bauliche oder sonstige Nutzung wird derzeit dort nicht ausgeübt.

6. Verkehrliche Erschließung

Die geplante Bebauung wird über eine direkte Zufahrt von der Hans-Neupert-Straße an die öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt Halberstadt angebunden.

7. Stadttechnische Erschließung

In der angrenzenden Hans-Neupert-Straße sind alle Anlagen der stadttechnischen Erschließung vorhanden. Es ist ein direkter Anschluss der geplanten Bebauung an die öffentlichen Netze der Ver- u. Entsorgung gewährleistet.

C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN

8. Planungskonzepte

Der Eigentümer/Investor plant ein Gebiet mit lockerer zweigeschossiger Wohnbebauung, das über einen Privatweg erschlossen und durch einen Pflanzstreifen nach Westen und Norden abgegrenzt wird (WA 2). Im Osten entlang der Hans-Neupert-Straße soll ein zwei- bis viergeschossiges Gebäude den Straßenraum der Hans-Neupert-Straße räumlich Abschließen (WA 1).

9. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungsarten regelmäßig zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen (nur für WA1).

Damit soll eine größtmögliche Flexibilität für ergänzende Nutzungen - auch über den Bedarf des Gebietes hinaus - geschaffen werden.

Das Plangebiet ist gegliedert in zwei Baufelder (WA 1 und WA 2), die sich in der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und in einer Nutzungsart (Verwaltungen) unterscheiden.

9.1.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ergeben sich 2 Baufelder mit unterschiedlichen Werten für die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Diese Abgrenzung soll dazu dienen, die geplante Bebauung besser in die umliegende Bebauung einzupassen. Das Baufeld (WA 1) parallel zur Hans-Neupert-Straße ist der vorhandenen Bebauung der Straße angepasst (2-4 Vollgeschosse). Das andere Baufeld (WA 2) ist dem dort höheren Geländeniveau angepasst (1-2 Vollgeschosse).

Durch die Vorgabe der Grundflächenzahl 0,4 (ortsüblich an innerstädtischen Standorten) sollen ein geringer Flächenverbrauch und die Anpassung an die vorhandene Bebauungsdichte des Stadtteiles gesichert werden.

9.1.3 Bauweise/Baugrenzen

Für die Bauweise werden keine Festsetzungen getroffen. Die Baugrenze zur Hans-Neupert-Straße wird mit einem Abstand von 5 m gesetzt, um die Flucht mit den sonstigen dortigen Bebauung der Nachbargrundstücke aufzunehmen.

9.1.4 Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen

Es werden keine Festsetzungen zu diesem Punkt getroffen.

9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung für das Plangebiet erfolgt über eine Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straße „Hans-Neupert-Straße“. Sie besitzt eine Breite von 8 m und ist im B-Plan konkret festgelegt. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten sind im B-Plan durch Planzeichen ausgeschlossen. Die verkehrliche innere Erschließung erfolgt über Privatwege.

9.1.6 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Für die Wasserversorgung sind die Halberstadtwerke zuständig. Diese sehen keine Einwände gegen die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser aus ihrem vorhandenen Versorgungsnetz.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Halberstadt zuständig. Hier erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Netz, welches in der Hans-Neupert-Straße vorhanden ist.

- **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser soll in die Vorflut Goldbach eingeleitet werden, da das Plangebiet unmittelbarere Anrainer ist. Hierfür ist eine Einleitgenehmigung zu beantragen. Die Einleitung soll unter Ausnutzung der Möglichkeiten zur Versickerung/Verdunstung und über eine Regenrückhaltung im Gebiet erfolgen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Alle Straßen- und Wegeflächen, sowie Parkflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

- **Löschwasser**

Die Löschwasserentnahme ist über die vorhandenen Hydranten in der Hans-Neupert-Straße gesichert.

- **Energieversorgung**

Für die Elektroenergieversorgung sind die Halberstadtwerke zuständig. Diese sehen keine Einwände gegen die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie.

- **Müllentsorgung**

Träger der Müllentsorgung ist der zuständige Abfallzweckverband des Landkreises Harz und über die Hans-Neupert-Straße möglich.

Gesonderte Festsetzungen, insbesondere zu Leitungsrechten und Standorten für Versorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

9.1.7 Immissionsschutz

Von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen gehen keine Störwirkungen auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen aus.
Umgekehrt sind auch keine schädlichen Umwelteinflüsse auf das geplante Wohngebiet zu erwarten. Der angrenzende (Internet-)Autohandel wickelt seine Geschäfte hauptsächlich über das Internet ab.

9.1.8 Grünordnerische Regelungen/Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf der Fläche mit Bindungen von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind alle dort vorhandenen Bäume zu erhalten und ggf. Lückenbepflanzungen auszuführen. Die bisher unbepflanzten Bereiche dieser ausgewiesenen Fläche sind mit standorttypischen Bäumen und einer Strauchunterpflanzung zu versehen. Dies bringt im Norden einen guten Übergang von der Wohnbebauung zur Goldbachaue.
Im Westen grenzt der Gehölzstreifen das Wohngebiet zum vorhandenen Garagenkomplex ab, trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und steigert ingesamt die Attraktivität des Wohnstandortes.

- **Auswirkungen auf Umweltbelange**

Das Vorhaben lässt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten. Mit der Entwicklung eines gewerblichen Altstandortes wird eine Zersiedelung der Landschaft am Stadtrand vermieden.
Altlasten sind im zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

9.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Keine Festsetzungen erforderlich.

9.2 Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

In der Bauvorschrift ist ausschließlich die Gestaltung der Dächer (Dachhaut) geregelt, um die für Halberstadt typische homogene Dachlandschaft zu erhalten.

Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton und Beton zulässig. Für die Dachdeckungen sind nur Farben zulässig, die den aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR entsprechen:

RAL 2001	rotorange	RAL 3011	braunrot
RAL 3000	feuerrot	RAL 3013	tomatenrot
RAL 3002	kaminrot	RAL 3016	korallenrot
RAL 3003	rubinrot	RAL 8012	rotbraun
RAL 3004	purpurrot		

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.
Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn das Dach als Gründach mit lebenden Pflanzen ausgeführt wird.
Solarenergiegewinnungsanlagen sind darüber hinaus zulässig. Mit diesen beiden Ausnahmen wird auf Erfordernisse des Klimaschutzes reagiert.
Damit fügt sich das geplante Wohngebiet harmonisch in das hinsichtlich der Dachlandschaft einheitlich geprägte Stadtbild ein.

9.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wird ggf. nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

D DURCHFÜHRUNG

10. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Obwohl das Verfahren nach § 13a im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wurde zu einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.10.2013 eingeladen. Es hat kein Bürger die Gelegenheit zum Gespräch wahrgenommen.
Auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden wird nicht verzichtet, um zweckdienliche Hinweise in die Entwurfsbearbeitung einfließen lassen zu können.

11. Flächenbilanz

Flächenart	Fläche in m²	%
WA Allg. Wohngebiet	6.532	88
Pflanzflächen	888	12
Gesamt:	7.420	100

12. Planumsetzung

12.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Planverfahren nicht erforderlich.

12.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Die Kosten für die Herstellung der Planungsunterlage trägt der Eigentümer/Investor, ebenso wie die Umsetzung des Bauvorhabens und den grundstücksgemäßen Anschluss an die öffentliche Erschließung.

12.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Wird je nach Erforderlichkeit ergänzt.

Aufgestellt:
Halberstadt, den 06.02.2015

Ingenieurbüro
Thiel und Partner GmbH