

Stadt Haldensleben
Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

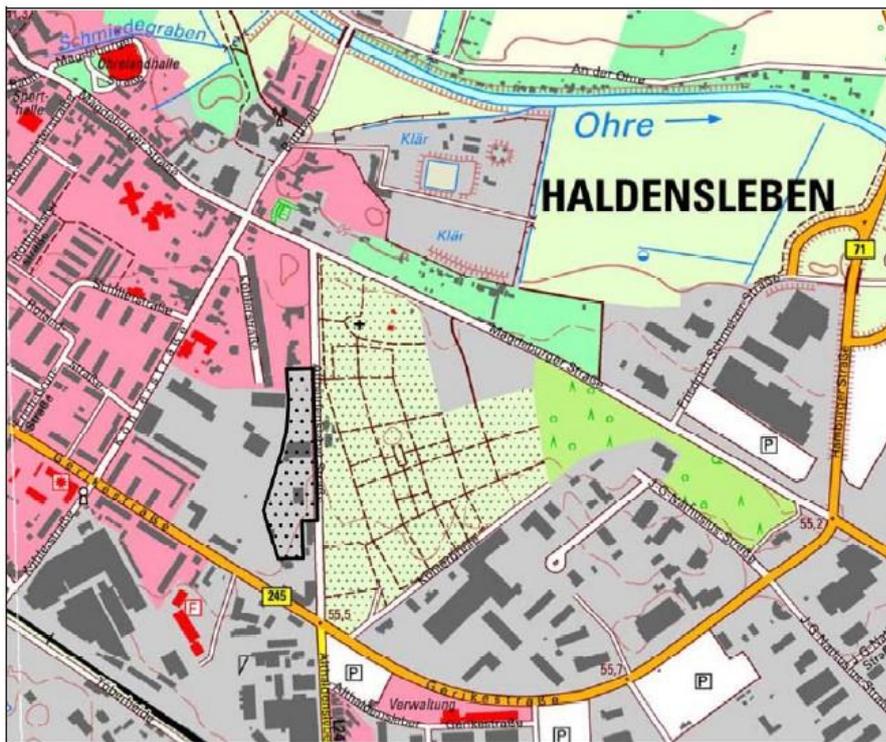
Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemaliges Sägewerk Wachter an der Althaldensleber Straße“, Haldensleben

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes „ehemaliges Sägewerk Wachter an der Althaldensleber Straße“, Haldensleben

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2023 beschlossen, für das Flurstück 3996 und Teilbereiche des Flurstückes 3390 (Althaldensleber Straße) den Bebauungsplan „ehemaliges Sägewerk Wachter an der Althaldensleber Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen (BV 390-(VII.)/2023). Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Des Weiteren hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „ehemaliges Sägewerk Wachter an der Althaldensleber Straße“, Haldensleben, gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Geltungsbereich ist dem folgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
Dipl. Ing. Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a
(Funke.Stadtplanung@web.de)

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für
Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-6001349/2011

Anlass und Ziele der Planung

Eine Vorhabenträgerin beabsichtigt auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 3996 der Flur 4 in der Gemarkung Haldensleben (ehemaliges Sägewerks Wachter) an der Althaldensleber Straße ein Hotel sowie ein Veranstaltungszentrum mit Café und Hofladen zu errichten.

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 BauGB gehören. Die Errichtung eines Hotels sowie eines Veranstaltungszentrums

mit Café und Hofladen zählen nicht zu den in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgeführten privilegierten Vorhaben.

Des Weiteren ist beabsichtigt auf einer südlichen Teilfläche des Flurstückes 3996 der Flur 4 in der Gemarkung Haldensleben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.

Der Lärm, der durch die Vorhaben entsteht, wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. (Schalltechnisches Gutachten Nutzungsänderung des ehemaligen Sägewerkes in Haldensleben, ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, 23.05.2023) Die Gemengelage zwischen Friedhof, Gewerbe und Wohnen wurde hinsichtlich der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Die Erschließung durch ver- und entsorgende Medien ist zu prüfen.

Der Bebauungsplan umfasst eine teilweise bebaute Fläche im Siedlungsbereich der Stadt Haldensleben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung zulässig. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan beinhaltet die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche der Stadt Haldensleben. Die Planaufstellung dient damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden folgende weitere Voraussetzungen geprüft:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Baugebietsflächen multipliziert mit der Grundflächenzahl. Für einen Flächenanteil von 5.550 m² wurde eine Grundflächenzahl von mit 0,8 und für eine Teilfläche von 7.544 m² eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt somit 7.458 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB wird somit eingehalten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebiete) ist nicht gegeben. Ca. 500 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 3734-302 „Untere Ohre“. Die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten sind an das Gewässer gebunden. Aufgrund der baulich geprägten Flächen zwischen der Ohre und dem Baugebiet sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. In Auswertung der vorstehenden Prüfergebnisse ist die Stadt Haldensleben zu dem Ergebnis gekommen, die Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemaliges Sägewerk Wachter an der Althaldensleber Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf wurde ausgearbeitet, so dass die Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „ehemaliges Sägewerk Wachter an der Althaldensleber Straße“, Haldensleben einschließlich Begründung-wird in der Zeit vom

vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023

im Internet unter (<https://www.haldensleben.de/Bauen-Umwelt/Stadtplanung/Aktuelle-Öffentlichkeitsbeteiligung->) und zusätzlich im Bürgerbüro der Stadt Haldensleben, Markt 20-22, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz ECO Akustik wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Nutzungsänderung des ehemaligen Sägewerkes in Haldensleben vom 23.05.2023 erarbeitet. Dieses ist Bestandteil der ausgelegten und im Internet einsehbaren Unterlagen.

Über den Inhalt des Entwurfes des Bebauungsplanes „ehemaliges Sägewerk Wachter an der Althaldensleber Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag, wird nach vorheriger Terminabsprache Auskunft erteilt.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zum Planentwurf schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder per E-Mail an petra.schneemann@haldensleben.de abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme nach § 3 Absatz 2 BauGB mitzuteilen ist, ist die Anschrift des Verfassers anzugeben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art .6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch (BauGB). Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Haldensleben, 26.06.2023

Hieber
Bürgermeister