**Stadt Haldensleben
Die Bürgermeisterin
Bauamt**

**B e s c h l u s s v o r l a g e
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2021**

Beschluss-Nr.: 236-(VII.)/2021

**Gegenstand der Vorlage:
Beschluss zur öffentlichen Auslage und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Bahnhofsweg", Satuelle, mit städtebaulichem Vertrag**

**Gesetzliche Grundlage:
§§ 2, 3 und 4 BauGB**

Begründung:

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben, welcher seit dem 12.04.2013 wirksam ist, besteht Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Um den Bedarf auszugleichen, wurden im Flächennutzungsplan verschiedene Potentialflächen dargestellt. Mit Veröffentlichung des Baulandkatasters im Juli 2019 ist entgegen der Annahme im Flächennutzungsplan weniger Innenentwicklungspotential vorhanden. Deshalb soll im Bereich des Bahnhofsweges in Satuelle auf vorgenannten Bedarf reagiert werden und es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baugrundstücke für eine dörfliche Wohnform entwickelt werden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 03.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 wurden seitens des Landkreises immissionsschutzrechtliche Bedenken zur Planung geäußert.

Daraufhin hat die Stadt ein Schallprognosegutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten belegt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für Lärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten erheblich überschritten werden.

Um diesen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu lösen, soll anstelle des allgemeinen Wohngebietes unter Einbeziehung des landwirtschaftlichen Betriebes ein Dorfgebiet entwickelt werden. Die Orientierungswerte für Dorfgebiete betragen 60 dB(A) tags und werden tagsüber eingehalten. Für die Einhaltung der Nachtwerte sind dennoch Maßnahmen des passiven Schallschutzes durch Ausrichtung der Schlafräume und Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Gebäuden erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Bahnhofsweg“, Satuelle umfasst dann neben den Flurstücken 176/4, 176/3, 176/2, 176/1, 174/1 und 327/174 der Flur 5 in der Gemarkung Satuelle auch das Flurstück 461 der Flur 5 in der Gemarkung Satuelle. Der Geltungsbereich hat damit eine Größe von ca. 2,65 ha.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 7.433,75 EUR (für Erweiterung Geltungsbereich BP Dorfgebiet Bahnhofsweg und 5. Änderung Flächennutzungsplan)

HH-Jahr 2021 , KTR: 5110102 , KST:60100102,I.-Nr.: , SK/FK 527109/

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja nein

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

	am:	Abstimmungsergebnis
Ausschuss		
Ortschaftsrat Satuelle	17.11.2021	
Bauausschuss	17.11.2021	
Hauptausschuss	25.11.2021	
Stadtrat	02.12.2021	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan „Dorfgebiet am Bahnhofsweg Satuelle“

Anlage 3: Entwurf Begründung Bebauungsplan „Dorfgebiet am Bahnhofsweg Satuelle“

Anlage 4: Schallgutachten

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Bahnhofsweg Satuelle“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag und beschließt diesen öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

i.V.

Wendler
stellv. Bürgermeisterin