

**Stadt Haldensleben
Der Bürgermeister
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 22.06.2023**

Beschluss-Nr.: 381-(VII.)/2023

**Gegenstand der Vorlage:
Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße", Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag, als Satzung**

Gesetzliche Grundlage:
§§ 10 und 11 Baugesetzbuch (BauGB)
§ 8 Kommunalverfassungsgesetz Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Begründung:
Die ISD Hausbau GmbH beabsichtigt auf Teilflächen der Flurstücke 255/1 und 256, 257/2, 259/3, 259/4 und 301/4 der Gemarkung Haldensleben, Flur 3, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu errichten.
Mit Schreiben vom 06.11.2020 stellte die ISD Hausbau GmbH einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und unterzeichnete mit Datum vom 22.02.2021 einen städtebaulichen Vertrag zum Zweck der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat daraufhin in seiner Sitzung am 11.03.2021 die Einleitung einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (BV 137-(VII.)/2021) und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (BV 138-(VII.)/2021).
Da das Plangebiet an den Innenbereich angrenzt, die bauliche Entwicklung nördlich der Bülstringer Straße durch das Vorhaben abgerundet wird, und das Vorhaben somit der Innenentwicklung dient, hat die Stadt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens geprüft. Die Bebauung entlang der Bülstringer Straße gehört der im Zusammenhang bebauten Ortslage an. Westlich angrenzend ist der Bebauungsplan „Bülstringer Straße/ Satueller Straße“ in seiner 5. Änderung rechtsverbindlich, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Wohnen. Es werden allgemeine Wohngebiete unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.
Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden folgende weitere Voraussetzungen geprüft:
1) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf 10.000 m² nicht überschreiten.
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 Bauflächen im Umfang von 14.014 m² multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt somit 4.204 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13 b 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. 270 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. Das Plangebiet weist keine Verbindung zu Gewässern oder wasserführenden Gräben zur Ohre auf. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind 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, den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB aufzustellen.
Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, mit städtebaulichem Vertrag, in seiner Sitzung am 22.09.2022 mit Änderung (Herausnahme der Flächen, die der

Grünlandsatzung unterliegen, aus dem Geltungsbereich) gebilligt und beschlossen diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen (BV 304-(VII.)/2022). Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Stadtanzeiger am 17.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 4 Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.02.2023 um Stellungnahme zum Entwurf bis zum 10.03.2023 gebeten. 2 Nachbargemeinden sowie 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme ab.

Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgearbeitet und liegen zur Prüfung und Billigung dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 bei. Der Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, mit städtebaulichem Vertrag, kann als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 0,00 EUR

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

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja nein

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

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

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

| Ausschuss | am: | Abstimmungsergebnis |
|----------------|------------|---------------------|
| Bauausschuss | 14.06.2023 | |
| Hauptausschuss | 15.06.2023 | |
| Stadtrat | 22.06.2023 | |

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2a: Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“ – Planzeichnung (Satzungsfassung)

Anlage 2b: Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“ – Begründung (Satzungsfassung)

Anlage 3: Abwägungsvorschläge

Beschlussfassung:

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen sind geprüft worden.

Die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen und Hinweisen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB werden gebilligt.

Aufgrund des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) beschließt der Stadtrat der Stadt Haldensleben den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Das maßstäbliche Planexemplar sowie die Begründung werden im Stadtbauamt Haldensleben, Markt 20-22, während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

**Hieber
Bürgermeister**