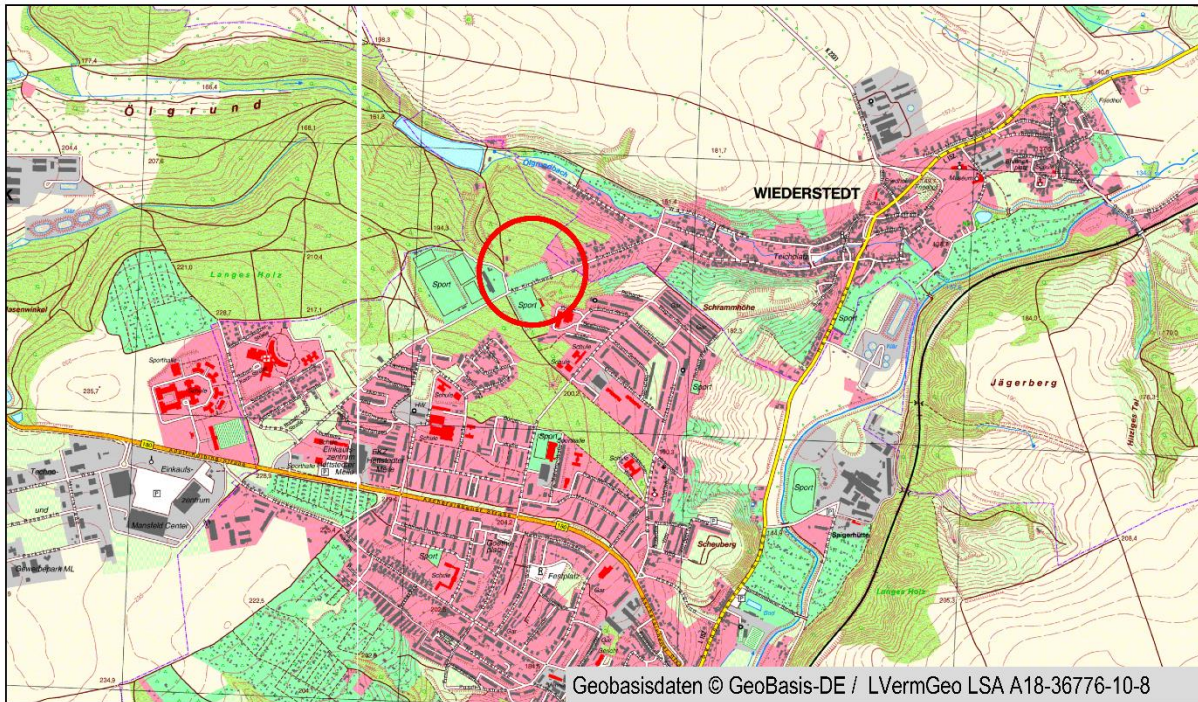


STADT HETTSTEDT

Bebauungsplan Nr. 9 „Ehemaliger Reitplatz“ Am Kirschweg Hettstedt



Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro:



Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

19. Februar 2024

Auftraggeber: Stadt Hettstedt
Markt 1 - 3
06333 Hettstedt

Auftragnehmer: StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel. (0345) 23 97 72 - 0

Autoren: Dipl.-Geograf
Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung / Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 23-525

Bearbeitungsstand: Vorentwurf
19. Februar 2024

INHALT**A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

1.	Planungsanlass und -erfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	3
3.	Planungsziel, -zwecke und Verfahren	4
3.1.	Ziel und Zweck der Planung	4
3.2.	Verfahren.....	4
4.	übergeordnete und sonstige Planungen sowie Planungsrechtliche Situation ..	4
4.1.	Landes- und Regionalplanung	4
4.1.1.	Landesentwicklungsplan (LEP) 2010	5
4.1.2.	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)	5
4.1.3.	Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplan [1].....	6
4.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	7
4.4.	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen mit der Umgebung.....	8
5.	Städtebauliche Situation	9
5.1.	Eigentumsverhältnisse.....	9
5.2.	Vorhandene Nutzung und Bebauung.....	9
5.3.	Infrastruktur	9
5.3.1.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	9
5.3.2.	Technische Infrastruktur	10
5.4.	Archäologie und Denkmalschutz.....	10
5.5.	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.....	10
5.6.	Geologie, Bergbau und Boden.....	10
5.7.	Grund- und Oberflächenwasser [3].....	11
6.	Planungskonzept	12
6.1.	Städtebauliches Zielkonzept	12
6.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	12
6.3.	Verkehrskonzept.....	12
6.4.	Technische Erschließung - Zielkonzept	13
6.5.	Planungsalternativen	13
7.	Begründung der Festsetzungen	13
7.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	13
7.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
7.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
7.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	15

7.1.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	16
7.1.5.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	16
7.1.6.	Immissionsschutz [4]	16
7.2.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	17
7.3.	Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)	18
7.3.1.	Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kunstdenkmale	18
7.3.2.	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.....	18
7.3.3.	Kampfmittel.....	18
8.	Flächenbilanz.....	18
9.	Auswirkungen der Planung	19
10.	Planverwirklichung.....	19
11.	Einleitung	20
11.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	20
11.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan sowie deren Berücksichtigung	20
12.	Weiteres Vorgehen	20
13.	Quellenangaben.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 4.1:	Einwohnerentwicklung seit 2015 und Gegenüberstellung mit der Einwohnerzielzahl 2030	7
-----------	---	---

Anlagen

Anlage 1	Artenschutzfachbeitrag (wird mit der Entwurfsfassung erarbeitet)
----------	--

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Am nordwestlichen Ortsausgang der Stadt Hettstedt befindet sich der ehemalige Reitplatz, für welchen die ursprüngliche Nutzung als Sportanlage aufgegeben wurde.

Ein momentan in der benachbarten Gemeinde Arnstein, Ortsteil Wiederstedt (und ca. 200 m vom Plangebiet entfernt) ansässiges Unternehmen beabsichtigt, sich im östlichen Teil des ehemaligen Reitplatzes anzusiedeln. Der westliche Bereich soll zur Entwicklung von ca. drei Wohngrundstücken vorbereitet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 8 BauGB aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Kernstadt von Hettstedt in unmittelbarer Nähe der Gemeindegrenze an der Straße Am Kirschweg. Westlich grenzt die Fläche des Waldcafé's (Gaststätte und Hotel) an. Daran angrenzend befindet sich der Sportpark Hettstedt mit Fußball, Volleyball und Tennisplätzen. Im Osten grenzt ein ehem bebautes und derzeit brach liegendes Grundstück (Flurstück 202) an. Östlich dieser Brachfläche befindet sich die Gemarkungsgrenze der Stadt Hettstedt. Im Süden bildet die Straße Am Kirschweg und im Norden ein Waldgebiet sowie Grünflächen ohne Zweckbestimmung die Begrenzungen des Plangebietes.

Die Straße Am Kirschweg verläuft als Siedlungsstraße auf dem Stadtgebiet Arnstein, Ortsteil Wiederstedt weiter. Die Siedlungsstraße weist beidseitig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,96 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 37 Gemarkung Hettstedt:

- vollständig: 393, 477 und 479
- teilweise: 370 und 480.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wald- und Grünflächen,
- im Süden durch die Gemeindestraße Am Kirschweg,
- im Osten durch eine unbebaute Brachfläche, die an die Gemarkungsgrenze der Stadt Arnstein, OT Wiederstedt angrenzt und
- im Westen durch das Gelände des „Waldcafé's“ (Hotel und Gaststätte) mit dem Sportpark Hettstedt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsziel, -zwecke und Verfahren

3.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Standort des ehemaligen Reitplatzes soll eine Umnutzung zu einem Gewerbe- und Wohnstandort erfahren. Ein derzeit im Ortsteil Wiederstedt ansässiges Unternehmen strebt die Verlagerung seiner Betriebsstätte nach Hettstedt an. Der neue Betriebsstandort soll auf der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches errichtet werden. Die verbleibende westliche Teilfläche soll als Wohnbaufläche zur Errichtung von max. drei Eigenheimen entwickelt werden.

Mit der Planung erfolgt ein Lückenschluss vom Sportpark Hettstedt bis an die Gemeindegrenze Hettstedt und die hier angrenzende Wohnbebauung der Nachbargemeinde Arnstein, Ortsteil Wiederstedt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbeobjektes sowie von Wohnbebauung geschaffen werden.

3.2. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ehemaliger Reitplatz“ Am Kirschweg Hettstedt wird gemäß § 8 BauGB im Regelverfahren geführt.

Der Stadtrat der Stadt Hettstedt hat in seiner Sitzung am 26. September 2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ehemaliger Reitplatz“ Am Kirschweg der Stadt Hettstedt gefasst (Beschluss-Nr.: SRT-1650/2023).

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hettstedt Nr. 5/2023 vom 11. Oktober 2023 bekannt gemacht.

4. übergeordnete und sonstige Planungen sowie Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010) vom 27. Mai 2010 / 26. Oktober 2010, rechtswirksam seit dem 21. Dezember 2010 sowie die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023 (PÄ REP Halle 2023), rechtswirksam seit dem 15.12.2023
- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (STpZO 2019), am 28.03.2020 in Kraft getreten.

4.1.1. Landesentwicklungsplan (LEP) 2010

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert.

Der Stadt Hettstedt ist die Funktion eines Grundzentrums mit besonderer Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum zugewiesen (Ziff. 2.1, G17). Darüber hinaus ist Hettstedt als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Ziff. 3.1, Z58) festgelegt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

4.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Bezogen auf die Thematik Zentrale Orte/Grundzentren liegt für die Planungsregion Halle der **Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“** vor. In diesem erfolgte eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren. Die Stadt Hettstedt ist weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen, wobei nunmehr eine räumliche Abgrenzung des Grundzentrums erfolgt ist. Das Plangebiet grenzt direkt an den als Grundzentrum abgegrenzten Bereich der Kernstadt Hettstedt.

In der Planungsregion Halle hat die Stadt Hettstedt eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum (Pkt. 3.1.2.1, Z 3 Sachlicher Teilplan mit Bezug auf LEP LSA 2010, G 17). Somit besitzt Hettstedt eine besondere Bedeutung u.a. durch Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, für den Erhalt und Bereitstellung von Arbeitsplätzen aber auch von ausreichend Wohnraum.

Für die Stadt Hettstedt sind im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Ziele und Grundsätze des **Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP) und seiner Änderung** zu nennen:

Ländlicher Raum

- Der ländliche Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle ist ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien in der Flächennutzung bzw. bei der Neuinanspruchnahme von Wohn- und Gewerbebauland. Der Freiraumsicherung ist ein hoher Stellenwert einzuräumen (REP 30.11.2017 - Pkt. 5.1.3.1, Z1)
- Der Teilraum um das Grundzentrum Hettstedt befindet sich im ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen (REP Halle 2010 – Pkt. 5.1.3.2.2. Z).
- Diese Teilräume sollen aufgrund der bestehenden Standortbedingungen und entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zu Schwerpunkten im wirtschaftlichen Bereich im ländlichen Raum entwickelt werden (REP Halle 2010 – Pkt. 5.1.3.2.3. G).

Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen/ Industrie- und Gewerbeflächen

- Der Standort Hettstedt ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen in der Planungsregion Halle festgelegt (REP 30.11.2017 - Pkt. 5.4.2)

4.1.3. Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung

Für den Bebauungsplan relevant ist die Funktion Hettstedts als Grundzentrum mit besonderer Bedeutung für die Versorgung des ländlichen Raumes sowie die Festlegung als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrie- und Gewerbeflächen. Daraus abzuleiten ist die Sicherung, Erhalt und auch Neuansiedlung von kleinen, mittelständischen Gewerbebetrieben im Stadtgebiet. Große Industrie- und Gewerbeansiedlungen bedingen auch das Vorhandensein kleiner, mittelständischer Betriebe u.a. als Partner für Logistik, Vor-/Weiterverarbeitung sowie Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten.

Durch eine geringe Ergänzung des Wohnraumangebotes wird der zentralörtlichen Funktion Hettstedts in Form der Abrundung des zentralen Ortes Rechnung getragen.

Mit der Nachnutzung einer ehemaligen Sportanlage durch Gewerbe- bzw. Wohnnutzung wird der Freiraumsicherung entsprochen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht.

4.2. Flächennutzungsplan [1]

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hettstedt (1. Änderung des FNP Hettstedt und 1. Änderung des FNP Ortsteil Walbeck) ist seit dem 25. September 2019 rechtswirksam [1].

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Vorhabens als Wohngebiet aus.

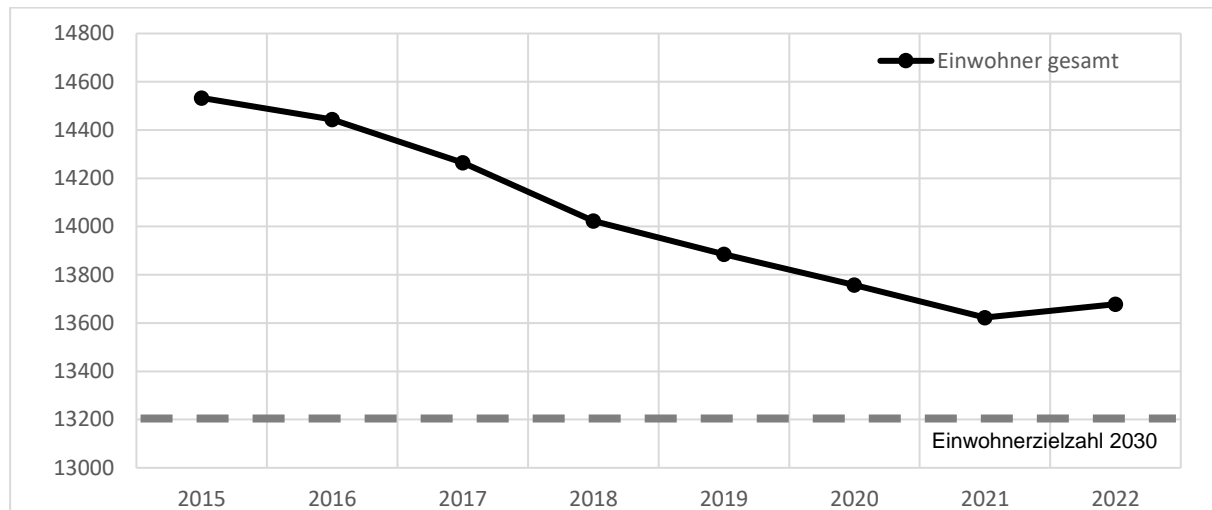
Aufgrund der geplanten Umnutzung des ehem. Reitplatzes durch eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen ist der Flächennutzungsplan anzupassen und die Wohnbaufläche als gemischte Baufläche darzustellen.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans Hettstedt erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung sowie die Ableitung von Maßnahmen hinsichtlich der zukünftigen Wohnbedarfe.

Die Stadt Hettstedt strebt an, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung weiterhin abzufangen und eine Stabilisierung und damit Konsolidierung der Einwohnerzahlen zu erreichen.

Dies bedingt sowohl die Stärkung der wirtschaftlichen Basis als auch die Konzentration der Entwicklung auf den Siedlungskern [1].

Der Flächennutzungsplan weist eine Einwohnerzielzahl für das Jahr 2030 in Höhe von 13.200 aus. Durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt wurden für den 31.12.2022 für die Stadt Hettstedt 13.678 Einwohner erfasst. Im Jahresvergleich flacht die negative Einwohnerentwicklung immer mehr ab und entspricht damit dem Konsolidierungsziel Hettstedts.

Abb. 4.1: Einwohnerentwicklung seit 2015 und Gegenüberstellung mit der Einwohnerzielzahl 2030

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2023 und FNP Hettstedt [1]

Zur weiteren Fortsetzung dieser Entwicklung und besonders um junge, im Familienbildungsalter befindliche Einwohner in der Stadt zu halten bzw. an die Stadt zu binden, ist neben der Stärkung der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Arbeitsplatzangebot) auch die Vorhaltung von qualitativen und quantitativen Wohnraum im Stadtgebiet erforderlich.

Im Rahmen der Nachnutzung des ehemaligen Reitplatzes Am Kirschweg erfolgt neben der gewerblichen Entwicklung auch die Schaffung eines geringfügigen Wohnangebotes (ca. drei Wohngrundstücke), welches den Bedarf im Eigenheimsegment im Stadtgebiet bedient. Damit wird den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprochen, der einen schonenden Umgang mit Bauland u.a. durch die Aktivierung von Brachflächen als vorrangiges Ziel festlegt.

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Hettstedt wurde ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** [2] erarbeitet. Im Stadtentwicklungskonzept Hettstedt wird die Unterstützung und Förderung der mittelständischen Wirtschaft und des Handwerks als ein wesentlicher Punkt der Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Hettstedt benannt. Hinsichtlich der Wohnbedarfsdeckung wird dem Altbaubestand sowie dem Eigenheimbau eine besondere Bedeutung beigemessen. Ziel ist, neben der Innenentwicklung besonders die Nachnutzung vorhandener Brachflächen und eine Wiederbelegung von niedergeführten Grundstücken auch für Wohnbauvorhaben zu forcieren [2].

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachnutzung einer ehemaligen Sportanlage in Form der Mischnutzung Gewerbe und Wohnen handelt, sind die städtischen Planungsziele gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

4.4. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bilden das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung BauNVO). Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage der Regelungen der §§ 8 und 9 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Der Begründung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht (Teil B der Begründung) beigelegt.

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht im Widerspruch zum Planvorhaben.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 9 „Ehemaliger Reitplatz“ soll anteilig eine gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung entwickelt werden. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

An das Plangebiet grenzen im Westen eine Gaststätte mit Hotelbetrieb sowie der Sportpark Hettstedt mit Fußball-, Volleyball- und Tennisplatz. Im Osten grenzt eine weitestgehend unbebaute Fläche an das Plangebiet. Weiter östlich, in einem Abstand von ca. 60 m zur Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 9, beginnt der Siedlungsbereich des Ortsteils Wiederstedt der Stadt Arnstein. Entlang der Siedlungsstraße (Fortsetzung der Straße Am Kirschweg auf Wiederstedter Flur) befinden sich beidseitig Wohngrundstücke.

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich unbebaute, waldähnliche Strukturen sowie anteilig südlich der Straße Am Kirschweg ein weiterer Fußballplatz. Die nächstgelegene Wohnbebauung südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 150 m Entfernung.

Aufgrund der geplanten anteiligen gewerblichen Nutzung des Plangebietes ist die benachbarte Wohnnutzung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose [4] erarbeitet, welches sowohl die das Plangebiet umgebenden Nutzungsformen als auch die innerhalb des B-Planes zu entwickelnden Nutzungen berücksichtigt. Die Ergebnisse fließen in die Darstellungen des Bebauungsplanes ein. Es wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz der einzelnen Schutzgüter getroffen.

Damit werden die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Vorhabens mit der Umgebung umfassend berücksichtigt.

5. Städtebauliche Situation

5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 370, 393, 477 und 479 der Gemarkung Hettstedt, Flur 37 befinden sich in privatem Eigentum (Eigentum des sich im Vorhabengebiet ansiedelnden Gewerbeunternehmens).

Das Flurstück 480, welches anteilig durch den Bebauungsplan Nr. 9 überplant wird, befindet sich im Eigentum der Stadt Hettstedt.

5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Sportanlage (Reitplatz). Der überwiegende Teil der Fläche ist durch eine Rasenfläche, die mehrmals im Jahr gemäht wird, geprägt.

Der westliche Bereich, ursprünglich auch als Rasenfläche angelegt und als Sportanlage genutzt, wird seit ca. 2021 nicht wiederkehrend und regelmäßig gemäht bzw. gepflegt. Auf dieser Fläche sind sukzessive Ruderalfluren aufkommend.

In der Mitte des ehemaligen Reitplatzes befand sich ein Flutlichtturm [3], dessen Fundamente nicht vollständig entfernt wurden.

Östlich des ehemaligen Reitplatz befindet sich ein befestigter Weg, der von der Straße Am Kirschweg aus nach ca. 22 m in eine befestigte Fläche ausweitet. Im nordwestlichen Bereich dieser befestigten Fläche befindet sich ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 6 x 6 m.

Im südwestlichen Bereich des Flurstücks 479 direkt an der Straße Am Kirschweg befindet sich ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 8 x 8 m. Dabei handelt es sich um den ehemaligen Kampfrichterturm.

Entlang der Straße Am Kirschweg befindet sich eine Baumreihe mit unterschiedlichen Pflanzabständen.

Auf dem ehemaligen Reitplatz sind keine großkronigen Gehölze vorhanden. Lediglich im westlichen Bereich der Sportanlage ist ein einzelner großkroniger Baum vorhanden.

5.3. Infrastruktur

5.3.1. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Straße Am Kirschweg an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straße Am Kirschweg ist eine innerstädtische Straße, die in westlicher Verlängerung über die Ascherslebener Straße an die B 180 angebunden ist. In östlicher Richtung (Siedlungsstraße) bindet sie an die Hardenbergstraße (L 152) ein. Damit ist das Plangebiet an (über)regionale Verkehrsachsen angebunden.

Eine innere Erschließung des Plangebietes liegt noch nicht vor.

Fuß- und Radwege

Auf der Nordseite der Straße Am Kirschweg ist kein Fußweg vorhanden. Auf der Südseite des Kirschweges verläuft ein Fußweg von der Innenstadt kommend bis zum Ende des hier befindlichen Fußballplatzes. Der Radverkehr wird auf der Gemeindestraße geführt.

Ruhender Verkehr

In der Straße Am Kirschweg, entlang der Geltungsbereichsgrenze, sind keine Parkplätze angeordnet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Kirschweg 2“ der Hettstedter Stadtbuslinie befindet sich ca. 500 m westlich des Vorhabengebietes. Die Linie bedient neben dem Mansfeld Center auch den Busbahnhof Hettstedt. Hier besteht die Umstiegsmöglichkeit auf (über-)regionale Linien der Verkehrsgesellschaft Südharz.

5.3.2. Technische Infrastruktur

In der Straße Am Kirschweg liegen die erforderlichen Medien zur Erschließung des Plangebietes an.

5.4. Archäologie und Denkmalschutz

Aktuell sind keine Informationen bezüglich des vorhandenseins archäologischer Kulturdenkmale i.S. des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt.

5.5. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im flächendeckenden Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen des Landkreises Mansfeld-Südharz (MDALIS) sind innerhalb des Plangebietes keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.6. Geologie, Bergbau und Boden

Geologie [1]

Die Geologie des Raumes Hettstedt wird dominiert von fossilarmen Rotsedimenten des jüngeren Oberkarbons und des Rotliegenden (unteres Perm). Diese Gesteinsserien setzen sich als schmaler Streifen, eingerahmt von triastischen Serien, über Hettstedt und zum Teil bis über die Saale hinaus fort. Sie liegen auf den zum Ostharz gehörenden metamorphen Gesteinen der Wippraer Zone, die nach Osten hin abtaucht.

Raumbildende Einheiten sind die Mansfelder Mulde, an deren Nordwestrand Hettstedt liegt, die Pultscholle des nördlich anschließenden Halle-Hettstedter Gebirgsrückens und die zum Rand der Mansfelder Mulde hin ausstreichenden Schichten des Zechsteins. Tektonische Störungen in diesem Randbereich wurden von der Wipper erosiv überformt und bilden die heutige Talung.

Im Süd- und Ostteil von Hettstedt sind im Untergrund wasserlösliche sulfatische Gesteine (Gips, Anhydrit) des Zechsteins verbreitet. Durch natürliche Subrosion (Aus- und Ablaugung, Verkarstung) können in diesen Gesteinen Hohlräume sehr verschiedener Dimensionen und Standfestigkeiten entstehen. Die Intensität der Verkarstung kann dabei auch durch konzentrierten anthropogenen Wassereintrag in den Untergrund (z. B. über Schluckbrunnen) erheblich beschleunigt werden.

Der Verbruch von Karsthohlräumen kann an der Erdoberfläche zu Erdrückungen (sog. Erdfällen) oder lokalen Senkungen führen. Derartige Erscheinungen sind aus der Ortslage Burgörner und aus dem Raum westlich von Welfesholz bekannt.

Bergbauliche Tätigkeit [1]

Hettstedt liegt in einem Gebiet, in dem seit dem 12. Jahrhundert bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Das Kupferschieferflöz der Mansfelder Mulde und z. T. der Nordflanke der Halle-Hettstedter Gebirgsbrücke wurden in Teufen zwischen 0 und 250 m abgebaut.

Das Stadtgebiet wird von Schlüsselstollen, Zabenstedter Stollen, Hoheiter Stollen und Jacob-Adolph-Stollen z. T. sehr oberflächennah durchzogen. Die Stollen dienten zur Wasserab-
leitung aus den Abbaurevieren.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Kupferschiefer mit einer Teufe < 30 m abgebaut wurde [1].

Neben dem Kupferschieferbergbau gibt es in der Stadt Hettstedt Gebiete des ehemaligen Werksteinabbau (Zechsteinkalk und Sandstein) mit ausgedehnten, z. T. sehr oberflächen-
nahen unterirdischen bergmännischen Hohlräumen. Letztere sind teilweise noch nicht in ihrer
gesamten Ausdehnung bekannt.

Durch die bergbaulichen Tätigkeiten ist in den ehemaligen oberflächennahen Abbaugebieten mit sehr inhomogenen Baugrundverhältnissen und auf engstem Raum stark wechselnden Verhältnissen (vorbeanspruchte Gebiete, nicht vorbeanspruchte Bereiche, Auffülle, Schächte, Lichtlöcher) zu rechnen. Das Auftreten von örtlichen, trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannten Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Großflächige Senkungen der Tagesoberflächen als Folge des Abbaus sind abgeklungen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Setzungserscheinungen das Nutzungspotential verschiedener Flächen eingeschränkt wird. Vor allem in Bezug auf die Nutzung von Bauland muss in den entsprechenden Gebieten mit einem bautechnischen Mehraufwand gerechnet werden.

Boden [3]

Der Untergrund des Plangebietes wird flächenhaft aus pleistozänen Herzynschottern (Schichtpaket 3) mit einer residualen Überdeckung aus Geschiebemergel (Schicht 2) sowie aus holozänem Oberboden (Schicht 1) gebildet. Tiefer liegend markieren Auslaugungsrückstände des Zechsteins (Schicht 4) die Verwitterungszone des Festgesteins. Die Schichtgrenzen sind annähernd horizontal bis schwach geneigt zu erwarten.

5.7. Grund- und Oberflächenwasser [3]

Der Grundwasserdruckspiegel ist nach Aussage des vorliegenden Baugrundgutachtens [3] im Plangebiet mit ~165 m NHN (> 20m unter Gelände) im Festgestein zu erwarten.

Die Grundwasserfließrichtung ist nordostwärts in Richtung Ölgrundbach gerichtet, der in die Wipper mündet.

Die Bodenschichten 1 und 3 werden gemäß vorliegendem Baugrundgutachten [3] hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit als sickertfähig ($1 \times 10^{-4} \text{ m/s} < k_f < 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) bewertet. Die Mächtigkeit des ungesättigten Sickerraums bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGE) ist bei oberflächennaher Versickerung ausreichend groß (MHGW > 20 m unter Geländeoberkante GOK).

Demnach liegen geeignete Standortverhältnisse für oberflächennahe Sickeranlagen, bevorzugt als Rigole mit Versickerung auf/in Schicht 3b/3c oder alternativ als großflächige Mulde in Schicht 1, vor.

6. Planungskonzept

6.1. Städtebauliches Zielkonzept

Ziel der Planung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich durch Nachnutzung einer ehemaligen, seit längerer Zeit ungenutzten Sportanlage.

Neben der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes soll eine Wohnbebauung im Gebiet ermöglicht werden. Aufgrund der geplanten Mischnutzung erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. In Mischgebieten sind Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander zulässig.

Um eine möglichst konfliktarme Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, sollen die künftig für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen von dem gewerblichen Teil räumlich getrennt werden. Es ist vorgesehen, das Gewerbe im östlichen Bereich anzusiedeln und im Westen eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Des Weiteren werden auf der Grundlage einer erstellten Schallimmissionsprognose [4] Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes getroffen, um einerseits gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten und andererseits weiterreichende Einschränkungen für den Gewerbebetrieb zu vermeiden.

6.2. Grünordnerisches Zielkonzept

Das Plangebiet stellt sich derzeit als brach liegende Fläche dar und soll für eine gemischte Bebauung (anteilig Gewerbe- und Wohnnutzung) vorbereitet werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpflanzung von Bäumen und Strauchhecken zur Durchgrünung des Plangebietes
- weitestgehender Erhalt der Baumreihe entlang der Straße Am Kirschweg

6.3. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz (Straße Am Kirschweg/ Siedlungsstraße) gesichert. Dieses ist entsprechend ausgebaut und in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung erfolgen über die Straße Am Kirschweg. Die Zufahrt zur vorrangig gewerblich genutzten Teilfläche erfolgt von der Straße Am Kirschweg. Die innerbetrieblichen Fahrwege sind im Zuge der Vorhabenplanung „Gewerbestandort Kirschweg“ festzulegen.

Die Erschließung der vorrangig als Wohnstandort zu entwickelnden Flächen erfolgt jeweils separat von der Straße Am Kirschweg aus.

Die Abdeckung des ruhenden Verkehrs erfolgt gemäß § 48 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) jeweils auf den eigenen Grundstücken.

Die entsprechende Anzahl der Stellplätze der gewerblichen Nutzung ergibt sich aus der Vorhabenplanung und ist separat, entsprechend der Anzahl der Mitarbeiter sowie des Kundenstromes festzulegen.

Für die Wohngrundstücke sind jeweils 2 Stellplätze je Wohngrundstück vorzusehen.

6.4. Technische Erschließung - Zielkonzept

In der Straße Am Kirschweg liegen alle zur technischen Erschließung erforderlichen Medien an.

Das vorhandene Netz ist zu erweitern und die erforderlichen Hausanschlüsse herzustellen. Die dazu erforderlichen Festlegungen hinsichtlich technischer Ausführung und erforderlicher vertraglicher Regelungen sind im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung zu treffen.

6.5. Planungsalternativen

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für das Vorhaben „Entwicklung einer Mischnutzung Gewerbe/ Wohnen auf einer Baufläche“ nicht.

Alternativ wäre eine gewerbliche Ansiedlung innerhalb der im Stadtgebiet ausgewiesenen Gewerbegebiete möglich, jedoch ohne unmittelbar angrenzend zu errichtende Wohnbebauung. Eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugestimmt werden.

Eine gewerbliche Ansiedlung innerhalb Allgemeiner Wohngebiete ist konfliktbelastet. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, es können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Das als Mischgebiet zu entwickelnde Plangebiet weist bereits eine Vornutzung als Sportanlage auf. Auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet sind sowohl gewerbliche, sportliche und Wohnnutzungen vorhanden. Somit fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein.

Darüber hinaus erfolgt mit der geplanten Nachnutzung der ehemaligen Sportanlage kein zusätzlicher Flächenverbrauch. Zudem ist der Standort erschlossen, es sind lediglich die Hausanschlüsse herzurichten.

7. Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind in Mischgebietengemäß § 6 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten (im überwiegend gewerblich geprägten Teil des Gebietes).

Um die zentralörtliche Funktion Hettstedts sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hettstedt zu stützen und zu sichern, erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen für das Plangebiet.

TF 1.1.1 In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Einzelhandelbetriebe - nicht zulässig.

Darüber hinaus soll eine Ansiedlung von Nutzungen im Gebiet vermieden werden, die bevorzugt innerhalb des Stadtzentrums bzw. der Ortskerne einzuordnen sind. Es erfolgt der Ausschluss der Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten mittels folgender Festsetzungen:

TF 1.1.2 In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO -Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten- nicht zulässig.

Die Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund der Lage des Plangebiets an einer Gemeindestraße ausgeschlossen.

Um eine möglichst konfliktarme Entwicklung des Mischgebietes zu ermöglichen, wird die künftig für gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche (MI 1) von der für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche (MI 2) auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO getrennt.

Das **Teilgebiet MI 1** soll vordergründig der gewerblichen Ansiedlung und das **Teilgebiet MI 2** vordergründig dem Wohnen dienen. Mit der folgenden Festsetzung soll verhindert werden, dass der zur Deckung des Wohnbedarfs vorgesehene Bereich (MI 2) für andere Nutzungen in Anspruch genommen wird.

TF 1.1.3 Im Teilgebiet MI 2 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO -Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke- nur ausnahmsweise zulässig.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der zulässige Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) in Mischgebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,6.

Für das **Teilgebiet MI 1**, welches vordergründig eine gewerbliche Entwicklung erfahren soll, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Da das **Teilgebiet MI 2** vordergründig dem Wohnen dienen soll, wird hier die laut § 17 BauNVO bestimmte Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (GRZ) von 0,4 durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Über die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt die Steuerung der Teilgebietsentwicklung hinsichtlich der gewerblichen bzw. der Wohnnutzung. Darüber hinaus wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m (Oberkante baulicher Anlagen) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Da sich das Gelände als eben mit einer schwachen nordostwärts gerichteten Neigung darstellt, ist die Höhe in Metern über der Erschließungsstraße maßgebend. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Oberkante baulicher Anlagen mit 10,00 m über der Geländeoberkante am Bezugspunkt festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen auf die Straße Am Kirschweg als erschließende Straße in Höhe der zukünftigen Grundstückszufahrt.

7.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Der § 22 BauNVO regelt die Bauweise von Gebäuden. Es wird zwischen offener oder geschlossener Bauweise differenziert. Es kann auch eine abweichende Bauweise, wenn erforderlich, festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

Mit dieser Festsetzung sind unter Berücksichtigung des Zuschnittes des Plangebietes sowohl die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude (Büro, Lager-/ Produktionshalle) als auch von Wohngebäuden möglich. Die offene Bauweise bedingt die Errichtung von Gebäuden mit einem seitlichen Grenzabstand sowie einer maximalen Gebäudelänge von 50 m.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung weist ähnlich große Gebäudelängen auf, so dass aus der Festsetzung einer offenen Bauweise keine negativen städtebaulichen Folgen auf die umgebende Bebauung erwachsen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wurde mittels geschlossener Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Baugrenze sowohl für das Teilgebiet MI 1 als auch für das Teilgebiet MI 2 ermöglicht die weitgehende Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche.

Die Baugrenze des Teilgebietes MI 1 wird in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze und der den Geltungsbereich trennenden Flurstückslinie

(Abgrenzung der Flurstücke 479, 480), geführt. Damit wird der Abstandsregelung der örtlichen Bauvorschrift entsprochen.

Innerhalb des Flurstücks 370 wird die Baugrenze direkt auf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlang geführt. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist in diesem Fall nicht erforderlich, da die nördlich an den Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Grün- und Freiflächen dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Der ehemalige Kampfrichterturm befindet sich nicht vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenze, genießt jedoch Bestandsschutz. Eine bauliche Erweiterung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenze des Teilgebietes MI 1 möglich.

Die Baugrenze des Teilgebietes MI 2 wird mit einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der den Geltungsbereich trennenden Flurstückslinie (Abgrenzung der Flurstücke 479, 480) geführt.

7.1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

ist zu ergänzen

7.1.5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

ist zu ergänzen

7.1.6. Immissionsschutz [4]

Zur Sicherung einer konfliktarmen Entwicklung des Mischgebietes soll die künftige gewerbliche Nutzung von der Wohnbebauung getrennt werden. Dazu werden die Teilgebiete MI 1 (vornehmlich gewerbliche Entwicklung) und MI 2 (Entwicklungsziel: Wohnen) festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt für das Teilgebiet MI 1 die Zuweisung eines Flächenkontingentes entsprechend der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Zielstellung ist, die Lärmemission der im Teilgebiet MI 1 anzusiedelnden Unternehmen auf ein Maß zu beschränken, so dass Konflikte mit angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen möglichst ausgeschlossen sind. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 6.1 Innerhalb des Teilgebietes MI 1 darf der flächenbezogene Schallleistungspegel Tags: 57 dB(A)/m² / Nachts 42 dB(A)/m² (bezogen auf die gesamte Fläche des Teilgebietes MI 1) nicht überschritten werden.

Nach Beschluss des BVerwG vom 18.12.1990 (-4 NB 8/90- in: NVwZ 91,875) [5] ist die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln als horizontale Gliederung eines Baugebietes i.S.v. § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Grundlage der Festsetzung des Flächenkontingentes bildet die Schallimmissionsprognose [4], welche auf der Basis der vorliegenden Planung (städtebauliches Zielkonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes) unter Anwendung des Berechnungsprogramms IMMI 2023 der Firma WÖLFEL durchgeführt wurde.

Im folgenden werden einzelne Inhalte der Prognose wiedergegeben [4]:

Gemäß DIN 18005 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planungen festgelegt [4]:

Gebietsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag (6.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr) *
Mischgebiet	60	50 bzw. 45
Allgemeines Wohngebiet	55	45 bzw. 40

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der größere Wert gilt für Geräusche aus Verkehrslärm [4]

Gemäß TA Lärm ist in Allgemeine Wohngebiete die erhöhte Störwirkung von geräuschen in bestimmten Teilzeiten durch einen Zuschlag in der Höhe von 6 dB zu berücksichtigen. Die betreffenden Zeiträume am Tag sind 6.00-7.00 Uhr und 20.00-22.00 Uhr an Werktagen sowie 6.00-9.00 Uhr, 13.00-15.00 Uhr, und 20.00-22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen [4].

Die Orientierungswerte sollen bereits auf dem Rand der Bauflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder Flächen sonstiger Nutzung eingehalten werden. Demnach wurden die Beurteilungspunkte auf östliche die Baugrenze des Teilgebietes MI 2 (Immissionsort MI1 bis MI3) sowie am nächstgelegenen bestehenden Wohnhaus (Siedlungsstraße 20, Wiederstedt) in 2 m (Erdgeschoss) und ggf. 5 m (1. Obergeschoss) gelegt. Im Ergebnis wurden für die Immissionsorte folgendes Emissionskontingent ermittelt:

Immissionsort	Planwert ($L_{PI,j}$)* für Tag/Nacht	Differenz zwischen Emissions- und Immissions- kontingent ($\Delta L_{i,j}$)	Emissionskontingent für Tag/Nacht in dB/m ²
MI1	54/39	3,9	58 / 43
MI2	54/39	3,4	57 / 42
MI3	54/39	3,7	58 / 43
Siedlungsstraße 20	49/34	16,2	65 / 50

* Als Planwert $L_{PI,j}$ wird jeweils der Irrelevanzwert der TA Lärm in Abhängigkeit zur Gebietseinordnung (Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet) angesetzt.

Damit wird als Flächenkontingent für das Teilgebiet MI 1 ein Geräuschkontingent von 57 dB(A)/m² Tag und 42 dB(A)/m² Nacht abgeleitet (und durch TF 6.1 festgesetzt), wodurch sichergestellt wird, dass die Irrelevanz an den umliegenden Immissionsorten eingehalten wird [4].

7.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch eine Schmutzwasserleitung gequert. Zur Sicherstellung der Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den zuständigen Betreiber wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers mit einer Breite von 2,00 m jeweils von der Leitungssachse aus nach beiden Seiten festgesetzt.

7.3. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

7.3.1. Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kunstdenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale i.S. des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt erfasst. Es wird jedoch auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle der Freilegung unerwarteter archäologischer Funde hingewiesen.

Demnach sind die bauausführenden Firmen vor dem Realisierungsbeginn auf Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege ist durch rechtzeitige Meldung der Funde zu ermöglichen.

7.3.2. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mansfeld-Südharz unverzüglich und vor der Verfüllung der Baugrube zu informieren.

7.3.3. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes besteht bisher kein Hinweis auf Kampfmittelverdacht.

Sollten jedoch im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der KampfM-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Polizeidienststelle anzurufen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Ehemaliger Reitplatz“ Am Kirschweg Hettstedt umfasst eine Gesamtfläche von ca. **9.600 m²**.

Davon entfallen auf

Fläche	nach GRZ bebaubar (in m ²)	Bruttofläche (in m ²)
Mischgebiet MI 1 (GRZ 0,6)	3.213	4.185
Mischgebiet MI 2 (GRZ 0,4)	2.166	5.415
Summe		9.600

9. Auswirkungen der Planung

auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der derzeit brachliegenden Fläche des ehemaligen Reitplatzes an der Straße Am Kirschweg geschaffen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in die umgebende Bebauung nach Art und Maß einfügen.

Aufgrund der Nachnutzung des ehemaligen Reitplatzes erfolgt keine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden. Dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird damit entsprochen.

auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet

Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet und der damit einhergehenden anteiligen gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurde eine Schallimmissionsprognose [4] erstellt. Die Ergebnisse flossen in Form von Festsetzungen in die Planung ein, wodurch der Schutz der Belange der angrenzend an das Plangebiet lebenden Bevölkerung sichergestellt ist.

Darüber hinaus wird aufgrund der anteilig zu entwickelnden Wohnnutzung ein geringes Angebot an Baugrundstücken in der Stadt Hettstedt geschaffen. Dies dient dem Ziel, vor allem junge Bewohner in der Stadt zu halten.

Während der Bauphase können Beeinträchtigungen der Umgebung auftreten. Da diese jedoch nur temporär (für die Zeit der Bauphase) auftreten sowie der Bau- und Zulieferverkehr über die Gemeindestraße Am Kirschweg erfolgt, kann dies vernachlässigt werden.

auf den Verkehr

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem signifikant erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Der im Gebiet anzusiedelnde Gewerbebetrieb möchte seinen derzeit ca. 200 m östlich des Plangebietes gelegenen Betriebsstandort lediglich verlagern. Dementsprechend wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Gemeindestraße Am Kirschweg (Siedlungsstraße im OT Wiederstedt) nicht wesentlich erhöhen.

Während der Bauphase kann temporär, aufgrund des Bau- und Zulieferverkehrs über die Gemeindestraße Am Kirschweg (Siedlungsstraße im OT Wiederstedt), eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens erfolgen, die zu vernachlässigen ist.

auf die Wirtschaft

Mit Umsetzung der Planung wird die örtliche Wirtschaft unterstützt. Es werden die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und ggf. weitere geschaffen.

auf den städtischen Haushalt

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ehemaliger Reitplatz“ Am Kirschweg Hettstedt zeigt sich die Stadtverwaltung Hettstedt verantwortlich. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 26. September 2023 (SRT-1650/2023) werden die anteiligen Planungskosten dem Kaufpreis auf die noch zu verkaufenden Flächen zugeschlagen.

10. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Teil B - Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

11. Einleitung**11.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet umfasst den Standort des ehemaligen Reitplatzes an der Straße Am Kirschweg Hettstedt. Nach Nutzungsaufgabe fiel die Fläche brach und stellt sich aktuell als Rasenfläche dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachnutzung des Standortes geschaffen.

Die Bauflächen werden als Mischgebiet festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,6 (MI 1) bzw. 0,4 (MI 2) und die Höhe baulicher Anlagen max. 10 m.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 7 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Punkt 8 der Begründung, Teil A verwiesen.

11.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan sowie deren Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 4 der Begründung, Teil A verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplans werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

12. Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
 - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
 - Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Dabei werden insbesondere auch die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht werden

13. Quellenangaben

- [1] Stadt Hettstedt, Flächennutzungsplan, rechtswirksame Planfassung (rechtswirksam seit 25.09.2019)
- [2] Hyder Consulting GmbH Deutschland: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2. Fortschreibung, März 2010
- [3] IUH, Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Neubau Bürogebäude und Lagerhalle in Hettstedt, 12.04.2023
- [4] öko-control GmbH, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse, Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebaungsplans Nr. 9 „Ehemaliger Reitplatz“ am Kirschweg Hettstedt, 08.11.2023
- [5] Storr J. - BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Allgemeines zu zu flächenbezogenen Schallleistungspegeln und neue Festsetzungsmöglichkeit zur Immissionswirksamkeit, Jahrestagung der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V. 2005 [DAGA '05 – München]