



Stadt  
**Ballenstedt**  
Landkreis Harz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44**  
**„Wohngebiet Poststraße“**  
(mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan)

Begründung  
Fassung: Vorentwurf  
Stand: November 2023

Planverfasser im Auftrag der Stadt Ballenstedt

Dipl.-Ing. Nathalie Khurana  
Landschaftsarchitektin  
AK LSA 1601-02-1-c  
Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung  
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Geltungsbereich.....	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4. Anlass und Ablauf der Planung.....	4
5. Begründung des Planverfahrens.....	5
5.1 Begründung zum Planverfahren nach § 12 BauGB.....	5
5.2 Begründung zum Planverfahren nach § 13a BauGB.....	5
6. Raumordnerische Vorgaben.....	6
7. Angrenzende Strukturen.....	6
8. Beschreibung des Bauvorhabens.....	6
9. Belange der Geologie und des Bergwesens.....	8
10. Erschließung.....	8
11. Belange des Brandschutzes.....	10
12. Belange des Katastrophenschutzes.....	10
13. Belange des Denkmalschutzes.....	10
14. Belange des Schallschutzes.....	11
15. Belange des Natur- und Umweltschutzes.....	12
16. Sonstige Belange.....	12



## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 88),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz vom 09. März 2009, in Kraft getreten am 24. Mai 2009, geändert durch 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 22.05./ 29.05.2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23.07./ 30.07.2011, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22.09./29.09.2018,
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178).

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Ballenstedt Flur 6, Flurstücke 666, 667/1, 1277, 1279, 1275 und 1273 mit einer Gesamtgröße von 6.582 m<sup>2</sup> (ca. 0,7 ha). Die Grundstücke sind nicht Bestandteil eines gültigen Bebauungsplans und unterliegen auch keiner sonstigen Verordnung.

Der Investor IMMAC Sozialimmobilien 128. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg wird Eigentümer der rückwärtigen Fläche des derzeitigen Flurstückes 1273, Flur 6, Gemarkung Ballenstedt. Dazu ist es notwendig, das Flurstück zu teilen. Dafür wurde das Vermessungsbüro Wiese, Halberstadt beauftragt. Der Kaufvertrag ist bereits notariell beurkundet.



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 „Wohngebiet Poststraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

### **3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit dem OT Badeborn wurde vom Landesverwaltungsamt Magdeburg unter dem AZ: 204-21101/QLB/003 vom 19.06.2006 genehmigt, und ist mit der Veröffentlichung am 12.07.2006 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Ballenstedt in Kraft getreten. In diesem Plan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Für die Stadt Ballenstedt d. h. Kernstadt Ballenstedt und die Ortsteile Badeborn, Radisleben und Rieder liegt der Entwurf des Flächennutzungsplans vom September 2022 vor. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden beteiligt. Der Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Ballenstedt vom 19.10.2023 liegt vor.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 befindet sich im Entwurf des Flächennutzungsplanes von September 2022 in einer ausgewiesenen Wohnbaufläche. Aufgrund der erfolgten Hinweise vom Umweltamt des Landkreises Harz Sachgebiet Immissionsschutz bezüglich eines benachbarten Autohauses mit Werkstatt und der damit verbundenen Belastungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet, wurde im Abwägungsbeschluss, welcher für die Genehmigungsfassung bindend ist, das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Plangebietes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst.

### **4. ANLASS UND ABLAUF DER PLANUNG**

Der Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt Ballenstedt. Der Investor IMMAC Sozialimmobilien 128. Renditefonds GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft Hamburg beabsichtigt hier das Investitionsvorhaben „Seniorenpflegeheim Ballenstedt“ zu errichten. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dafür die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Ballenstedt mit der Vorlage-Nummer VII-23-052 am 19.10.2023 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt Stadtbote Nr. vom . .2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit einer öffentlichen Auslegung vom . .2024 bis . .2024.

Mit Schreiben vom . .2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gebeten zum Vorentwurf ihre Stellungnahme abzugeben.

Im weiteren Verlauf sind folgende Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit der Begründung sowie eventueller weiterer relevanter Untersuchungen,
- Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden,
- Abwägungsbeschluss des Stadtrates und Annahme der Planfassung durch den Stadtrat,
- Satzungsbeschluss des Stadtrates bzw. Genehmigung u. U. mit Auflagen,
- Ausfertigung des Bebauungsplanes,
- Bekanntmachung.



Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **5. BEGRÜNDUNG DES PLANVERFAHRENS**

### **5.1 Begründung zum Planverfahren nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan**

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus drei erforderlichen Bestandteilen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Dabei wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und muss weder dem Bebauungsplan noch seiner Begründung beigelegt werden.

In der vorliegenden Fassung des Vorentwurfs ist sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Der Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss bzw. vor der Genehmigungsfassung mit dem Vorhabenträger geschlossen wird bzw. wurde, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Fassung des Vorentwurfs.

In dem, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegten Vorhaben- und Erschließungsplan ist das festgesetzte Vorhaben konkret dargestellt. Im vorliegenden Fall: der Gebäudekomplex, die notwendigen Erschließungsanlagen und die Stellplätze sowie die Wege. Als Bestandteil der Satzung bzw. der Genehmigungsfassung sind die darin enthaltenen Aussagen bzw. Darstellungen rechtsverbindlich, denn zu diesen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Alle abweichenden Darstellungen in den eventuell beigelegten weiteren Unterlagen sind nicht verbindlich und stellen lediglich den Arbeitsstand dar, als diese Dokumente erstellt wurden. Vielfach entstehen geänderte Darstellungen im Ergebnis der Gutachten und Fachbeiträge.

### **5.2 Begründung zum Planverfahren nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung**

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt mit ca. 0,7 ha (7.000 m<sup>2</sup>) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1, wobei im Letzteren die Grundfläche gemeint ist, welche im Fall des Plangebietes deutlich darunter liegt. Das Plangebiet ist allseitig mit Bebauung umgeben. Die Erschließungsstraße „Poststraße“ befindet sich im Norden des Geltungsbereiches. Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, welche zurzeit als Grünland dient. Es handelt sich gem. § 13a Abs. 1 um die Wiedernutzbarmachung sowie um Nachverdichtung der Fläche.

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht es um die Schaffung des Baurechts zur Errichtung des im Plan eingetragenen Bauvorhabens. Bei diesem Planvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines vollstationären Seniorenpflegeheimes mit 100 Einzelzimmern. Das Vorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Gemengelage der umliegenden Bebauung ein und entspricht nicht dem § 34 Abs. 1 BauGB. Daher die Notwendigkeit der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Das öffentliche Interesse in der Verwirklichung des Bauvorhabens liegt in der Schaffung eines vollstationären Seniorenpflegeheims insbesondere für Bürger mit besonderen Bedürfnissen, die in Hinblick auf die demografische Entwicklung in der Stadt Ballenstedt dringend gebraucht werden.

Das Vorhaben widerspricht nicht nach § 15 Abs. 1 BauNVO die Eigenart des Baugebietes, weder in Anzahl noch nach Lage, Umfang oder Zweckbestimmung. Der Baukörper ist nach Süden orientiert. Er beschattet nicht die Nachbargrundstücke. Der Anbau ist so konzipiert, dass die nach § 6 Abs. 5 BauO LSA einzuhaltenden Abstände eingehalten werden.

Da vom Gesetzgeber die Anwendung des § 34 im Innenstadtbereich nicht zwingend vorgeschrieben ist, wird gemäß §§ 12 und 13a BauGB der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

## **6. RAUMORDNERISCHE VORGABEN**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v. . . .2023; Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt, Halle v. . . .2023 und Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Quedlinburg v. . . .2023)*

Hierbei handelt es nicht um eine raumbedeutsame Planung, daher ist eine landesplanerische Abstimmung entbehrlich.

Es wird festgestellt, dass das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung des rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Harz (REPHarz), zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22.09/29.09.2018 und der Teilfortschreibung des REPHarz zum sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien Windenergiegewinnung“ zum derzeitigen Planungsstand nicht entgegen steht.

Das Vorhaben befindet sich im geplanten Bereich der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Ballenstedt.

## **7. ANGRENZENDE STRUKTUREN**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich eines Quartiers, welches von der Poststraße (B 185) im Norden, Sieskindstraße im Osten, Allee im Süden und Bebelstraße im Westen gebildet wird. Schon in den vergangenen Jahren hat eine Einzelbebauung im rückwärtigen Bereich des Quartiers stattgefunden, z. B. das Werkstattgebäude des Autohauses an der Poststraße oder auch eines Einfamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses von der Allee. Entlang den Straßen befinden sich einzelne zum Teil villenartige ein- bis dreigeschossige überwiegend Wohngebäude in massiver Bauweise aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Im Laufe der Jahre ist in einigen wenigen Gebäuden die Wohnfunktion einer anderen gesellschaftlichen Funktion gewichen. Die Hauptgebäude stehen überwiegend mit dem First parallel zur Straße. Die Dachform der Gebäude ist unterschiedlich, aber überwiegend ein Satteldach mit roten bzw. schwarzen Dachziegeln (-steinen). Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Einfamilienhäuser Poststraße 30 (Flurstück 1278), 30A (Flurstück 1274) und 30B (Flurstück 1276) bleiben bestehen. Das zukünftige Seniorenpflegeheim wird sich im Innenbereich des Quartiers in einem relativen ruhigen Raum befinden.

## **8. BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS**

*(Quelle: IMMAC Sozialbau GmbH Hamburg vom 18.10.2023)*

In der Kleinstadt Ballenstedt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt soll im Umfeld von Wohn- und mischgenutzten Gebäuden ein vollstationäres Seniorenpflegeheim mit 100 Einzelzimmern entstehen.



An die Planung des Neubaus sind mehrere Ziele gekoppelt. Dabei sind die wesentlichen Schwerpunkte:

- Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Konversion der ehemaligen Gärtnerei
- Städtebauliche Aufwertung des Mikrostandortes
- Erschließung
- Zuordnung der Funktionsflächen.

Der dreigeschossige Baukörper passt sich durch seine Struktur, unterteilt in kleine Einheiten, die unterschiedlichen Materialien sowie Dachformen dem Ortsbild an. Das Gebäude erhält eine eigene Küche sowie eine Cafeteria, die auch von Besuchern genutzt werden kann.

Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Poststraße (Bundesstraße 185) über eine weiterführende Stichstraße. Im rückwärtigen Bereich befindet sich das etwa 6.309 m<sup>2</sup> große Grundstück (Teilfläche des Flurstücks 1273), welches einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Mikroumfeld ist sowohl von Wohngebäuden als auch von das Wohnen nicht störende Gewerbe und medizinischen Einrichtungen geprägt. Das seit 2019 brachliegende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei und der unmittelbare Mikrostandort erfahren eine städtebauliche Aufwertung durch die Konversion der Fläche.

Ausgehend von der Poststraße erfolgt die Erschließung des Areals durch eine weiterführende Stichstraße. Die Anlieferung und Andienung des Geländes durch die Feuerwehr erfolgt desgleichen über die Stichstraße. Diese mündet in die Stellplatzanlage des Seniorenpflegeheims für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter.

Aufgrund der Bewohner- und Mitarbeiterzahl und der zu erwartenden Besucher ist die Errichtung von insgesamt 24 Stellplätzen, davon 2 Behindertenstellplätze geplant. Fahrradstellplätze sind in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs vorgesehen.

Die Nutzungen des geplanten Neubaus sind wie folgt angeordnet:

Im Erdgeschoss (Sondergeschoss) befinden sich der zentrale Eingang, der Empfangsbereich, das Foyer, der Friseur, die Cafeteria und die Verwaltung sowie eine Wohngruppe. Die Funktionsräume wie Umkleiden Personal, Unterhaltsreinigung und Lager sowie die Küche inkl. Nebenräume liegen ebenfalls im Erdgeschoss.

In den Obergeschossen (Regelgeschosse) befinden sich jeweils 2 Wohngruppen mit eigenen Aufenthaltsbereichen und zugehörigen Balkonen sowie notwendige Nebenräume.

Die Anlieferung der Produkte für die Speisenzubereitung sowie die An—und Ablieferung der Wäsche erfolgen getrennt vom Haupteingang über separate Zugänge. Die Müllentsorgung mit entsprechenden Aufstellflächen ist nordwestlich des Gebäudes vorgesehen.

Auf die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet, da das Vorhaben im Plan zeichnerisch dargestellt ist. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Grundflächenzahl für Wohngebiete wird nach den geplanten Baumaßnahmen nicht überschritten.

Die Nachbarschaftsrechte werden nicht beeinträchtigt.



## **9. BELANGE DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle v. . . .2023)*

### **Bergbau**

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem o. g. Landesamt ebenfalls nicht vor.

### **Geologie**

Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch den Vorhabenträger wurde im Vorfeld bereits ein Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten (Ing.Büro für Geotechnik Dipl.-Ing. A. Peters, Quedlinburg vom 22.05.2023) beauftragt. Der Baugrundaufbau wird im Baugrundgutachten wie folgt beschrieben:

„Nach den durchgeführten Untersuchungen kann von recht einheitlichen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden. Diese lassen sich wie folgt beschreiben:

Unter der Geländeoberkante (GOK) stehen zunächst Mutterboden mit Dicken zwischen ca. 10 und 40 cm an. Unter dem Mutterboden folgen Ablagerungen des Pleistozäns. Diese bestehen i.d.R. aus einer Abfolge von Löß und Harzschottern. Lokal (BS 10) ist zwischen beiden Böden noch geringmächtig Geschiebemergel eingelagert.

Der Löß ist ein leichtplastischer, feinsandiger Ton. Er reicht an den Bohrpunkten bis in Tiefen zwischen 2,0 und 2,8 m unter GOK und wies lokal wechselnd weiche, steife und halb feste Konsistenzen auf.

Die unterlagernden Harzschotter bestehen im erkundeten Tiefenbereich aus stark sandigen, schwach tonig, steinigen Kiesen. In den Harzschottern können regellos größere Gerölle eingelagert sein, welche ggf. auch Blockgröße aufweisen können. Entsprechend dem Bohrfortschritt kann von einer mitteldichten, zur Tiefe hin dichten Lagerung der Harzschotter ausgegangen werden. Die Basis der Harzschotter wurde bis zur Endtiefe der Bohrung nicht durchteuft. Nach unseren Erfahrungen in der Örtlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass die Harzschotter am Standort mehrere Meter mächtig sind.“

Das Baugrundgutachten gibt unter dem Punkt 4 Beurteilung des Baugrundes Empfehlungen und Hinweise für die Bauausführung der Gründung und der Verkehrsflächen.

Es wird u.a. ausgeführt: „Die unterlagernden Harzschotter sind für das geplante Vorhaben ausreichend tragfähig. ...“ „Zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit und zur Minimierung der Setzungen sind unter den Fundamenten baugrundverbessernde Maßnahmen erforderlich.“

Unter Punkt 3.2 Grundwasser wird ausgeführt: „Grundwasser wurde in den Bohrungen nicht angetroffen. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist erst in größerer, für das Vorhaben nicht relevanter Tiefe zu erwarten. Jahreszeitlich und witterungsbedingt ist in den oberflächennah anstehenden Böden mit Staunässe zu rechnen.“

## **10. ERSCHLIESSUNG**

### **Verkehrerschließung**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landkreis Harz v. . . .2023; Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Halberstadt v. . . .2023)*

Die Verkehrerschließung erfolgt von der Poststraße. Von hieraus wird ein ca. 5,50 m breiter Weg westlich des Gebäudes Poststraße 30, zwischen den Gebäuden Poststraße 30A und 30B vorbei geführt.



Die Zuwegung dient neben der Erschließung der hier in Rede stehenden Fläche auch als Zuwegung zu den Grundstücken Poststraße 30A und 30B. Die Stadt Ballenstedt plant, die in ihrem Eigentum stehende Zuwegungsfläche (273 m<sup>2</sup>) als öffentliche Straße (Gemeindestraße) zu widmen und für die Benutzung der Allgemeinheit freizugeben.

Im nördlichen Bereich der rückwärtigen Fläche in der Höhe der Autowerkstatt werden vierundzwanzig Stellplätze darunter zwei Behindertenstellplätze errichtet.

### **Trinkwasserversorgung**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Zweckverband Ostharz Quedlinburg v. . . .2023)*

In der Stellungnahme des Zweckverbandes Ostharz zum Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt vom 27. 02.2023 heißt es, dass hier nur der nördlichste Punkt, der direkt an der Poststraße anliegt, durch Trinkwasser erschlossen ist.

### **Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Zweckverband Ostharz Quedlinburg v. . . .2023)*

Gemäß o. g. Stellungnahme gilt hier das Gleiche wie für Trinkwasser. Der Anschluss für Schmutzwasser befindet sich ebenfalls im Norden in der Poststraße. Weiter in der Stellungnahme heißt es, dass das Grundstück sich nach Süden extrem aufweitet. Die Höhenverhältnisse sind zu prüfen, ob der Anschluss an den Schmutzwasserkanal Poststraße erfolgen kann.

### **Löschwasserversorgung**

*(Quelle: Stadt Ballenstedt v. 22.01.2018)*

Ein Hydrant ist innerhalb des 300 m Bereiches im Westen des Plangebietes in der Bebelstraße/Ecke Rathenaustraße mit Fließdruck 4,5 bar = 1000 l/min. bzw. Fließdruck 1,5 bar = 2200 l/min. vorhanden.

### **Elektroenergieversorgung**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: MITNETZ Strom Halle v. . . .2023)*

Eine Anschlussmöglichkeit für die Versorgung der Elektroenergie ist an vorhandenen Leitungen in der Poststraße gegeben.

Es ist zu beachten, dass die festgelegten Abstände entsprechend den geltenden Vorschriften und dem Regelwerk eingehalten werden.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

### **Gasversorgung**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: MITNETZ Gas Kabelsketal v. . . .2023)*

Ein Gasanschluss an der vorhandenen Leitung in der Poststraße ist möglich.

### **Telekom**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Telekom Technik Halberstadt v. . . .2023)*

Im Bereich der Poststraße befinden sich die Telekommunikationslinien der Telekom. Die vorhandenen Telekommunikationslinien dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind für weitere Anschlüsse verfügbar.

### **Wärmeversorgung**

Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt dezentral



Bei Ausstattung der Gebäude mit Heizölanlagen wird vorsorglich auf die geltende Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verwiesen.

### **Abfallentsorgung**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Enwi Entsorgungswirtschaft Halberstadt v. . . .2023)*

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt von der Poststraße. Die Stellfläche für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Plan eingetragen.

Die Stadt Ballenstedt verpflichtet sich, bis spätestens 31.03.2026 auf eigene Kosten die Nutzungsmöglichkeit der in seinem Eigentum stehenden Fläche (soweit erforderlich und nicht bereits vorhanden) durch Anschluss an die Ver- und Versorgungsnetze wie Elektrizität, Telekommunikation, Gas, öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation sowie den Anschluss an das Wegenetz herzustellen (technische und verkehrliche Erschließung).

### **11. BELANGE DES BRANDSCHUTZES**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz v. . . .2023)*

Die durch das Bauordnungsamt/vorbeugender Brandschutz gegebenen Hinweise werden berücksichtigt. Details zum Brandschutz sind Bestandteil des Bauantrages.

Ein Hydrant ist innerhalb des 300 m Bereiches im Westen des Plangebietes in der Bebelstraße/Ecke Rathenaustraße mit Fließdruck 4,5 bar = 1000 l/min. bzw. Fließdruck 1,5 bar = 2200 l/min. vorhanden

Die Abstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge ist unmittelbar im Osten des Gebäudes geplant.

### **12. BELANGE DES KATASTROPHENSCHUTZES**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landkreis Harz v. . . .2023)*

Es wurden folgende Hinweise gegeben:

Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann nie ganz ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

### **13. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle v. . . .2023)*

Nach dem gegenwärtigen Stand sind im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabens keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2,2 DenkmSchG LSA) bekannt.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.



In der im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans abgegebene Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 17.03.2023 heißt es zu diesem Wohngebiet: >> Das Areal selbst weist keine Baudenkmale auf, wird jedoch an drei Seiten von Denkmalbereichen umschlossen. Daher ist auf dem vorgesehenen Gelände eine in Charakter und Maßstab an den umliegenden Gebäudebestand angepasste Bebauung ohne extreme Verdichtung wünschenswert. Zu beachten ist möglicherweise die zukünftige Erschließung, sollte sie durch die Denkmalbereiche erfolgen. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine Erschließung von Norden zu präferieren<<.

*Das geplante Vorhaben berücksichtigt diese Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.*

#### **14. BELANGE DES SCHALLSCHUTZES**

Die gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Blatt I vorgegebenen Schallimmissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet müssen eingehalten werden.

In der Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Immissionsschutz des Landkreises Harz zum Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt vom 27.02.2023 wird in Bezug auf das Wohngebiet südlich der Poststraße folgendes mitgeteilt: >> Im Ausfahrtbereich des geplanten Wohngebietes (W 5) zur Poststraße befindet sich ein Autohaus. Südlich an das Verkaufsgebäude schließt eine Werkstatt an. Die Werkstatt grenzt damit unmittelbar an die geplanten Wohnnutzungen.

Durch den Werkstattbetrieb können erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen im geplanten W 5 nicht ausgeschlossen werden. Da das Autohaus mit Werkstatt in einer gemischten Baufläche liegt und gegenüber den Bestandsnutzungen damit ein geringerer Schutzanspruch geboten ist, als für das geplanten W 5 sicherzustellen wäre, stellt die beabsichtigte Planung einen Eingriff in den Bestandsschutz der Werkstatt dar, da zukünftig auf den höheren immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen ist. Zudem wird die Werkstatt schon von 2 Seiten von Wohngebäude begrenzt. Lärmrelevante Anlagenteile können daher nur noch an die westliche Seite gelegt werden. Da dort nunmehr das W 5 geplant ist, bedeutet dies zusätzlich eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Werkstattbetriebes<<.

Die nach § 48 BauO LSA notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück in Höhe der benachbarten Werkstatt realisiert. Durch diese Zuordnung werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Werkstattbetriebs nicht eingeschränkt. Zum Nachweis der Einhaltung der Schallimmissionswerte gemäß DIN 18005 für die Bewohner und Beschäftigten des Pflegeheimes wären weitere schalltechnische Untersuchungen erforderlich. Es werden keine Carports errichtet.

Die vorgesehene Stellfläche ist durch die Nebenanlagen (Lager, Scheune, Garage) auf den Nachbargrundstücken umgeben. Nachbarschaftsrechte werden nicht beeinträchtigt. Es ist höchst unwahrscheinlich, dass alle 24 Fahrzeuge täglich zur gleichen Zeit abfahren und ankommen würden, da die Stellplätze meist für das Personal des Pflegeheimes sowie für Besucher infrage kommen. Zusätzlich ist mit den Anliefer- und Servicefahrzeugen zu rechnen. Eine unzumutbare Belästigung, die zu gesundheitlichen Schäden durch übermäßige Schall-, Feinstaub- und Autoabgasemissionen führen wird, ist bei dieser Fahrtenhäufigkeit auszuschließen. Die umgebende Bebauung ist durch die maschinelle Arbeitsweise des aufgegebenen Gärtnereibetriebes schalltechnisch ohnehin vorbelastet.

Als vorsorgliche Schutzmaßnahme kommt Pflanzung von Strauchhecken und Büschen insbesondere um die Stellplätze aber auch an die Grenzen zu den Nachbargrundstücken in Frage.



## **15. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine nach BNatSchG und NatSchG LSA eingetragenen Biotope. Auch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz hat diesbezüglich keine Angaben gemacht.

Alle Verkehrsanlagen und Fußwege werden auf das notwendigste Maß reduziert. Es sind großzügige Grünflächen mit integrierten Pflanz- und Beetflächen sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Die Flachdächer werden auf den Flächen, die nicht für technischen Aufbauten (Photovoltaikanlagen) geplant sind, extensiv begrünt.

Weitere Photovoltaikanlagen sind auf den nach Süden ausgerichteten Satteldächern geplant.

## **16. SONSTIGE BELANGE**

Im Geltungsbereich des Plangebietes:

- Ist keine denkmalschutzrechtliche schützenswerte archäologische Anlage ausgewiesen.
- Ist keine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.
- Ist nicht für Rohstoffgewinnung bzw. –abgrabung vorbehalten.
- Befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
- Befindet sich in keinem Wasserschutz- bzw. Wassergewinnungsgebiet und auch nicht in einem durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Belange der Landwirtschaft sowie des Gewässerschutzes sind nicht betroffen.