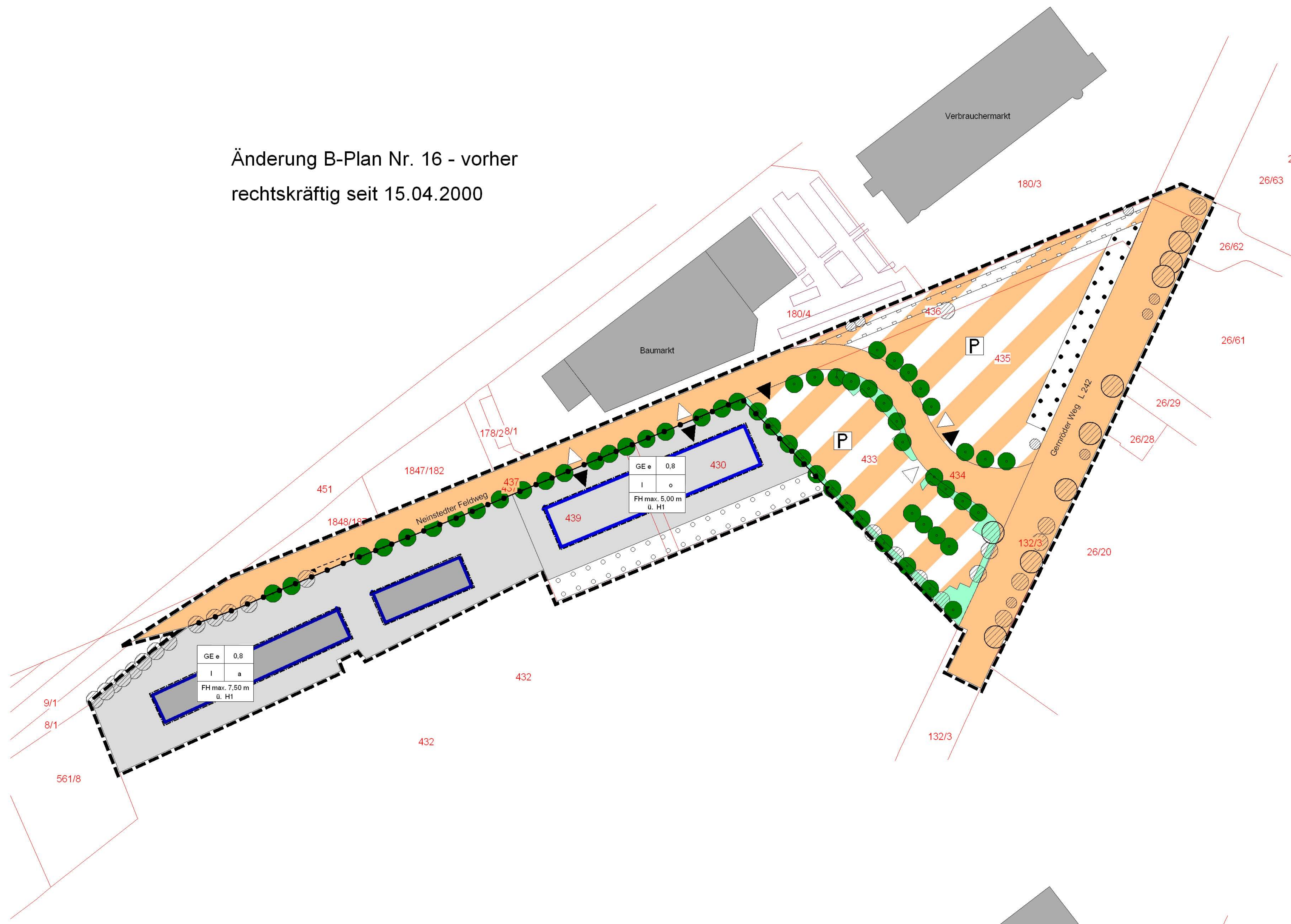
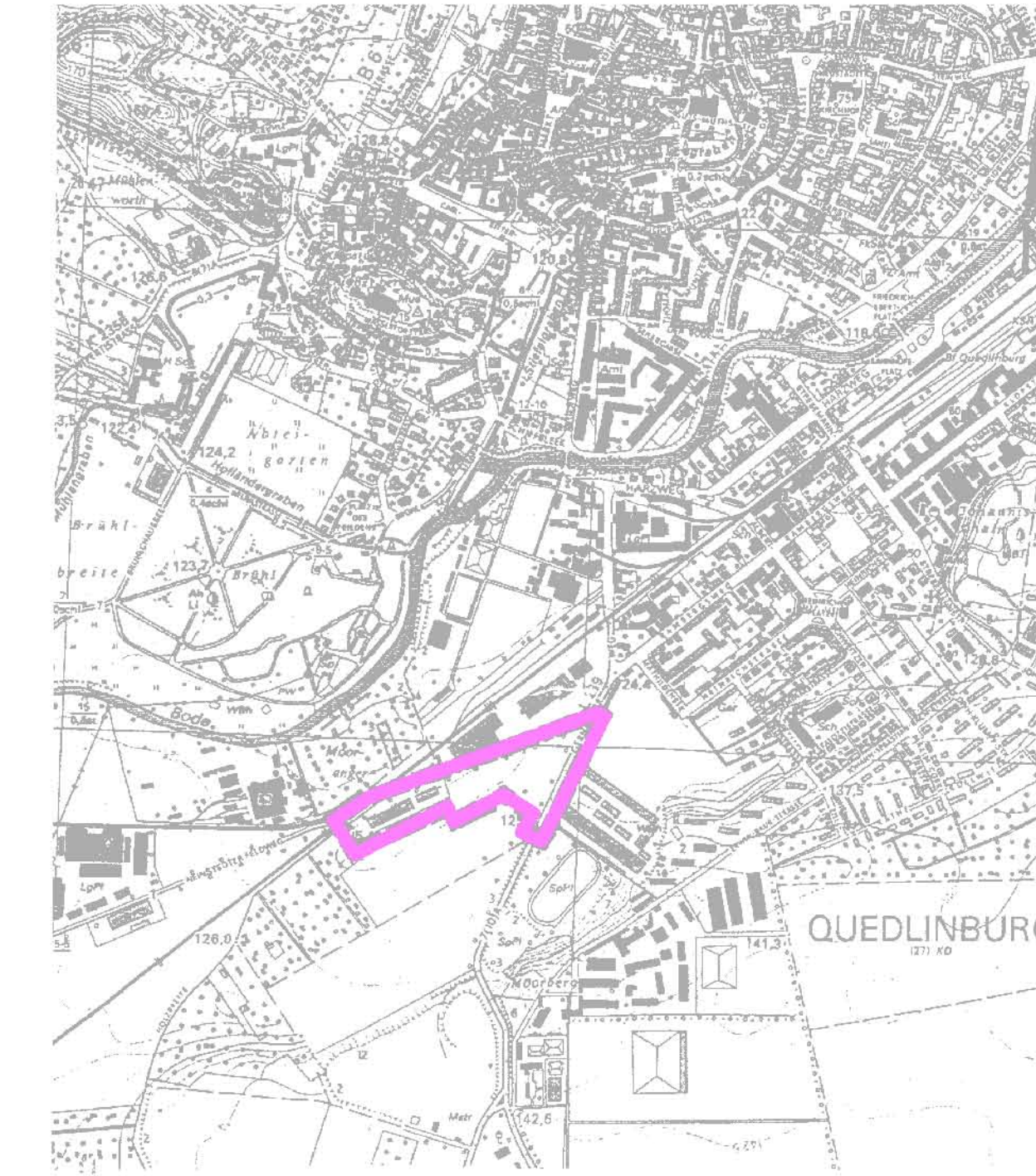
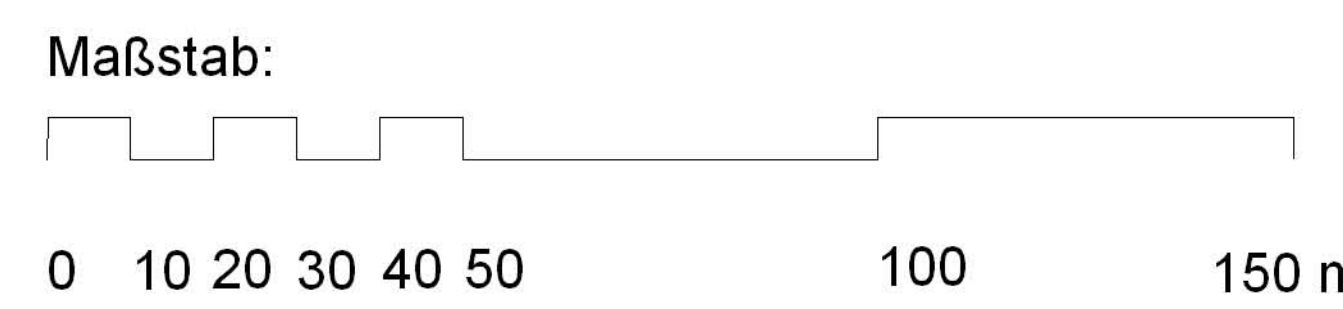


Änderung B-Plan Nr. 16 - vorher
rechtskräftig seit 15.04.2000



Änderung B-Plan Nr. 16 - nachher
Stand: September 2009



Änderungsgebiet
Übersichtsplan, M. 1:10.000

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE e: Gewerbegebiet, Einschränkung siehe Textliche Festsetzungen
 - GE ee: Gewerbegebiet, Einschränkung siehe Text der Änderung
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8: Grundflächenzahl (GRZ)
 - I: Zahl der Vollgeschosse
 - FH max. 3,00 m: Maximale Firsthöhe 3,00 m über Höhenfestsetzung 1
 - ü. H. 1
- Bauweise; Baugrenzen**
 - o: Offene Bauweise
 - a: Abweichende Bauweise
 - : Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 - Verkehrsfäche
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - P: Ruhender Verkehr
 - Eintritt
 - Ausfahrt
 - Einfaßbereich
 - Mit Geh-, Fahr- und Ladungsgeräten zu belastende Flächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Flächen zum Anpflanzen von standorttypischen Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzung Bäume
 - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Bestehende Gebäude
 - Fluglinien mit Flurückzahl (FK)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“

- Textliche Festsetzungen**
- Es gelten die textlichen Festsetzungen des am 15.04.2000 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ inklusive Grünordnungsplan und örtliche Bauvorschrift.
 - Art der baulichen Nutzung:
In dem in der Planzeichnung dargestellten GEee (Flur 33, Flurstücke 470 und 472) gelten zusätzlich Einschränkungen, die sich aus der örtlichen Bauvorschrift unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen ergeben.
 - Örtliche Bauvorschrift:
In Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift unter Punkt VII der textlichen Festsetzungen des am 15.04.2000 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ gelten für die in ein GEee geänderte Fläche (Flur 33, Flurstücke 470 und 472) folgende gestalterische Vorgaben:
3.1 Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt maximal 3,00 Meter über dem Höhenbezugspunkt H1 gemäß § 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn unumgängliche technische Erfordernisse hierfür vorliegen und sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigung geschützter Sichtbeziehungen erfolgt.
 - Wertbeurteilungen sind indirekt zu beleuchten, selbstleuchtende Anlagen sind ausgeschlossen.**
 - Pylonwertbeurteilungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 Metern über H1 zulässig. Eine Beleuchtung ist nur indirekt (angestrahlt) zulässig.
 - Großwerbetafeln („EURO-Tafeln“) sind nicht zulässig.
 - Die südliche und östliche Grundstücksgrenze ist durch Anpflanzung von Gehölzen gemäß § 19 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ möglichst dicht zu bepflanzen.
 - Im Pflanzungsbereich sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immisionsschwachen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von tag/nachts 55 dB(A) je m² nicht überschreiten. Der Nachweis der festgesetzten IFSP hat im jeweiligen Genehmigungsverfahren rechnerisch auf der Grundlage der TA Lärm und der dort genannten Normen und Vorschriften zu erfolgen. Bezugfläche ist die vom Vorhaben beanspruchte Grundfläche (Größe des Betriebsgrundstücks).

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ ist seit dem 15.04.2000 rechtskräftig.

Gegenstand der Änderung ist die im bestehenden Plan als „Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, ruhender Verkehr“ festgesetzte Fläche südwestlich der Einfahrt vom „Gemeinde Weg“ zum Neinstedter Feldweg (Flur 33, Flurstücke 470 und 472).

Die Fläche ist an Dritte verkauft. Der südliche Teil (Fl. st. 470) wird von einem Gewerbetreibenden genutzt, der dort eine Aufzughalle mit Abstellmöglichkeiten betreibt und eine kleine Halle für die technische Bewertung von Kraftfahrzeugen errichten will. Diese Nutzung steht der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten entgegen. Der nördliche Teil der Fläche (Fl. st. 472) soll in der Vorweihnachtszeit für den Verkauf von Christbäumen genutzt werden, was ebenfalls grundsätzlich dem Bebauungsplan widerspricht.

Da die Fläche aufgrund der mittlerweile erfolgten Schaffung innerstädtischer und innerstädtischer Parkplätze nicht mehr als Parkfläche benötigt wird, soll ihre Zweckbestimmung zugunsten der o.g. bestehenden Gewerbe in eine Gewerbefläche geändert werden.

Die Fläche liegt an der Hauptzufahrt zur Stadt von Süden her im Bereich einer geschützten Sichtbeziehung zum Schlossberg. Diesem Schutzanspruch soll ebenfalls durch die Planänderung Rechnung getragen werden.

Es wird daher durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die betreffende Fläche in eine eingeschränkte Gewerbefläche GEee umgewandelt.

Neben den Einschränkungen der westlich angrenzenden Gewerbeflächen entlang des Neinstedter Feldwegs (Sichtbeziehungen, Nutzungsbeschränkungen) gelten hier zusätzlich gestalterische Einschränkungen bzgl. Gebäudehöhe, Beleuchtung und Gestaltung von Wertbeurteilungen, die der ungeklärten Sichtbeziehung zum Schlossberg dienen. Der Standort befindet sich direkt an der südlichen Zufahrt zum Volkshaus. Durch die Einfahrt zu den bestehenden Gewerbebetrieben und die darauf folgende Ampel ergibt sich in diesem Bereich eine hohe Verweildauer mit Blickkontakt zum Schlossberg. Diese Sichtbeziehung ist daher an dieser Stelle besonders schützenswert.

Die nordöstlich der Einfahrt gelegene Fläche bleibt als Parkplatz erhalten.

Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat der Stadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 25.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2009 durch Veröffentlichung in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung hat vom 02.06.2009 bis zum 02.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.2009 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Stadtrat der Stadt Quedlinburg hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ in seiner Sitzung am ... 2009 beschlossen.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ ist mit Verfügung (AZ: ...) des Landesverwaltungsamtes gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausfertigt.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... 2009 in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Quedlinburg, den (Bürgermeister Dr. Brect)

Quedlinburg, den (Bürgermeister Dr. Brect)

Quedlinburg, den (Bürgermeister Dr. Brect)

STADT QUEDLINBURG

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16
„VERKEHRS- UND GWERBEFLÄCHE NEINSTEDTER FELDWEG“**

Verfasser: Stadt Quedlinburg
Fachbereich 4 - Bauen
Sachgebiet 4.1 - Stadtentwicklung
Stand: September 2009