

**Bebauungsplan
“Sonnenhauspark“
1. vereinfachte Änderung**

Begründung

Satzung Stand: 01.02.2016

Kontakt:

Stadt Haldensleben
Bauamt, Abt. Stadtplanung/SG Umwelt
Markt 20-22
39340 Haldensleben

Inhalt

Teil A Begründung der Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben	1
1 Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Anlass und Ziel der Planung	1
1.3 Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
1.4 Verfahrensdurchführung	2
2 Planungsgrundlagen	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3 Schutzgebiete	4
2.4 Archäologie	
2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.6 Landschaftsplan der Stadt Haldensleben	4
3 Begründung der wesentlichen Änderungen	5
4 Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	1
5 Auswirkungen auf öffentliche Belange	1
5.1 Erschließung	1
5.2 Ver- und Entsorgung	1
5.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	2
6 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	3
7 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	4
8 Flächenbilanz	4

Teil A Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben

1 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 118 V. v. 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Sonnenhauspark“, Haldensleben, wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 04.12.2008 beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 16.01.2009 in Kraft.

Das Baugebiet „Sonnenhauspark“ Haldensleben, am Ortsausgang in Richtung Gardelegen gelegen, ist aufgrund der ruhigen Lage am Wald mit einem angenehmen Mikroklima, einer geringen Verkehrsbelastung (Stadtstraße mit Bushaltestelle und dem vom Träger des Vorhabens zwischenzeitlich hergestellten Rad- und Fußweg) für viele Bauwillige von großem Interesse. Mit der Vermarktung wurde in diesem Jahr nach der Fertigstellung der Lagerhalle im ehemaligen Baufeld III begonnen. Es gab viele Nachfragen von Bauwilligen die gern an diesem Standort bauen würden. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich zwischenzeitlich die Vorstellungen der Bauherren zur Errichtung eines Eigenheimes geändert. Aus diesem Grund stellte der Vorhabenträger mit Schreiben vom 21.09.2015 den Antrag auf Einleitung einer Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“.

Mit der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend den Hinweisen, Vorstellungen und Erwartungen von interessierten Bauherren zeitgemäß an die vorherrschende Nachfrage angepasst werden. Eine Änderung ist hierzu hinsichtlich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich, da im rechtskräftigen Bebauungsplan nur eine 1-geschossige Bebauung zulässig ist. Zudem ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 50% der Baufläche eine Wohnbebauung eingeschränkt nur im Baufeld I vorgesehen. Insgesamt sollte mit der Änderung des B-Plans die Bebauung auch mit 2-Familien- oder Doppelhäusern zulässig sein. Daher werden die Baufelder I und II zusammengelegt. Weiterhin ist die innere Erschließung mit Planstraßen nicht mehr erforderlich, da für alle Baugrundstücke eine direkte Anbindung an die Bornsche Straße gegeben ist.

Die hierfür erforderliche Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Vielmehr soll mit der vorliegenden Änderung die Beeinträchtigung der Natur und Umwelt durch entsprechende Optimierung der Verkehrsflächen reduziert werden.

1.3 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Haldensleben an der Bornschen Straße gegenüber der Jugendherberge.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

im Westen: Wald (Flurstück 341/1)

im Norden: Wald und Wiese (Flurstück 890 und 355/2)

im Osten: Verkehrsfläche - Bornsche Straße (Flurstück 1334)

im Süden: Verkehrsfläche (Flurstück 343/1).

Die Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes.

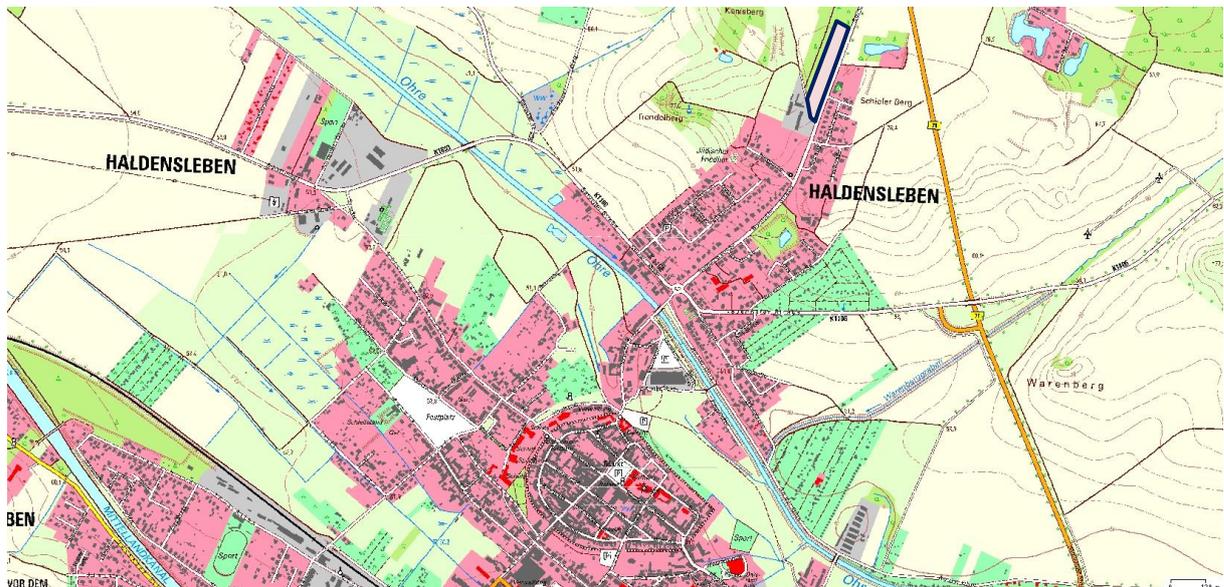
Folgende Flurstücke liegen im Plangebiet des Bebauungsplanes:

Gemarkung Haldensleben, Flur 8:

890 tlw., 893, 355/2 tlw., 460/339, 904, 1030, 1031, 1032, 1011, 1033, 1034, 1035, 1036, 1040, 1037, 1038 und 1039

Gemarkung Haldensleben, Flur 9:

1311 tlw. und 1334 tlw.



Quellennachweis: TK 10/ 2/2011 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18-6001349/2011

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet 1:10.000

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Verfahrensdurchführung

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

- keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) innerhalb angemessener Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Sonnenhauspark“ ist am 16.01.2009 in Kraft getreten. In dieser Fassung hat der Bebauungsplan derzeit Bestandskraft. Die bisherige Fassung bildet auch die Beurteilungsgrundlage

für die Bewertung der Veränderungen und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Zu begründen sind im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die vorgenommenen Änderungen und nicht die bereits bisher wirksamen Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 verwiesen.

Ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die marktgängige Nachfrage der Bauherren.

Gegenstand der Änderungen des Bebauungsplanes ist nicht der Betrieb des Vorhabenträgers selbst, sondern die Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, sowie die Zusammenlegung der Baufelder I und II und die geringfügige Ausweitung dieser Baufelder.

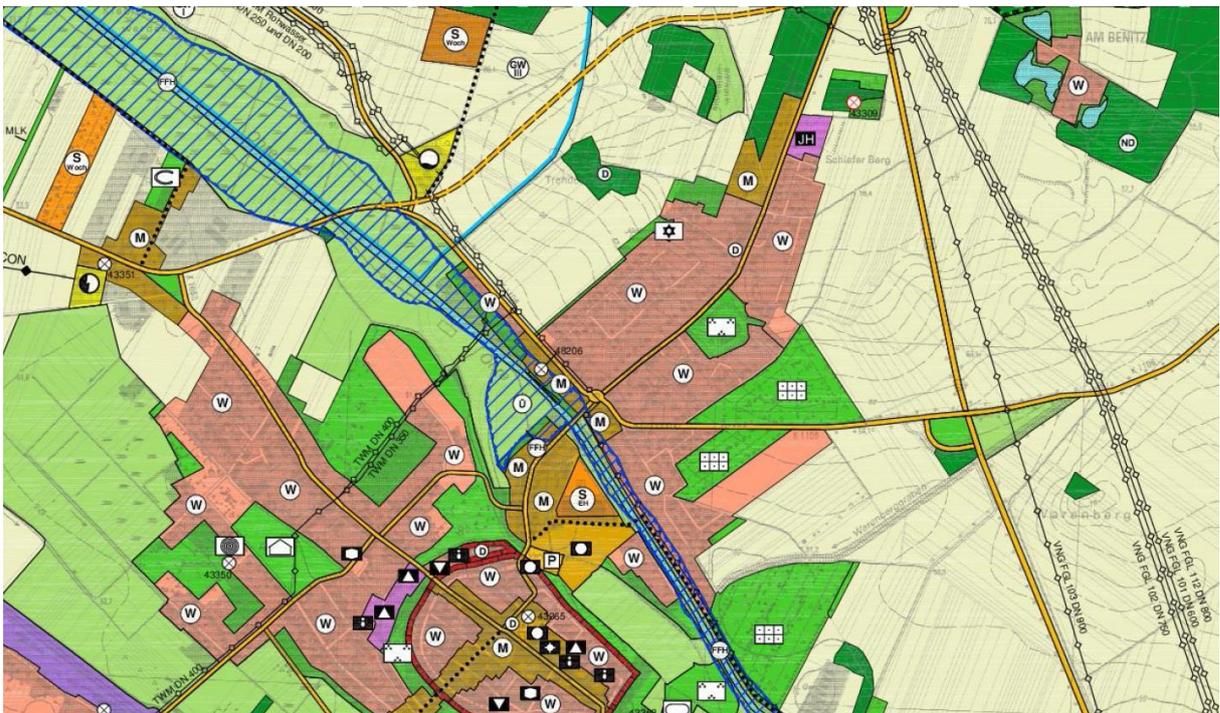
Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können. Dies ist vor allem die Art der baulichen Nutzungen im Mischgebiet.

Dabei sind nur die Auswirkungen maßgebend, die bisher nicht zulässig waren.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die vorbereitende Bauleitplanung, der seit dem 12.04.2013 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben, stellt für den Änderungsbereich eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eine Fläche für Wald i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB dar. Somit gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Der Bebauungsplan „Sonnenhauspark“, Haldensleben, ist seit dem 16.01.2009 durch Bekanntmachung im Stadtanzeiger rechtsverbindlich.

Die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“ wird auf der Grundlage der §§ 2, 9, 10 und 13 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 118 V. v. 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) aufgestellt.

2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Sonnenhauspark“ aus dem Jahre 2009 umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Durch die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird die Größe des Geltungsbereiches nicht verändert.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben, grenzen keine weiteren Bebauungsplangebiete an.

2.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

2.4 Archäologie

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals (Fundstelle 20, bronzezeitliches Gräberfeld). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gem. § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 (REP MD) dokumentiert.

Die Zentralen Orte sind gemäß LEP-LSA unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren
- Wohnstandorte
- Standorte für Bildung und Kultur
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

Im REP MD ist Haldensleben als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Mit der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben, wird zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Haldensleben beigetragen. Mit dem Bebauungsplan „Sonnenhauspark“, wurden bereits im Jahr 2009 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen in attraktiver Standrandlage geschaffen. Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen an die marktgängige Nachfrage der Bauherren angepasst.

Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Auswirkungen auf Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.6 Landschaftsplan der Stadt Haldensleben

Der Landschaftsplan (Stand Fortschreibung Dezember 2008) weist das Plangebiet als Siedlungsbe-
reich aus. Maßnahmen sind für den Bereich der Änderung im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Es bestehen somit keine Zielkonflikte mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenhauspark", Haldensleben.

3 Begründung der wesentlichen Änderungen

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. Die Zusammenlegung der Baufelder I und II
2. Der Wegfall der inneren Erschließung und die Festsetzung der einzelnen Grundstückszufahrten
3. Die Verschiebung der Baugrenze um 3 m in Richtung Geh- und Radweg
4. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Baufeld I von I auf II Vollgeschosse
5. Der Wegfall der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
6. Die Überprüfung der Festsetzungen
7. Die Zusammenlegung der Textlichen Festsetzung 5.1 und 5.2

Begründung:

- Zu 1. Die Zusammenlegung der Baufelder I und II

Für die Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes im einstigen Baufeld III stehen nach Aussage des Vorhabenträgers genügend Flächen zur Verfügung, so dass durch die Zusammenlegung der Baufelder I und II eine optimalere Vermarktung der Grundstücke ermöglicht werden soll.

- Zu 2. Der Wegfall der inneren Erschließung und die Festsetzung der einzelnen Grundstückszufahrten

Hinsichtlich einer Optimierung der verkehrsseitigen Erschließung mit dem Ziel den gänzlichen Wegfall der inneren Erschließung zu erreichen, wurde durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Magdeburg eine entsprechende Parzellierung des gesamten Baufeldes durchgeführt, die eine direkte Verkehrserschließung über 4 Ein- und Ausfahrten für die insgesamt 7 vermessenen Baugrundstücke ermöglicht. Die Ein- und Ausfahrten für jedes einzelne Grundstück haben eine Breite von 4 m. Mit den direkten Ein- und Ausfahrten für die Baugrundstücke kann die innere Erschließung mit insgesamt 476 m² zu versiegelnder Fläche gänzlich entfallen. Die verkehrliche Erschließung ist über die Grundstückszufahrten über die Bornsche Straße gesichert.

- Zu 3. Die Verschiebung der Baugrenze um 3 m in Richtung Geh- und Radweg

Durch den Wegfall der inneren Erschließung können die Baugrundstücke optimaler ausgenutzt werden. Hierzu wird die Baugrenze um 3m in Richtung Geh- und Radweg verschoben. Für die Trasse der unterirdischen Versorgungsleitungen wird ein Leitungsrecht i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Überschreitung der Baugrenze mit Nebenanlagen ist nach wie vor unzulässig.

- Zu 4. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Baufeld I von I auf II Vollgeschosse

Da die Nachfrage nach Baugrundstücken, die mit einer zweigeschossigen Stadtvilla bebaubar sind zugenommen hat, möchte der Vorhabenträger dieser Nachfrage gerne gerecht werden. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II ist städtebaulich vertretbar. Durch die Errichtung von Stadtvillen wird die städtebauliche Situation am nördlichen Ortseingang aufgewertet.

- Zu 5. Die Streichung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben im ursprünglichen Bebauungsplan neben der Anzahl der Stellplätze die Anordnung von Werbeanlagen und den Mindestabstand von

Einfriedungen geregelt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist über die Stellplatzsatzung der Stadt Haldensleben geregelt. Eine gesonderte Festsetzung ist hierzu nicht erforderlich. Werbeanlagen sind im Baufeld II gemäß § 60 Abs. 11 e) an der Stätte der Leistung ohnehin verfahrensfrei zulässig. Da die innere Erschließung des Baugebietes entfällt, sind auch die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einfriedung der Grundstücke entbehrlich geworden und entfallen.

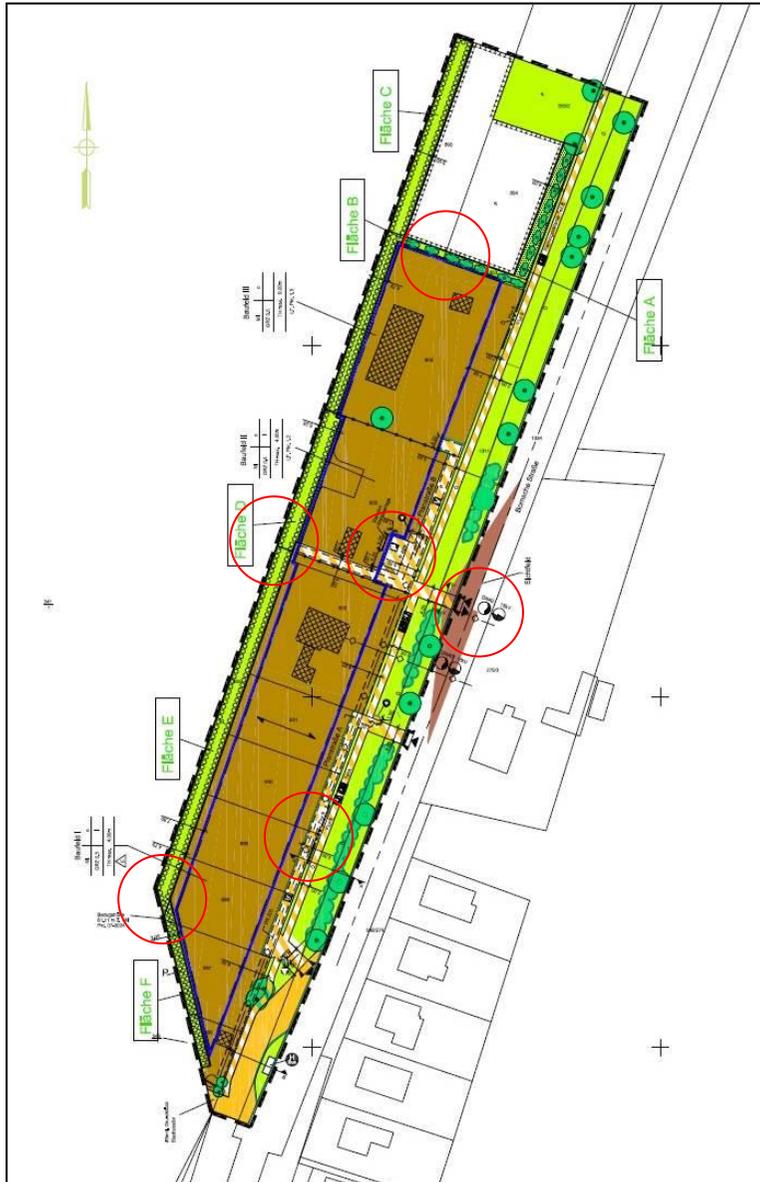
Zu 6. Die Überprüfung der Textlichen Festsetzungen

Die 1. vereinfachte Änderung wurde zum Anlass genommen, sowohl die zeichnerischen als auch die Textlichen Festsetzungen zu überprüfen. Infolgedessen wurden einige Planzeichen entfernt, z.B. die innere Erschließung zwischen den ehemaligen Baufeldern I und II oder die Linie der Abgrenzungen zwischen verschiedenen Nutzungen in dem vorgenannten Bereich, die aufgrund der Zusammenlegung der Baufelder I und II entfällt.

Zu 7. Die Zusammenlegung der Textlichen Festsetzung 5.1 und 5.2

Durch die Zusammenlegung der Baufelder I und II wurden auch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB (Flächen D, E und F) ebenfalls zusammengelegt. Eine Unterteilung der Textlichen Festsetzung ist aus naturschutzfachlicher Sicht entbehrlich und entfällt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan



1. vereinfachte Änderung



4 Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert bis auf die Errichtung der nördlichen Grundstückszufahrt keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Mit Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages vom 25.09.2015 hat sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes verpflichtet. Die Übernahme der Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes wird in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag zur Erschließung geregelt. Dieser ist vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

5 Auswirkungen auf öffentliche Belange

5.1 Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Das Wasserversorgungsnetz ist bereits hergestellt. Zur Versorgung mit Löschwasser dienen die in Höhe des Grundstücks Jugendherberge und der Bushaltestelle vorhandenen Unterflurhydranten.
Löschwassermengen:
 - Jugendherberge 01-00056-UFH 0070,
DN 80 Löschwasserbereitstellung 30,26 m³/h,
 - Bushaltestelle 01-00056-UFH 0080,
DN 100 Löschwasserbereitstellung 39,18 m³/h.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Die Verlegung weiterer Versorgungsleitungen und die Einordnung weiterer Trafostationen sind in Abhängigkeit vom Energiebedarf gegebenenfalls erforderlich. Die Trafostationen werden im Rahmen der Erschließungsplanung integriert und nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt. Anlagen der Ver- und Entsorgung sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Sie bedürfen damit keiner Festsetzung im Bebauungsplan.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Die Gasversorgungsleitungen sind entlang der Bornschen Straße (Höhe Jugendherberge) vorhanden. Es ist jedoch vorgesehen, das Gebiet mit Geothermie zu versorgen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband "Untere Ohre" in Haldensleben. Das Schmutzwasserentsorgungssystem und der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation sind vorhanden.

- Träger der Niederschlagswasserabführung in der Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband "Untere Ohre" in Haldensleben.

5.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.3.1 Boden

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definiert drei Grundfunktionen des Bodens: die natürlichen Funktionen, die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktionen. Die Inanspruchnahme des Bodens durch die vorhandene Bebauung und die damit verbundene Versiegelung stellt eine Beeinträchtigung dar und führt zu einer irreversiblen Schädigung der natürlichen Bodenfunktionen, wie beispielsweise die Verringerung der Grundwasserneubildung in Verbindung mit der Steigerung der Abflussrate.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“ umfasst eine Flächengröße von ca. 1,5 ha. Mit der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“ wird der Geltungsbereich nicht verändert. Durch den Wegfall der inneren Erschließung entfällt die hierfür vorgesehene Versiegelung, so dass sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“ auf das Schutzgut Boden eher positiv auswirkt.

5.3.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.3.3 Luft/Klima

Klimatisch liegt Haldensleben im Übergangsbereich zwischen atlantisch geprägtem Norddeutschland und kontinental geprägtem Mitteldeutschland, so dass warme Sommer in Verbindung mit mäßig kalten Wintern charakteristisch sind. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 525 mm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Stadtrand von Haldensleben. Aufgrund der topographischen Lage am Waldrand herrscht hier ein angenehmes Mikroklima. Dieses wird durch die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben, nicht erheblich beeinträchtigt.

5.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes und der Nähe zu Siedlungen sind wildlebende und seltene Tierarten nicht auf den Flächen anzufinden. Vielmehr sind sogenannte „Siedlungsfolger“ wie Amsel und Meisen auf den Flächen ansässig. Bei Großsäugern ist das Plangebiet aufgrund seiner geringen Flächengröße nicht relevant. Als Kleinsäuger kommen vor allem Wühlmäuse vor, welche an einem ursprünglichen Obstbaumbestand auf der Fläche erheblichen Schaden verursacht haben.

An das Plangebiet grenzt nordwestlich eine Waldfläche mit einer Monokultur aus Kiefernbäumen an. Die vorhandene Vegetation im Plangebiet besteht hauptsächlich aus Grünland sowie Schotterflächen die mit wenigen Bäumen und Ruderalflurrelikten bestanden sind.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Bürogebäuden wurden bereits mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“ im Jahr 2009 geschaffen. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben, die Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet nicht erheblich beeinträchtigen wird.

5.3.5 Landschafts- (Orts-)bild

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben, im Jahr 2009 war unter anderem auch die Verbesserung des Ortsbildes am nördlichen Ortsausgang Richtung

Gardelegen. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“ werden unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Stadtvillen geschaffen. Mit der Errichtung von Stadtvillen wird die städtebauliche Situation am nördlichen Ortseingang aufgewertet, so dass auf das Ortsbild eine positive Auswirkung zu erwarten ist.

5.3.6 Mensch

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten.

5.3.7 Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals (Fundstelle 20, bronzezeitliches Gräberfeld). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gem. § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

5.3.8 Schutzgebiete, geschützte Biotope

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5.3.9 Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben, nicht erweitert. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 BauGB.

Entsprechend § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auf Vorhaben in Gebieten mit B-Plänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die Vorschriften zur Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

5.3.10 Maßnahmen zur Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan mit einem „ö“ gekennzeichnet.

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Veränderungen an Stadtbäumen sind nur mit Genehmigung der Stadt zulässig. Zur Vervollständigung der straßenbegleitenden Baumreihe sind 3 Bäume neu zu pflanzen.

Einzelbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm H 14/16, 3x verschult zu pflanzen.

Als Baumart ist Spitz-Ahorn zu verwenden.

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich um die Hausgärten und die Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft sowie die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die privaten Grünflächen sind mit einem „p“ gekennzeichnet. Die Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft werden den Wohngrundstücken zugeordnet.

6 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen Privater erkennbar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes an die gegenwärtig marktgängige Nachfrage potentieller Bauherren angepasst.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhauspark“, Haldensleben, steht die Anpassung der Festsetzungen an die bestehende Nachfrage der Bauherren im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht gegeben. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

8 Flächenbilanz

	vor der Änderung	in der Fassung der 1.Änderung
Gesamtfläche des Plangebietes	15.501 m ²	15.501 m ²
• Baugebiete		
- Mischgebiet	7.323 m ²	7.878 m ²
• Verkehrsflächen	1.477 m ²	1.303 m ²
• Grünflächen	6.701 m ²	6.320 m ²

Haldensleben im Februar 2016

gez. Blenkle
Bürgermeisterin