

**Ergänzungssatzung "Erweiterung Seniorenwohnanlage Hagenhof"
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Begründung

Stand: Januar 2017

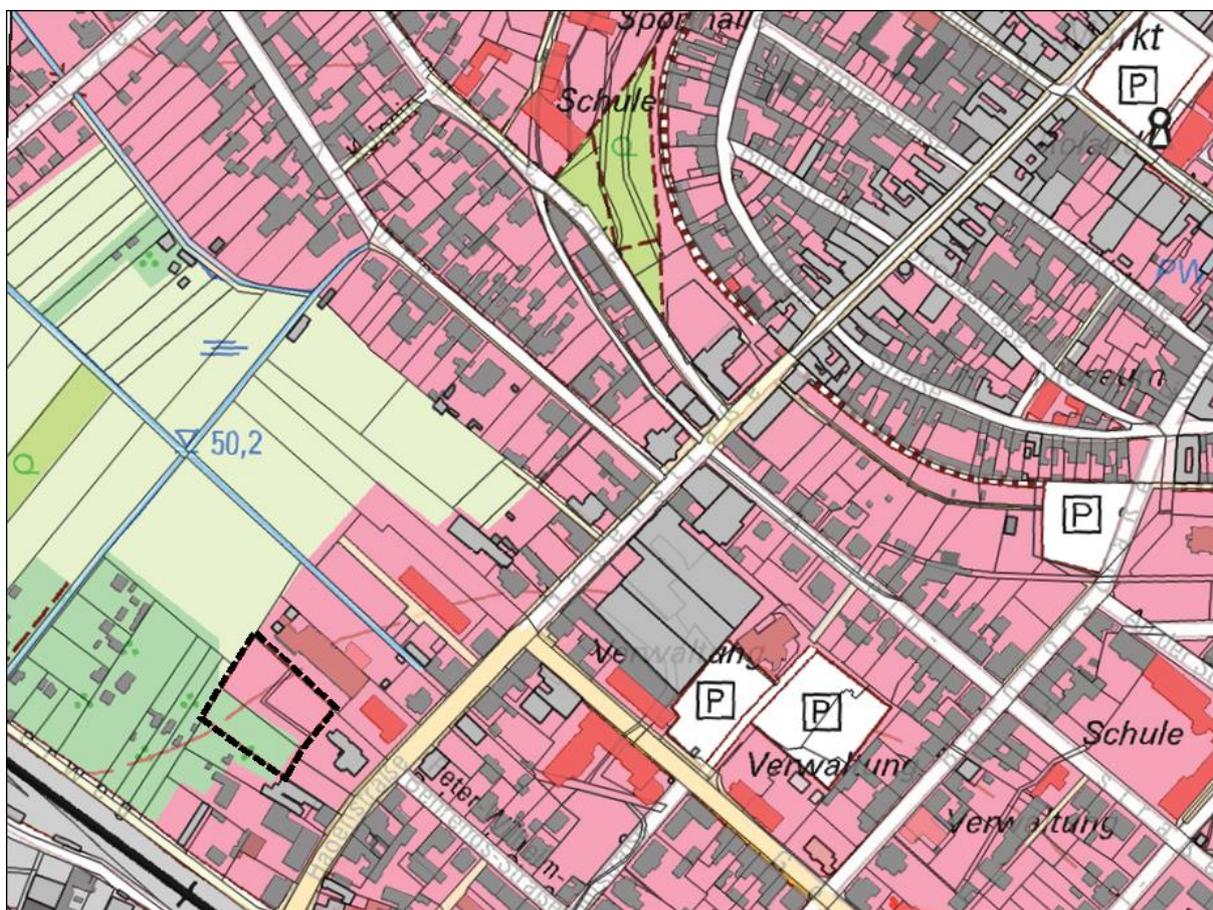


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000

Kontakt:

Bearbeitung:

**Stadt Haldensleben
Abteilung Stadtplanung/Umwelt**

**Markt 20-22
39340 Haldensleben
03904 479-371**

Brokof & Voigts

**Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911**

Inhalt

| | | |
|-------|---|---|
| 1 | Allgemeines | 2 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage und Größe des Geltungsbereiches | 2 |
| 2 | Planungsgrundlagen | 2 |
| 2.1 | Raumordnung | 2 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan | 2 |
| 2.3 | Planungsrecht | 2 |
| 2.4 | Schutzgebiete | 3 |
| 3 | Planung | 3 |
| 3.1 | Abgrenzung des Ergänzungsbereichs | 3 |
| 3.2 | Überbaubare Fläche, Baugrenzen | 4 |
| 3.3 | Erschließung | 4 |
| 3.3.1 | Verkehr | 4 |
| 3.3.2 | Energie | 4 |
| 3.3.3 | Trinkwasser und Löschwasser | 4 |
| 3.3.4 | Abwasser | 4 |
| 3.4 | Baugrund | 4 |
| 3.5 | Umweltbelange | 5 |
| 3.5.1 | Boden | 5 |
| 3.5.2 | Wasser | 5 |
| 3.5.3 | Luft/Klima | 5 |
| 3.5.4 | Arten und Lebensgemeinschaften | 6 |
| 3.5.5 | Landschafts- (Orts-)bild | 6 |
| 3.5.6 | Mensch | 7 |
| 3.5.7 | Kultur- und Sachgüter | 7 |
| 3.5.8 | Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich | 7 |

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Am Standort Hagenhof, in der Hagenstraße 60 – 62, unterhält die Seniorenhilfe GmbH Haldensleben ein Pflegeheim sowie eine Begegnungsstätte, einen Tagespflegedienst, einen mobilen Pflegedienst und die Verwaltung des Betriebes. Da in Haldensleben weiterhin Bedarf an betreutem Wohnen besteht plant die Seniorenhilfe Haldensleben nun auf einem Teil ihrer Freifläche am Hagenhof eine entsprechende Einrichtung mit knapp 20 Wohnungen unterschiedlicher Größe zu errichten.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine im Osten gelegene Teilfläche des Grundstücks der Seniorenhilfe. Die Flurstücke 3280, 216/4, 298/607, und 3133/216 der Flur 4 sind ganz oder teilweise betroffen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,4 ha

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 für die Region Magdeburg ist Haldensleben als Grundzentrum festgelegt. Zu den Funktionen des Grundzentrums gehört auch eine ausreichende Abdeckung des Wohnungsbedarfs der Bevölkerung entsprechend der jeweiligen Anforderungen verschiedener Bevölkerungsteile.

Weite Vorgaben für den Geltungsbereich sind dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 nicht zu entnehmen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt für den Geltungsbereich überwiegend gemischte Baufläche dar (im Norden, Osten und Süden). Eine Teilfläche im Westen ist als Grünfläche dargestellt, die sich als Streifen parallel zur Hagenstraße nach Südwesten fortsetzt. Die Darstellung dieser Teilfläche im FNP wird im Rahmen eines Änderungsverfahrens entsprechend angepasst.

Nach Westen hin schließt die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ an.

2.3 Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine verbindlichen Bauleitpläne vorhanden.

Entlang der Hagenstraße befindet sich eine Bebauung mit Gewerbebetrieben und Wohnen, die unterschiedlich weit nach Norden reicht. Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage wird in Abbildung 2 dargestellt.

2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht. Ebenso befinden sich keine geschützten, ortsbildprägenden Bäume im Geltungsbereich.

In nordwestlich angrenzenden Grünlandareal, das bis zur Schützenstraße reicht, befinden sich für den Naturschutz bedeutende Flächen, die nach § 30 NatSchG LSA geschützt sind und wertvolle Tier- und Pflanzenarten beheimaten. Das nordwestlich angrenzende Grünland ist auch nach der Grünlandsatzung der Stadt Haldensleben geschützt.

Entlang der Hagenstraße sind einige Gebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts als eindrucksvolles vorstädtisches Ensemble von guter Gesamtwirkung an exponierter Stelle (Stadteingang) denkmalrechtlich geschützt. Dazu gehört auch das Verwaltungsgebäude des Hagenhofs, die sogenannte „Villa Gerike“ (siehe Abbildung 2).

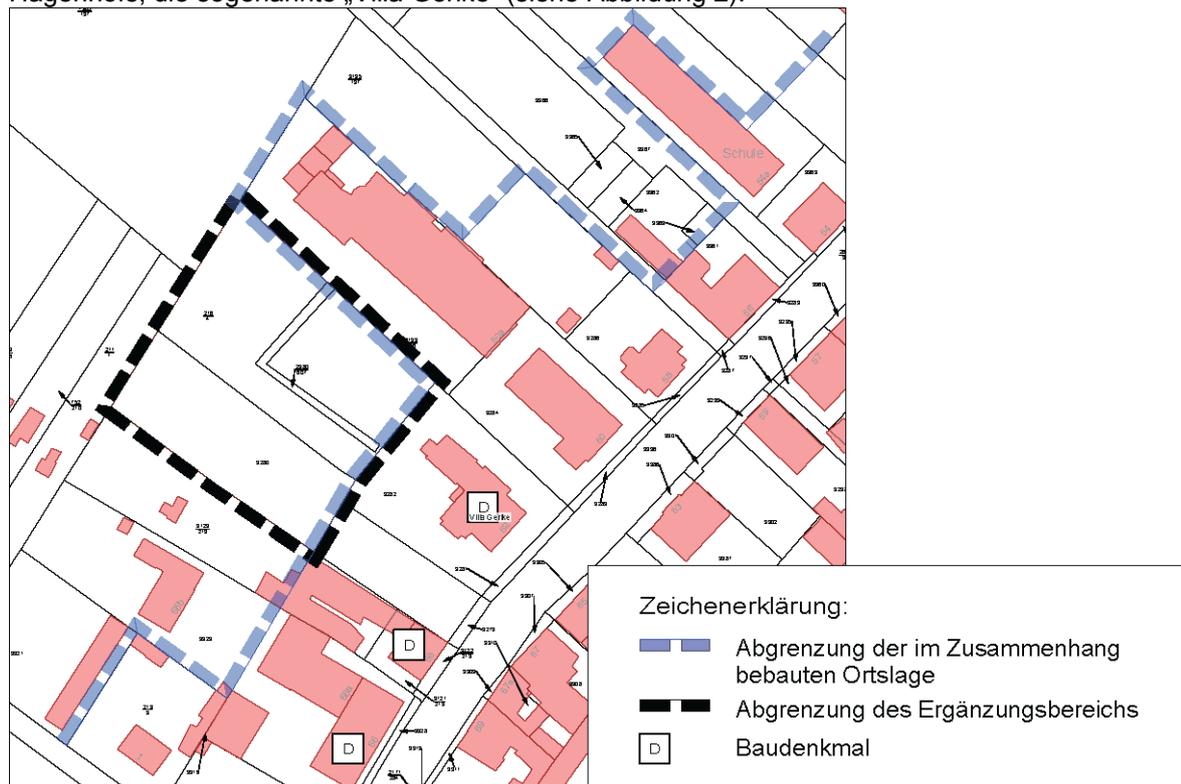


Abbildung 2: Abgrenzungen des derzeitigen "Innenbereichs" und des Ergänzungsbereichs
[ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011

3 Planung

3.1 Abgrenzung des Ergänzungsbereichs

Der Ergänzungsbereich nimmt den westlichen, unbebauten Teil des Grundstücks der Seniorenhilfe Haldensleben ein, so dass dieses zukünftig vollständig der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen ist. Damit soll der Standort Hagenhof als zentral gelegener Versorgungsbereich der Seniorenpflege gestärkt werden und die Errichtung eines Gebäudes für betreutes Wohnen als ergänzendes Angebot ermöglicht werden.

Entsprechend der baulichen Prägung durch die umgebende Bebauung des Pflegeheims Hagenhof (60a), Hausnummer 54a (Büros und Dienstleistungen), Hausnummer 52a (Abschleppdienst, IT-Dienstleistungen), Hausnummer 68a (Wohnen) und Hellerweg 1 (Wohnen) ergibt sich die nordwestliche Grundstücksgrenze als sinnvolle Abgrenzung des zukünftigen „Innenbereichs“.

3.2 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die Bebaubarkeit des Ergänzungsbereichs soll durch Baugrenzen eingeschränkt werden, um ausreichend Platz für eine angemessene landschaftliche Gestaltung des Übergangs in das nordwestlich gelegene Grünlandareal zu gewährleisten.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Das Grundstück der Seniorenhilfe GmbH Haldensleben ist bereits durch zwei Zufahrten an die Hagenstraße angebunden. Nach dem vorliegenden Bebauungsentwurf soll jedoch eine zusätzliche Zufahrt im Süden des Grundstücks angelegt werden um den Verkehr zu den notwendigen Stellplätzen von der Zufahrt der Tagespflege zu trennen. Über diese Zufahrt ist auch die Erreichbarkeit der Bebauung für die Rettungsdienste zu gewährleisten.

3.3.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas ist über die vorhandenen Netze in der Hagenstraße gewährleistet. Träger der Leitungsnetze sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH.

3.3.3 Trinkwasser und Löschwasser

Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH. Die Versorgung des Ergänzungsbereichs kann über die vorhandenen Leitungen in der Hagenstraße abgesichert werden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Stadt eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. In der Hagenstraße befindet sich vor der Hausnummer 60 ein Hydrant, der diese Leistung erbringt (80m³/h).

3.3.4 Abwasser

Träger der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“. Das im Ergänzungsbereich anfallende Schmutzwasser kann in den Kanal in der Hagenstraße eingeleitet werden. Eine Ableitung in den nördlich angrenzenden Graben ist nach Angaben des Unterhaltungsverbandes „Untere Ohre“ nicht möglich. Die Details der Niederschlagswasserbeseitigung werden mit dem Abwasserverband abgestimmt.

3.4 Baugrund

Nach der geologischen Karte 1:25.000 ist am Standort im natürlichen Zustand mit Flachmoortorf über Sand bei nahem Grundwasser zu rechnen. Die natürlichen Verhältnisse sind durch die bisherige Nutzung und Bebauung oberflächlich bereichsweise gestört oder das Ursprungsgelände ist überschüttet (Baugrundbüro Heinemann Klemm Wackernagel, 2016).

Im nordöstlichen Bereich wurden Auffüllungen festgestellt. Ansonsten beträgt die Mächtigkeit von Torf und humosem Schluff 0,6 bis 1,1 m über den liegenden Sanden und Kiesen. Das Grundwasser steht bei 0,6 bis 0,9 m bzw. unter der humosen Deckschicht gespannt an.

Das Baugrundgutachten (Baugrundbüro Heinemann Klemm Wackernagel, 2016) gibt konkrete Hinweise zu den Gründungsvarianten. Die humosen Deckschichten und das hoch anstehende Grundwasser führen zu einem erhöhten Gründungsaufwand.

¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

Der Landkreis Börde teilt in seiner Stellungnahme mit, dass auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon zu erwarten ist. Einzel- oder Zufallsfunde sind jedoch nie ganz auszuschließen.

3.5 Umweltbelange

3.5.1 Boden

Im Ergänzungsbereich und seiner Umgebung stehen eiszeitliche Talsande an, über denen sich teilweise Torfe entwickelt haben. Der Standort ist grundwassernah (0,6 m bis 1,1 m u GOK).

Durch die geplante Bebauung des Gebietes wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen, wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion, werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt. Die Beeinträchtigungen des Bodens werden entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert. Eingriffe werden entsprechend der Vorschriften des BauGB ausgeglichen. Die Bilanzierung der Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt gemeinsam mit den übrigen Schutzgütern der Eingriffsregelung nach dem Modell Sachsen-Anhalt anhand der Bewertung der Biotoptypen.

3.5.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unmittelbar an das Grundstück angrenzend verläuft ein Graben, der das nordwestlich liegende Grünland entwässert. Der Graben fließt nach Nordosten und mündet in einen quer verlaufenden Graben. Das Grünlandareal insgesamt wird nach Norden zur Ohre hin entwässert.

Das Oberflächenwasser des Ergänzungsbereichs wird zukünftig in den Kanal in der Hagenstraße eingeleitet. Der angrenzende Graben kann für die Niederschlagswasserableitung nicht genutzt werden, da das gesamte westlich angrenzende Grabensystem überlastet ist. Der Grundwasserstand ist dort hoch und das Gefälle gering.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den angrenzenden Graben oder das Grundwasser sind von der geplanten Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

3.5.3 Luft/Klima

Der Geltungsbereich ist unversiegelt und wird als Freifläche des Pflegeheims genutzt. Insofern dient die Fläche kleinräumig dem klimatischen Austausch. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch die vorliegende Ergänzungssatzung beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Insofern geht die besondere klimaökologische Stellung des Gebiets verloren. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima oder die Luft sind von der geplanten Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

3.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Ergänzungsbereich wird zum Teil als Freianlage des Altenpflegeheims genutzt und wird dort von einem Scherrasen eingenommen.

Die südwestliche Teilfläche war mit Bäumen bestanden, die sich dort überwiegend spontan nach der Aufgabe der früheren gärtnerischen Nutzung angesiedelt hatten. Der Baumbestand wurde 2015 bis auf zwei Eschen und eine Ulme gefällt. Zurzeit ist die Fläche durch die Stockausschläge der gefällten Bäume, Gehölzsämlinge, Brombeere, Hopfen und einer Krautflur aus Disteln, Giersch, Goldrute und japanischem Staudenknöterich geprägt. Ein Teil dieser Fläche wird als Kompostplatz genutzt.

Auf dem Grundstück der Seniorenhilfe GmbH Haldensleben befinden sich neben den Gebäuden des Pflegeheims, der Begegnungsstätte und der Verwaltung/Tagespflege weitere gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Fahrwege und Stellplätze sowie Lager und Abstellflächen. Die Biotoptypen im Geltungsbereich sind in der folgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypen

[ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011

Die geplante Bebauung und Nutzungsänderung im Ergänzungsbereich hat Biotopumwandlungen und die Verdrängung von Tier- und Pflanzenarten zur Folge. Die Bilanzierung der Beeinträchtigungen erfolgt nach dem Modell Sachsen-Anhalt (siehe Abschnitt 3.5.8).

Aufgrund der erfassten Biotoptypen (Scherrasen, Gehölzbestand (Stockausschlag)) sind im Plangebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten.

3.5.5 Landschafts- (Orts-)bild

Zum Ergänzungsbereich sind keine weiten Sichtbeziehungen möglich. Er ist von der Hagenstraße und den direkt angrenzenden Grundstücken aus einsehbar. Auch das nördlich angrenzende Grünlandareal ist durch Gehölzstrukturen gekammert, so dass auch hier gute Sichtbeziehungen nur von der direkt anliegenden Wiese bestehen.

Durch die geplante Bebauung verschiebt sich der Ortsrand nach Nordwest. Die vorhandenen Gehölze nördlich des Geltungsbereichs stellen eine gute landschaftliche Einbindung sicher.

3.5.6 Mensch

Die vorhandenen Nutzungen nördlich der Hagenstraße stellen eine Gemengelage von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe dar. Das nun geplante Wohnhaus fügt sich sinnvoll in die vorhandenen Nutzungen ein. Erhebliche Immissionen, die die zukünftige Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten.

3.5.7 Kultur- und Sachgüter

Durch die geplante Ergänzungssatzung sind besondere Kultur- und Sachgüter nicht betroffen.

Die denkmalrechtlich geschützte, sogenannte „Villa Gerike“ im vorderen Grundstücksteil des Hagenhofs ist hinsichtlich ihres Umgebungsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Im Rahmen der Ergänzungssatzung sind hierzu keine Regelungen erforderlich.

3.5.8 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Zu den einzelnen Schutzgütern wurden in den voran gehenden Abschnitten etwaige Beeinträchtigungen, die durch die vorliegende Ergänzungssatzung ausgelöst werden können, beschrieben.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung ist kein Ausgleich der Versiegelung durch die Entsiegelung anderer Flächen möglich.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden anhand der betroffenen Biotoptypen sowie der geplanten Nutzungen in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem hier angewandten „Modell Sachsen-Anhalt“² berücksichtigt.

Abweichend vom tatsächlichen Bestand wird für die verbuschte Ruderalflur und den Kompostplatz der bis 2015 bestehende Biotoptyp angesetzt. Es handelte sich um einen um einen Eschen-Ulmen-Bestand (Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Arten).

Für die Planung wird mit 0,6 ein relativ hohes Maß an Bebauung und Versiegelung angenommen. Im Übrigen wird vor allem der Biotoptyp Scherrasen berücksichtigt, da dieser die Freiflächen i.d.R. dominiert. Der Baumbestand im Norden bleibt in der Bilanzierung unverändert, da dieser erhalten bleiben soll.

² Bewertungsgrundlage: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. 11. 2004 - 42.2-22302/2

Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffs im Geltungsbereich

| Bestand | Biotopwert | Fläche | Werteinheiten |
|--|-------------------|---------------|----------------------|
| Scherrasen (GSB) | 7 | 1572 | 11004 |
| Wege, Gebäude | 0 | 160 | 0 |
| Schotterflächen | 3 | 109 | 327 |
| Laubbäume | 20 | 176 | 3520 |
| Beete | 6 | 145 | 870 |
| Lager- und Abstellplatz | 2 | 278 | 556 |
| Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HGA) | 22 | 1552 | 34144 |
| Summe | | 3992 | 50421 |
| | | | |
| Planung | Biotopwert | Fläche | Werteinheiten |
| Scherrasen (GSB) | 7 | 1420,8 | 9946 |
| Laubbäume | 20 | 176 | 3520 |
| Bebaute und versiegelte Fläche (60 %) | 0 | 2395,2 | 0 |
| Summe | | 3992 | 13466 |
| | | | |
| | | Saldo | -36955 |

Aus der Bilanzierung für den Ergänzungsbereich ergibt sich ein Wertverlust von 36.955 WE.

Zur Kompensation soll eine Aufforstung auf Intensivgrünland in der Gemarkung Süplingen erfolgen. Es handelt sich um das Flurstück 23/3 der Flur 1 auf dem ein Eichen- Hainbuchenbestand entwickelt werden soll. Die Aufforstung führt nach der Tabelle 2 zu einer Aufwertung um 10 WE, so dass 3.695 m² aufzuforsten sind. Sie fügt sich sinnvoll in die umgebenen Waldbestände ein. Nach der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes Börde unterliegt die Aufforstung einem Genehmigungsvorbehalt. Die Stellungnahme des Landkreises Börde, SG Naturschutz/Forsten stellt diese jedoch bereits in Aussicht, da diese Ausgleichsmaßnahme dort angeregt wurde.

Tabelle 2: Bilanzierung der Kompensationsfläche

| Kompensation | | |
|---|---------------------------|--|
| Bestand: Intensivgrünland | 10 WE | |
| Planung: Eichen-Hainbuchenwald | 20 WE | |
| Wertsteigerung durch Kompensationsmaßnahme | 10 WE | |
| Flächengröße der Kompensationsmaßnahme | 3695 m² | |



Abbildung 4: Ausgleichsfläche (rot schraffiert), Gemarkung Süplingen, Flur 1, Flurstück 23/3 (teilweise)
[DOP / 7/2016] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsenanhalt.de) 1 A18/1-6001349/2011