



Haldensleben, 17.05.2021

Bürgerbewegung HDL
Fraktionsvorsitzende
Birgit Kolbe
Gerikestraße 25
39340 Haldensleben

Stadtrat
Stadt Haldensleben
Markt 22
39340 Haldensleben
z.Hd. Frau Bischoff
Büro Stadtrat

Sitzung des Bauausschusses vom 23.02.2022
Anmerkungen und Anregungen zum TOP 09
Beschluss zur öffentlichen Auslage und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Berggasse", Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag

Sehr geehrte Frau Bischoff,
nachfolgend erhalten Sie meine Ausführungen zum o.g. TOP.

1. Bäume sind schon alle gefällt, obwohl im B-Plan eine vorherige Untersuchung auf Fledermausbesatz gefordert wird. Wurden die Bäume entsprechend auf Höhlen untersucht?
Antwort Planer B-Plan: die Untersuchung wurde von dem Bauherrn veranlasst.

2. die restlichen Bäume am Feldrand und nach Süden müssen unbedingt geschützt werden. (befinden sich wahrscheinlich außerhalb des betroffenen Grundstücks, aber nah an der Grenze)
Diese sind aus gestalterischer und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung.

Anregung: diese Bäume sind schutzwürdig und dürfen nicht beschnitten, verändert oder gefällt werden.

Aufnahme in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan, dass die Bäume und Hecken durch die Gehölzschutzsatzung des LK unter Schutz stehen und die Bauarbeiten entsprechend vorsichtig zu erfolgen haben bzw. Schutzmaßnahmen zu erfolgen haben.

Antwort Planer: wird von ihm im B-Plan redaktionell eingearbeitet

3. zum Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen:

„Ergebnis der Bilanzierung

.... Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen- Anhalt verbleibt ein Eingriff von 2.598 Wertpunkten. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB entweder auf Flächen der Stadt Haldensleben oder durch den Ankauf von Wertpunkten der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt.“

Die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in der Natur (Fällung von ca. 30 Bäumen) soll aus Sicht der BBHDL im Stadtgebiet der Stadt Haldensleben geschehen, weil auch im Stadtgebiet Haldensleben der Eingriff (Baumfällungen) stattgefunden hat und weil fast 200 Bäume in den letzten Jahren in Haldensleben abgängig waren durch Trockenheit etc.

Wenn die Ausgleichsmaßnahmen durch "Ankauf" der Wertpunkte durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt erfolgen, werden diese NICHT im Stadtgebiet Haldensleben realisiert und der Stadt gehen diese Ausgleichsmaßnahmen verloren.

Antwort Planer: das muss im Erschließungsvertrag geregelt werden.

Herr Waldmann soll bis zur Stadtratssitzung prüfen, ob Flächen bereitgestellt werden können.

4. im Entwurf des Lageplans ist eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Diese Traufhöhe bezieht sich auf die Straßenbefestigung der Berggasse.

Da die Berggasse auf Grund des stark zum Feld abfallenden Geländes viel höher liegt, würde eine Höhe der Bebauung von 6 m möglich sein (z.B. durch ein hoch ausgebautes Kellergeschoss) Dies würde den angrenzenden Gebäudehöhen der Nachbarbebauung zuwider laufen, das Landschaftsbild und Ortsbild stören.

Anregung zur Änderung des B-Planes: der Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe wird auf die Geländehöhe in Gebäudemitte am geplanten Gebäudestandort bezogen.

5. Laut B-Plan wäre es möglich, dass das Grundstück mit der Hangsituation (ca. 2 m Gefälle von der Bergstraße zur westlichen Grenze am Feld) aufgefüllt wird, um eine planebene Fläche für die Bebauung zu schaffen.

Derartige Auffüllungen müssten zum Acker hin mit einer 1,50 - 2,00 m hohen Stützmauer oder Böschung an der westlichen Grundstücksgrenze abgestützt werden.

Derartige Stützmauern oder Böschungen stören massiv das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand der Stadt und des Naturraums.

Es wird eine Ergänzung in den Festsetzungen des B-Plans angeregt:

Ausschluss von Stützmauern und Böschungen beschränkt auf maximal 1m Höhe.

6. Das Grundstück grenzt direkt an den jüdischen Friedhof.

Das geplante Baufeld liegt im Abstand von 3 m zur Friedhofsmauer. Die Höhe der Friedhofsmauer beträgt nur ca. 1,60 m.

Aus Pietätsgründen und Respekt vor dem besonderen Ort soll der Abstand des Baufensters zur Friedhofsmauer auf 5 m erhöht werden.

In diesem Zwischenbereich von 5 m sollen Nebenanlagen wie Carports, Gewächshäuser, Terrassen, Überdachungen, Gartenlauben u.ä. ausgeschlossen werden. Diese wären sonst auch außerhalb des Baufeldes baurechtlich zulässig.

Der Ausschluss muss aus Gründen einer Gefahr durch Verunstaltung des Friedhofs und der Friedhofsmauer erfolgen. Außerdem sollte eine "Wartungsfläche" für Reparaturmaßnahmen an der Friedhofsmauer für die Stadt freigehalten werden, ähnlich wie bei Gewässerschutzstreifen.

Anregung: die Festsetzung des Baufensters auf 5,00 m erhöhen und Nebenanlagen vor der Friedhofsmauer ausschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Schlechter
Rottmeisterstraße 5
39340 Haldensleben
F. 03904 – 7251258
M. 01577-3545 866
Mail: se.matthias.schlechter@haldensleben.de