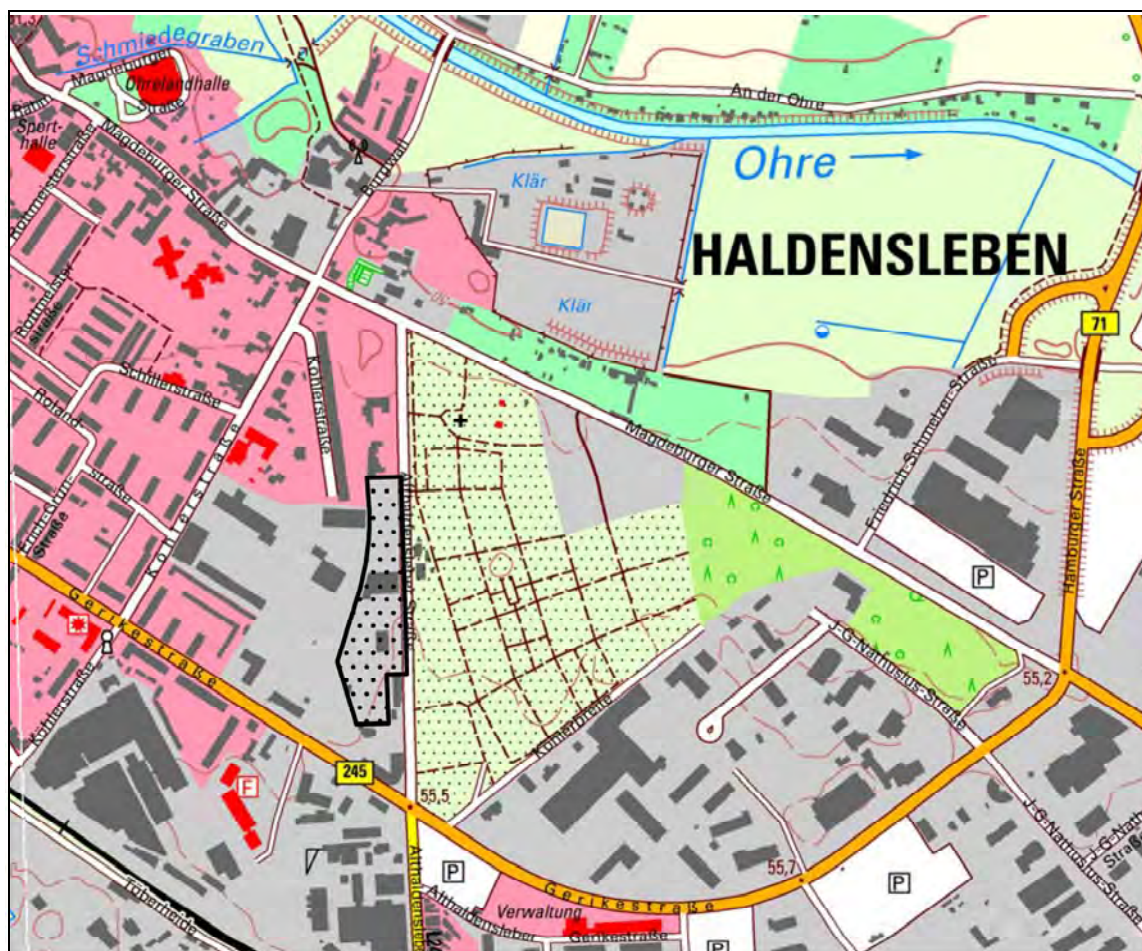


Bebauungsplan "ehemaliges Sägewerk Wachter" an der Alt- haldensleber Straße Stadt Haldensleben

Beschluss Nr.390-(VII.)/2023

Entwurf – Mai 2023



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
 Dipl. Ing. Jaqueline Funke
 39167 Irxleben, Abendstraße 14a
 (Funke.Stadtplanung@web.de)

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für
 Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18/1-6001349/2011

Begründung zum Bebauungsplan "ehemaliges Sägewerk Wachter" an der Althaldensleber Straße - Stadt Haldensleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss	6
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Straßenverkehrsflächen	9
4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
4.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	10
4.6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	10
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	14
9. Flächenbilanz	14

1. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Erschließung innerörtlicher Bauflächenreserven ist ein wichtiges Anliegen des Bodenschutzes, dass der Gesetzgeber in § 1a Abs.2 des Baugesetzbuches verankert hat. Die Stadt Haldensleben hat ein Baulückenkataster erstellt, um die nach § 34 BauGB zu bebauenden Flächen des Innenbereiches einer baulichen Nutzung zu zuführen. Für weitere nicht genutzte Flächen, die sich für eine innerörtliche Bebauung eignen, sind die Voraussetzungen nach § 34 BauGB nicht gegeben, so dass eine Nachnutzung oder Nachverdichtung in diesen Bereichen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert. Hierzu gehört die Fläche des ehemaligen Sägewerkes Wachter an der Althaldensleber Straße gegenüber dem städtischen Friedhof. Die Nutzung als Sägewerk wurde bereits in den 90er Jahren des 20.Jahrhunderts eingestellt. Seitdem wurde das Gelände nicht mehr genutzt. Die Bausubstanz verfiel und ist derzeit Ruine. Der Verfall betrifft vor allem die Holzteile der Dächer. Die aus Backsteinen gefertigten Teile der Betriebsgebäude sind noch gut erhalten. Das Gelände befand sich vor einer Teilberäumung im Zustand der fortschreitenden Ruderalisierung.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht einen Teil des Grundstücks des ehemaligen Sägewerkes mit den historischen Gebäuden für ein Vorhaben der Eventgastronomie mit Veranstaltungszentrum, Hotel, Cafe und Hofladen sowie eine Lagerhalle für eigenbetriebliche Zwecke zu nutzen. Weiterhin ist nördlich die Errichtung von Wohngebäuden beabsichtigt. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde stellt die Fläche einen Außenbereich im Innenbereich dar. Auch wenn diese Einschätzung aufgrund der im Umfeld vorhandenen großen, gewerblichen Grundstücke als strittig einzustufen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da sich die für das Vorhaben der Eventgastronomie erforderliche Baudichte nicht aus der Prägung der näheren Umgebung ableitet und hinsichtlich des Umfangs der vorgesehenen Stellplätze ein Untersuchungserfordernis der Lärmauswirkungen auf benachbarte Grundstücke besteht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben sieht für das Plangebiet gemischte Bauflächen vor. Dies entspricht den aktuellen Zielen der Stadt Haldensleben ein rein gewerbliche Nutzung am Standort nicht zu zulassen. Der nicht für das plangegegenständliche Vorhaben der Eventgastronomie genutzte Teil des Grundstücks soll der Wohnbauentwicklung vorbehalten werden. Dies soll durch eine Gliederung des Plangebietes gesichert werden.

Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und c BauGB und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Es wird eine innerörtliche Brachfläche wieder in Nutzung genommen. Dies entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB. Die Planaufstellung ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst eine teilweise bebaute Fläche im Siedlungsbereich der Stadt Haldensleben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung zulässig. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan beinhaltet die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche in der Stadt Haldensleben. Die Planaufstellung dient damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus den Baugebietsflächen multipliziert mit der Grundflächenzahl. Für einen Flächenanteil von 5.550 m² wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 und für eine Teilfläche von 7.544 m² eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt somit 7.458 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB wird somit eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben. Ca. 500 Meter nördlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 3734-302 "Untere Ohre". Die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten sind an das Gewässer gebunden. Aufgrund der baulich geprägten Flächen zwischen der Ohre und dem Baugebiet sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Haldensleben zu dem Ergebnis gekommen, die Aufstellung des Bebauungsplanes "ehemaliges Sägewerk Wachter" an der Althaldensleber Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Haldensleben
Flur: 4
Flurstücke: 3996 und 3390 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 3070/560
- im Osten von einer Parallelen 7 Meter östlich der Westgrenze des Flurstücks 3390 (Straßenmitte der Althaldensleber Straße) und weiter von der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 560/6
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 3995
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 2494/562, 3617 und 3618
(alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Haldensleben)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden ein Gewerbebetrieb und im Nordwesten Wohnbebauung
- im Osten die Althaldensleber Straße und östlich Wohnbebauung (Gemengelage) und der Friedhof
- im Südosten ein Bürogebäude
- im Süden ein Wohngebäude
- im Westen ein Speditionsbetrieb

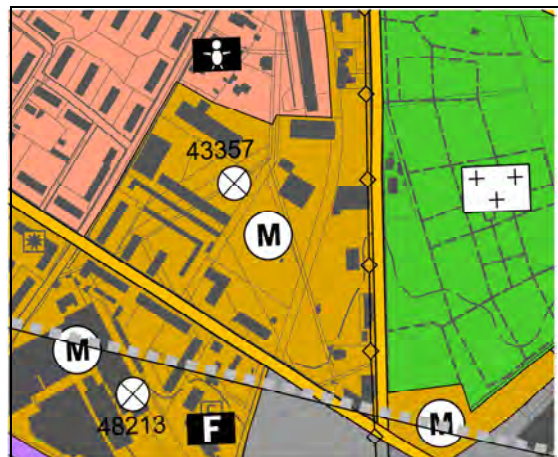
Es handelt sich um eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe in einer Gemengelage.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben

[ALK / TK10 / 2/2011] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A18/1-6001349/2011



2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

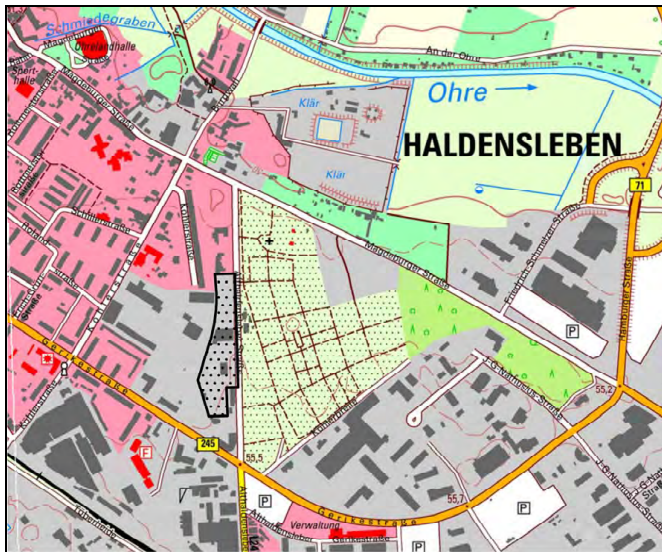
Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht betroffen. Über die Raumbedeutsamkeit entscheidet die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) vom 28.06.2006 konkretisiert und ergänzt. Weiterhin ist der 2. Entwurf der Neuaufrstellung des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

Haldensleben ist im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA 2010) als Mittelzentrum festgelegt. Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen sind für das Gebiet im Landesentwicklungsplan 2010, im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) und im 2. Entwurf der Neuaufrstellung des Regionalen Entwicklungsplanes nicht festgelegt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich des Stadtkerns im Rolandviertel der Stadt Haldensleben. Es wird über die Althaldensleber Straße erschlossen.

TK10 / 2/2011 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 14.716 m² groß. Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Sägewerkes Wachter mit einer Größe von 13.094 m² und einen Teil der Althaldensleber Straße. Die Straße ist örtlich vorhanden. Auf dem Grundstück des Sägewerkes befinden sich ruinöse Fabrikgebäude. Die nicht bebauten Flächen sind teilweise versiegelt. Sie befinden sich im Zustand fortschreitender Ruderalisierung. Auf einer Teilfläche wurde der Bewuchs bereits entfernt. Da dies vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfolgte, liegen hierzu Beanstandungen der unteren Naturschutzbehörde vor. Eine Kompensation hierfür wird im vorliegenden Verfahren gesichert.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der digitalen geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen liegen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Sande, Kiese und Geschiebemergel vor. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Bereich der Siedlungsböden über Talsanden. Es wird das Einholen einer hydrologischen Stellungnahme zum höchstmöglichen Grundwasserstand beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt empfohlen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, sollten im Rahmen von Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchgeführt werden. Auf die zu erwartenden geologisch-/ hydrogeologischen Verhältnisse und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 Meter $\pm$ 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der Vornutzung als Sägewerk sind punktuelle Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Beim Feststellen von Bodenbelastungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde zu informieren.

archäologische Belange

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ohre, dass mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde. Gemäß den Hochwasserrisikokarten ist die

Fläche nicht Bestandteil von Gebieten, in denen ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (H_{Q200} Gebiete).

4. Begründung der Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet wurde mit der Änderung des Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.05.2017 neu in die BauNVO aufgenommen. Grundlegendes Ziel der Gebietsfestsetzung ist die Stärkung innerörtlicher Standorte, auch wenn diese höheren Immissionen ausgesetzt sind als dies in Wohngebieten hinnehmbar wäre, bei gleichzeitiger Stärkung der Mischung mit anderen Nutzungen, wobei abweichend von Mischgebieten hier keine Gleichgewichtung der Nutzungen Voraussetzung ist.

Die Art der baulichen Nutzung ist somit für die sich in Gemengelagen befindenden Flächen besonders geeignet.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind und
- Tankstellen.

Diese Zulässigkeit entspricht den Zielstellungen der Stadt Haldensleben für die Flächen. Von den in § 6a Abs.4 BauNVO in urbanen Gebieten möglichen geschossweisen oder flächenanteiligen Regelungen wurde kein Gebrauch gemacht.

Gliederung des urbanen Gebietes gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben beinhaltet die Nachnutzung und Ergänzung vorhandener Bausubstanz für eine Eventgastronomie mit Veranstaltungszentrum, Hotel, Cafe und Hofladen sowie die Errichtung einer Lagerhalle für eigenbetriebliche Zwecke. Dies sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Hierfür wird ein Flächenanteil von ca. 5.500 m² benötigt. Städtebauliches Ziel der Stadt Haldensleben ist es, die innerörtliche Fläche als städtisch gemischtes Gebiet aus Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe erforderlich. Da in urbanen Gebieten kein fester Anteil von Wohnnutzung im Gebiet festgeschrieben ist, soll dies durch eine Gliederung gemäß § 1 Abs.4 BauNVO erfolgen. Im MU1-Gebiet werden Wohnungen aus der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen, deren Anteil soll im MU2-Gebiet gesichert werden. Im MU2-Gebiet wurden sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO, Tankstellen und die nach § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der angestrebten Nutzungsgliederung wurde das Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Für den gewerblichen Teil im MU1-Gebiet wurde die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für urbane Gebiete. Zusätzlich wurde eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO für Stellplätze eingeräumt, die jedoch nur bei wasserdurchlässiger Gestaltung der Stellplätze zugelassen werden soll. Insbesondere für die Eventgastronomie ist eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen erforderlich, deren Nutzungshäufigkeit eher gering bleibt und die daher auch wasserdurchlässig errichtet werden können.

Für den Wohnbereich im MU2-Gebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies ist für eine angestrebte Wohnnutzung ausreichend.

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Haldensleben soll die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Die Geschoßflächenzahl wurde mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Eine Bauweise wurde nur für den Teil des urbanen Gebietes festgesetzt, in dem Wohnnutzungen vorgesehen sind. Für die Wohnnutzungen ist eine offene Bauweise vorgesehen. Diese ermöglicht Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 Meter zu errichten. Für den gewerblichen Teil ist eine Bauweise nicht festgesetzt. Das vorgesehene Hotel und der Veranstaltungsbereiches überschreiten eine Länge von 50 Meter.

Die Festsetzung überbaubarer Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Baulinien sind nicht erforderlich, da eine einheitliche Bauflucht entlang der Althaldensleber Straße nicht vorhanden ist.

Die überbaubaren Flächen wurden ansonsten so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Generell wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zu den Außengrenzen festgesetzt. Dies entspricht den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen. Dieser Abstand wird durch die Bestandsgebäude teilweise unterschritten. Für die Bestandsgebäude wurde der Bestand als maßgebliche Begrenzung der überbaubaren Fläche berücksichtigt. Gegenüber der Straße ist kein Abstand einzuhalten. Die Baugrenze wurde auf die Straßenbegrenzungslinie gelegt.

Das MU2-Gebiet weist eine Tiefe auf, die gegebenenfalls eine innere Erschließung erfordert. Dies soll privatrechtlich erfolgen.

4.3. Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 30 Abs.1 BauGB umfasst ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Die teilweise Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen der Althaldensleber Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Mindestfestsetzungsgehalt eines qualifizierten Bebauungsplanes zu gewährleisten und Genehmigungsfreistellungen nach § 61 BauO LSA zu ermöglichen.

4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund des Angrenzens eines Speditionsbetriebes im Westen an das MU2-Gebiet wird es für erforderlich erachtet, die Außenwohnbereiche der geplanten Wohnnutzung gegenüber dem Betrieb durch eine Lärmschutzwand abzuschirmen. Es ist eine Lärmschutzwand (LSW) geplant. Diese wurde in der Planzeichnung festgesetzt, da sie außerhalb der überbaubaren Flächen direkt an der Grenze errichtet werden soll und daher der standörtlichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von 2,5 Meter aufweisen, um die Außenwohnbereiche wirksam vom Lärm abzuschirmen. Die Lärmschutzwand soll auf der Grenze errichtet

werden. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung wird dies als zumutbar erachtet. Da die Lärmschutzwand nur wirksam die Erdgeschosse und die Außenwohnbereiche abschirmt, sind für die Obergeschosse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die textlich festgesetzt wurden.

4.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies oder Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Stadtklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA können Städte örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde / Stadt diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt oder um den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur zu regeln (Gestaltungssatzung). In der Bauvorschrift können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern festgelegt werden. Das MU2-Gebiet, in dem Wohnnutzungen vorgesehen sind, umfasst ein städtebaulich integriertes Gebiet, dessen Gestaltung durch offen gestaltete Gartengrundstücke geprägt werden soll.

Zunehmend ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Bauherren von Einfamilienhausgrundstücken die Grundstücke durch bis zu 2 Meter hohen Betonsteinelementen einfrieden. Diese prägen den Straßenraum und das Ortsbild. Dies widerspricht den Zielen der Stadt Haldensleben zur Gestaltung eines offenen Baugebietes. Zur Sicherung der ortsgestalterischen Ziele wird bestimmt, dass Einfriedungen der Wohngrundstücke zur Straße grundsätzlich nicht höher als 1,3 Meter betragen sollen. Diese Höhe trägt dem Bedürfnis der Anwohner zur Sicherung des Eigentums Rechnung und ermöglicht den Auslauf von Hunden auf dem Grundstück.

Weiterhin wird festgesetzt, dass nur transparente Einfriedungen mit Hecken hinterpflanzt oder Hecken zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 50% beträgt. Unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststoffeinfriedungen.

Die Festsetzung wurde auf das MU2-Gebiet beschränkt, da sich aus dem Sicherheitsbedürfnis für gewerbliche Nutzungen im MU1-Gebiet höhere Einfriedungen ergeben können.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Anschluss neuer Gebäude an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen erheben die Träger der Ver- und Entsorgung Anschlussbeiträge vom Bauherrn. Die Planungskosten für den Bebauungsplan tragen

gemäß dem städtebaulichen Vertrag die begünstigten Grundeigentümer. Der Stadt Haldensleben entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist im Bestand vorhanden. Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWM). Für neu zu errichtende Gebäude sind Anschlüsse an das in der Althaldensleber Straße vorhandene Trinkwassernetz herzustellen.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWM). Für neu zu errichtende Gebäude sind Anschlüsse an das in der Althaldensleber Straße vorhandene Versorgungsnetz herzustellen.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWM). Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist möglich.

Das Telekommunikationsnetz wird in Haldensleben überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Althaldensleber Straße bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Durch die angestrebte Erweiterung der baulichen Nutzung als urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) und der damit verbundenen Erforderlichkeit der Abwasserentsorgung ist das Bebauungsplangebiet an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes anzubinden.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers der abflusswirksamen Grundstücksflächen ist im Rahmen der Bauplanung zu prüfen. In Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist entweder eine Versickerung oder eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauplanung abzustimmen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "ehemaliges Sägewerk Wachter" an der Althaldensleber Straße der Stadt Haldensleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet wurde vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche von ca. 4.000 m² der vorhandene Bewuchs beseitigt. Es handelte sich hierbei um eine ruderalen Spontanvegetation, die sich aufgrund der Nutzungsauffassung angesiedelt hatte. Die Fläche gehörte zum Zeitpunkt der Beseitigung nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde dem Außenbereich an, so dass hierfür die Gehölzschutzsatzung galt. Zur Umsetzung der Planung war die Beseitigung der Spontanvegetation erforderlich und planerisch sinnvoll. Hierfür ist eine angemessene Kompensation erforderlich.

Die Kompensation soll am Grundlosen Kolk in Haldensleben (Flurstück 724/132, Flur 10, Gemarkung Haldensleben) erfolgen.



Der Grundlose Kolk befindet sich nördlich der Ohre im Stadtgebiet. Das Luftbild zeigt den Zustand vor der Durchführung der Kompensationsmaßnahme für die Änderung des Bebauungsplanes Berggasse.

TK10 / 2/2011 © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

Der Grundlose Kolk ist ein zunehmend verlandendes Kleingewässer mit Ablagerungen von Gartenabfällen am Rand. Es wurde bereits im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme für die Änderung des Bebauungsplanes Berggasse nach Süden erweitert.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt im MU1-Gebiet des Bebauungsplanes "ehemaliges Sägewerk Wachter" an der Althaldensleber Straße der Stadt Haldensleben soll eine Abgrabung von weiteren Randbereichen und die Anlage eines Schilfgürtels erfolgen. Der Umfang der erforderlichen Abgrabung wird mit der unteren Naturschutzbehörde im Verfahren abgestimmt.

faunistischer Artenschutz

Das Plangebiet wurde auf die Eignung des Gebietes für streng geschützte Tierarten geprüft. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine siedlungsintegrierte Fläche, die umfangreichen Störungen durch die angrenzenden Nutzungen ausgesetzt ist, so dass nur ubiquitäre Arten zu erwarten sind. Das Gebiet weist eine Eignung nur für Arten auf, für die ausgegangen werden kann, dass im räumlichen Zusammenhang auf den angrenzenden Flächen hinreichende Möglichkeiten zum Ausweichen auf andere Brutstätten bestehen.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und dem Schutz der Oberflächen-gewässer. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der Nutzung für eine Eventgastronomie und als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und gewerbliche Nutzungen, die aufgrund der Anzahl der Stellplätze Lärmemissionen verursachen, die auf benachbarte Gebiete einwirken. Für die im Plangebiet vorgesehenen schützenswerten Wohnnutzungen wurden Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes festgesetzt, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu mindern.

Die Auswirkungen des plangegenständlichen Vorhabens der Eventgastronomie mit Veranstaltungszentrum, Hotel, Cafe und Hofladen sowie der Lagerhalle für eigenbetriebliche Zwecke wurden in einem schalltechnischen Gutachten (Eco Akustik 23.05.2023) untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete, die aufgrund der Gemengelage anzunehmen sind, an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Dies trifft auch auf das Angrenzen des MU2-Gebietes an das MU1-Gebiet zu.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
 - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert.

Für die angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Brachflächen werden zu Bauflächen. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Die Höhe der Bebauung und die Art orientieren sich an den benachbart gegebenen Zulässigkeiten.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "ehemaliges Sägewerk Wachter" an der Althaldensleber Straße in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Freizeitgestaltung, den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung können erschlossene Brachflächen für die Errichtung eines Veranstaltungszentrums mit Hotel sowie Wohngebäuden genutzt werden. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden nur gering beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift nur in Flächen ein, die einen geringen Wert für die Natur und Landschaft aufweisen. Eine Kompensation wurde festgesetzt. Die Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes werden beachtet.

Die Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Freizeitgestaltung, den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Wohnbedürfnissen der Bevölkerung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	14.716 m ²
urbane Gebiete MU1-Gebiet	5.571 m ²
urbane Gebiete MU2-Gebiet	7.522 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.623 m ²

Haldensleben, Mai 2023