



## **Bebauungsplan “Magdeburger Straße/Ecke Burgwall“ 3. vereinfachte Änderung**

### **Begründung**

Stand 14.02.2014

Satzung

### **Inhaltsverzeichnis**

**1.1 Rechtsgrundlagen**

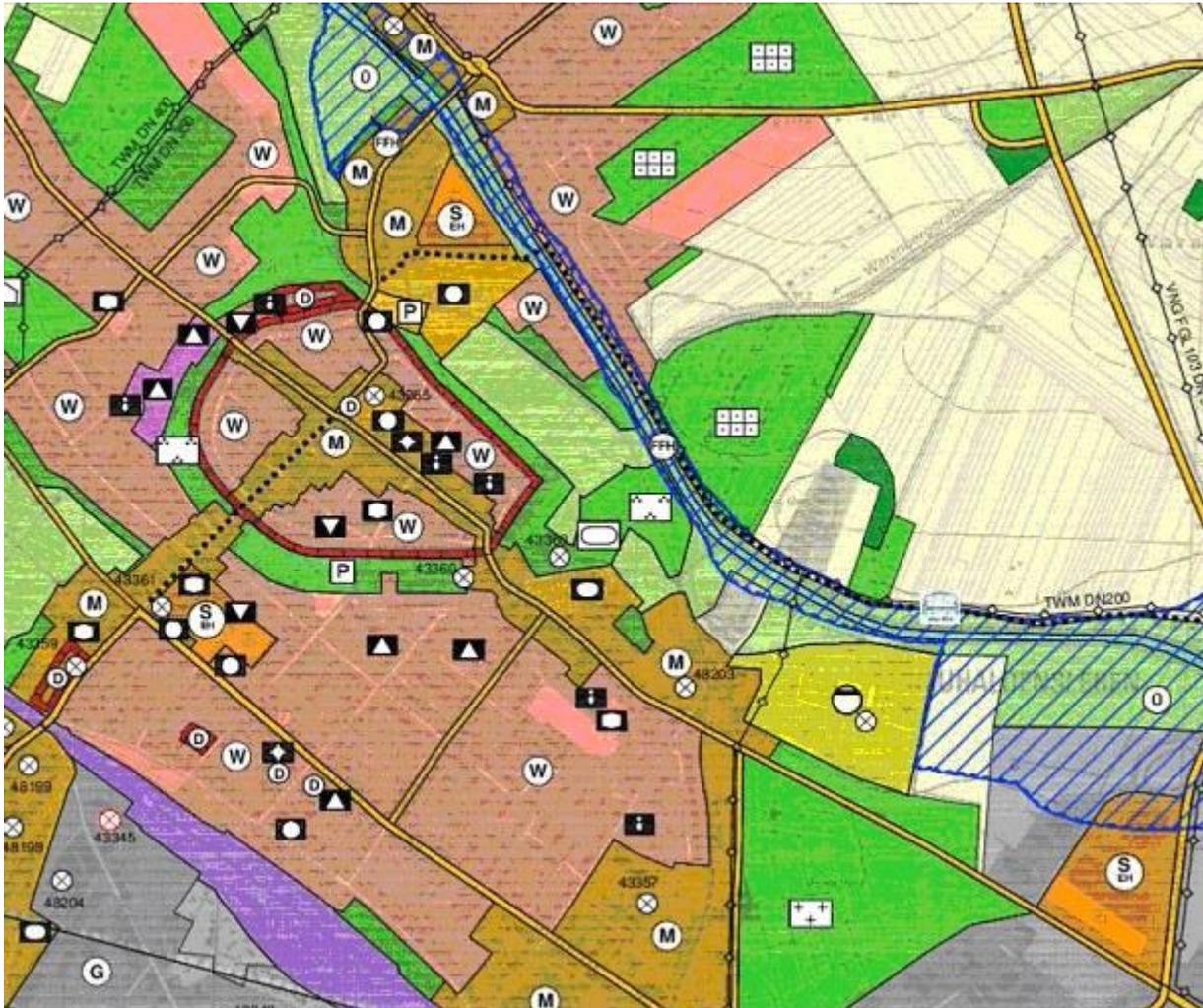
**1.2 Planungsanlass/ Planungsziele**

**1.3 Planänderungen**

**1.4 Zusammenfassung**

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 (1) Baugesetzbuch (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die vorbereitende Bauleitplanung stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben  
Kartengrundlage: TK10/2/2011 © LVerGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18/1-6001349/2011

Aus dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde die verbindliche Bauleitplanung, der Bebauungsplan „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“, entwickelt. Der Bebauungsplan „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“ ist seit dem 20.03.2007 rechtsverbindlich. Im Rahmen eines 1. und 2. vereinfachten Änderungsverfahrens wurde dieser bereits an die Städtebaulichen Erfordernisse angepasst.

Die vorliegende 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“ wird aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 aufgestellt.

Die vorbezeichneten Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in der aktuellen, derzeit gültigen Fassung.

## 1.2 Planungsanlass/Planungsziele

Mit der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der ALDI-Filiale geschaffen werden.

Die hierfür erforderliche Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Es besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Wie der Gegenüberstellung auf Seite 5 zu entnehmen ist, entfallen durch die Erweiterung des Baufeldes zwei Baumstandorte. Eine Begehung vor Ort kam zu dem Ergebnis, dass die im Zuge der Ansiedlung der ALDI-Filiale gepflanzten Hochstämme H 16/18 cm bereits abgängig sind. Eine Bilanzierung des Eingriffs nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ist demnach nicht erforderlich. Es werden 1:1 zwei neue Baumstandorte an der Magdeburger Straße festgesetzt. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht zu Lasten von Natur und Landschaft durchgeführt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, ebenso die verkehrliche Erschließung.

Das vorliegende 3. Änderungsverfahren kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

### Grund für die Änderung:

Der derzeitige Wandel im Einzelhandel hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben aus Arbeitsschutz und Hygiene, sowie die Anforderungen an einen zukünftig modernen Markt zur umfänglichen Nahversorgung machen neue Flächenkonzepte notwendig. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und im Hinblick auf eine langfristige Festigung und Sicherung der Investition in diesen Standort, soll die Fläche des Marktes erweitert werden. Diese Erweiterung ist über die Verlängerung des Gebäudes realisierbar, überschreitet aber damit die im Bebauungsplan „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“, 2. vereinfachte Änderung festgesetzte Baugrenze. Des Weiteren sind im Bereich der geplanten Erweiterung in der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“ zwei anzupflanzende Bäume festgesetzt. Da diese Festsetzung mit der Erweiterung der ALDI-Filiale nicht mehr aufrecht erhalten werden kann, werden in der Grünfläche an der Magdeburger Straße zwei neue Baumstandorte festgesetzt.

Mit der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung wird die Baugrenze entsprechend den Bedürfnissen des Vorhabenträgers angepasst.

Sonstige Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“, 2. vereinfachte Änderung, haben weiter Bestand.

### 1.3 Planänderungen

Folgende Planänderungen sind im Rahmen der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“ erforderlich:

Das Baufeld III ist auf Grund der zukünftigen geplanten Nutzung zu klein und wird den neuen Erfordernissen in der Größe angepasst.

Dazu werden folgende Baugrenzen verschoben.

1. In Richtung Nordosten über die Giebelbreite um 6,00 m
2. In Richtung Südosten im Bereich des Eingangs um 2,30 m

#### 2. vereinfachte Änderung



Kartengrundlage:  
ALK/2/2011 © LVerGeo LSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/))  
A 18/1-6001349/2011

#### 3. vereinfachte Änderung



Kartengrundlage:  
ALK/4/2013 © LVerGeo LSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/))  
A 18/1-6001349/2011

### 1.4 Zusammenfassung

Die jetzige und zukünftige Nutzung bestehender Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes wird nicht beeinflusst. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Magdeburger Straße/ Ecke Burgwall“, 2. vereinfachte Änderung, haben weiter Bestand.

Die Verschiebung der Baugrenzen und die damit einhergehende Vergrößerung des Baufeldes III schaffen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes.