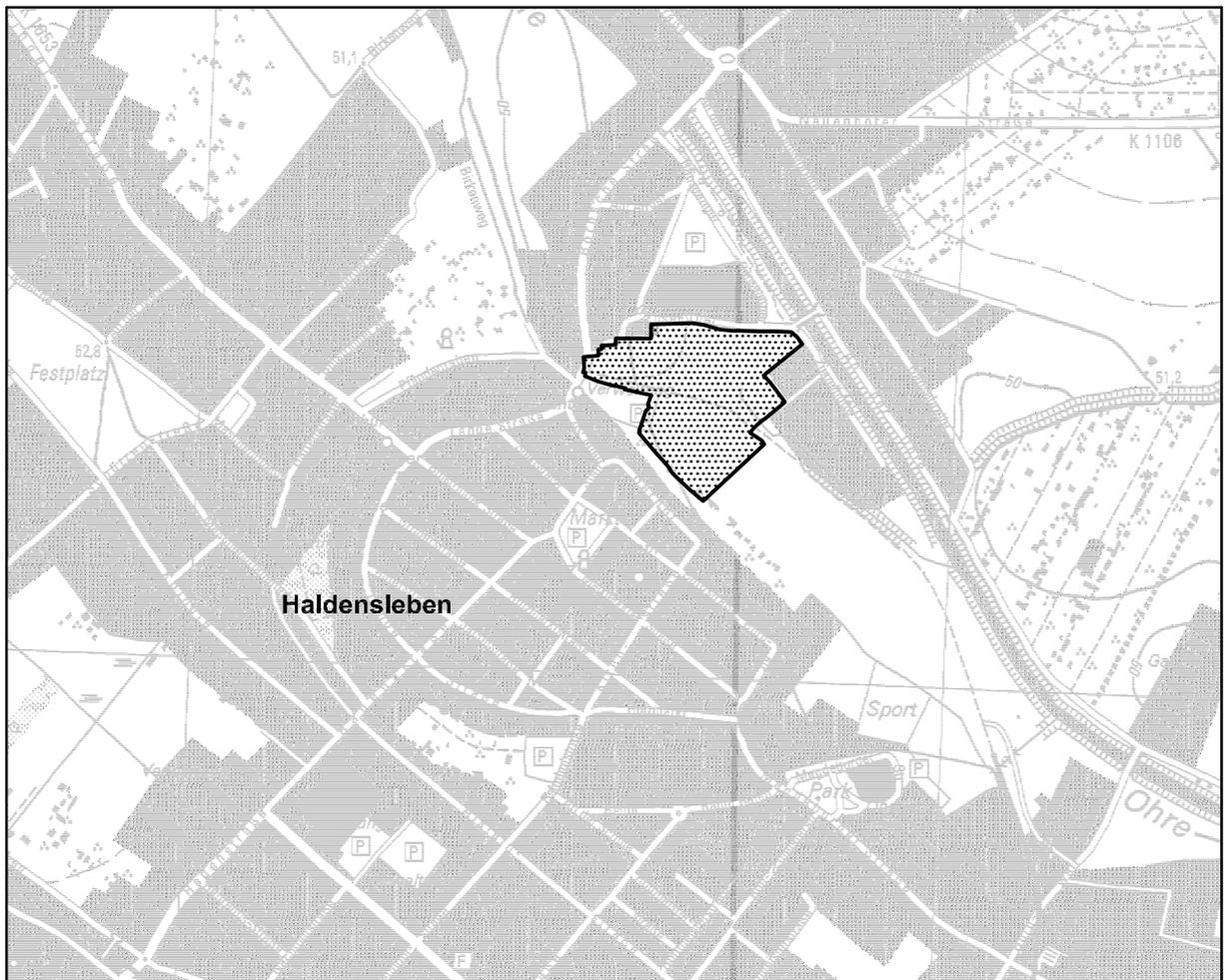


Bebauungsplan
"Hauptverwaltungsgebäude des
Landkreises - Bornsche Straße",
Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 311-(V.) /2013

2. Entwurf Stand 28.09.2014



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für
Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt,
TK 10 © L VermGeo LSA,
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6001349 /2011

Begründung zum Bebauungsplan

"Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises Börde" Bornsche Straße Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Beurteilungsrahmen, Prüfung auf Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.6.	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
2.7.	Überschwemmungsgebiete der Ohre gemäß § 76 WHG	9
2.8.	Kulturdenkmale	11
3.	Bestandsaufnahme	13
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	13
3.2.	Bisherige Nutzung	13
3.3.	Bodenbeschaffenheit	14
3.4.	Archäologische Bodendenkmale	15
3.5.	Kampfmittelbelastung	16
3.6.	Untertägiger Bergbau	16
3.7.	Unterirdische Leitungen	17
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
4.1.	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung	17
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
4.3.	Straßenverkehrsflächen	18
4.4.	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	19
4.5.	Öffentliche Grünflächen - Graben	19
4.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	20
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange Belange	20
6.1.	Erschließung	20
6.1.1.	Verkehrerschließung	20
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	20
6.1.3.	Brandschutz	21
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	25
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	25
9.	Flächenbilanz	25

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

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

2. Allgemeines

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Landkreis Börde entstand in Zuge der Kreisgebietsreform am 01.07.2007 als Gebietskörperschaft durch die Fusion von Bördekreis und Ohrekreis. Sitz des Landkreises ist die Kreisstadt Haldensleben.

Der Landkreis Börde betreibt und nutzt für die Zwecke der Kernverwaltung derzeit fünf Standorte bzw. Objekte in Haldensleben (drei Standorte), Oschersleben und Wolmirstedt. Der laufende Mietvertrag für das als Hauptsitz genutzte Gebäude Gerikestraße 104, Haldensleben läuft noch bis zum 31.12.2016. Die Vielzahl der Standorte und die laufenden Mietkosten verursachen unwirtschaftliche Aufwendungen für die Verwaltung des Landkreises. Der Landkreis Börde hat daher eine "Machbarkeitsstudie zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Verwaltungsstandorte des Landkreises Börde" erarbeiten lassen. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels wurden in der Studie fünf Grundsatzvarianten mit 12 Untervarianten vorgeschlagen und bewertet. Ein Arbeitskreis wurde gebildet, der die zwei wirtschaftlichsten Varianten vertiefend bearbeiten lies und eine Prüfung auf Möglichkeiten zur Finanzierung durch einen ÖPP Eignungstest veranlasste.

Im Ergebnis hat sich der Kreistag in öffentlicher Sitzung am 18.09.2013 für eine Variante C entschlossen, einen Neubau auf landkreiseigenen Flächen in Haldensleben für 400 Mitarbeiter und den befristeten Weiterbetrieb des Standortes Triftstraße 9-10 in Oschersleben mit maximal 210 Beschäftigten. Diese Variante erwies sich als wirtschaftlichste Variante. Sie berücksichtigt die zu erwartende demografische Entwicklung, die langfristig aufgrund abnehmender Einwohnerzahlen eine Verkleinerung der Verwaltung des Landkreises erfordern wird.

Für den Standort in Haldensleben für 400 Mitarbeiter besteht unter Berücksichtigung dieser Aspekte ein dauerhafter Bedarf. Der Standort Oschersleben soll in Abhängigkeit von der zukünftigen Anzahl der Mitarbeiter der Landkreisverwaltung langfristig geschlossen werden. Der Standort in Haldensleben soll flexibel errichtet werden, so dass er sowohl erweiterungsfähig bleibt als auch gegebenenfalls Teilflächen anderen Nutzungen zugeführt werden können. Der für das Hauptverwaltungsgebäude in Haldensleben vorgesehene Standort wird bereits seit Anfang der 90er Jahre für die Errichtung einer Landkreisverwaltung zunächst durch den Ohrekreis und folgend durch den Landkreis Börde vorgehalten.

Der Standort wurde bisher durch das Elektrizitätswerk Haldensleben, später auch teilweise als SERO Annahmestelle baulich genutzt. Die Bebauung wurde nach 1990 bis auf einzelne Baracken abgebrochen. Diese verbliebenen baulichen Anlagen wurden im Jahre 2001 ebenfalls

beseitigt. Der Abbruch der Gebäude erfolgte bis 1 Meter unter Gelände. Es handelt sich bei den Flächen somit um die Nachnutzung eines bereits baulich genutzten Grundstückes.
Für die Umsetzung des Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus folgenden Gründen erforderlich:

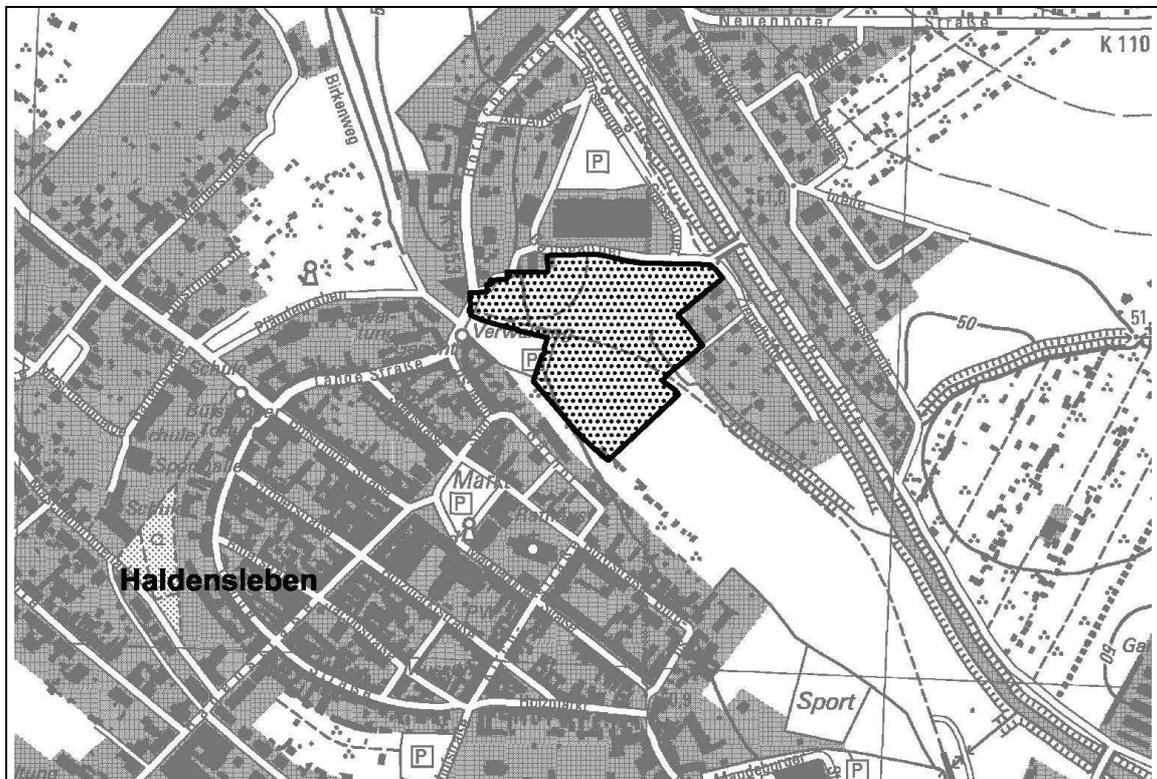
- die vorgesehene maximal dreigeschossige Bebauung ergibt sich nicht aus der Prägung der näheren Umgebung,
- seit dem Abbruch des Elektrizitätswerkes ist eine große Freifläche entstanden, die einer Sicherung der städtebaulichen Ordnung bedarf,
- für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes ist die Herstellung von Stellplätzen für die Mitarbeiter und Besucher erforderlich, der aufgrund von allein 400 Mitarbeitern erheblich ist.

Das plangegenständliche Vorhaben bedarf somit einer Sicherung über einen Bebauungsplan. Die Errichtung eines neuen Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises am Standort ist städtebaulich erforderlich. Das Vorhaben dient der Aufrechterhaltung eines funktionsfähigen Gemeinwesens, in dem für eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte und kostensparende Aufgabenwahrnehmung des Landkreises die erforderlichen baulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Vorhaltung von Flächen für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zählt zu den grundlegenden Aufgaben der Stadtplanung.

Der Stadtrat Haldensleben hat in öffentlicher Sitzung am 23.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises Börde" beschlossen. Gemäß Aufstellungsbeschluss soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund einer Prüfung der Voraussetzungen hierfür (vergleiche Punkt 2.3. der Begründung) wird jedoch davon Abstand genommen.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



TK 10 02/2011 © LVermGeoLSA AZ: 18/1-6001349/2011

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Innenstadt von Haldensleben zwischen der Ohre im Norden und der Stadtmauer im Süden. Es wird von Westen über die Bornsche Straße erschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Flächen:

Gemarkung Haldensleben, Flur 4, Flurstücke: 426/2, 444/1 (teilweise), 2660/426, 2643/427, 2648/433, 2651/432, 2652/432, 2654/431, 2817/428, 3100/431, 3101/431, 3102/427, 3103/427, 3741, 3743, 3857, 3104/427, 3853 und

Gemarkung Haldensleben, Flur 9, Flurstücke: 10/3, 10/10, 10/11, 10/12, 10/16, 10/18 (teilweise), 10/21 (teilweise), 10/31 (teilweise), 12/4 (teilweise), 1555, 1557, 1559, 849/10, 979/10, 980/10, 981/10, 982/10, 11/4 (teilweise).

Die Erschließung des Plangebietes soll durch einen Anschluss an die Bornsche Straße gesichert werden.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der öffentlich gewidmeten Straße Ziegelhütte
- im Westen vom Zentrumsrandparkplatz vor dem Stendaler Tor, der Bornschen Straße und einem Weg von der Bornschen Straße zur Straße Ziegelhütte
- im Süden von der Nordgrenze des Zentrumsrandparkplatzes vor dem Stendaler Tor und weiter östlich von der Nordgrenze der Gärten vor der Stadtmauer
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 436/1, Flur 4, der Westgrenze des Grundstücks Ziegelhütte 4b, der Südgrenze der Grundstücke Ziegelhütte 1, 2a und 2b und der Westgrenze des Grundstückes Ziegelhütte 1

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

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden der Straßenabschnitt der Straße Ziegelhütte südlich des Einkaufszentrums Gänseanger und nördlich davon das Einkaufszentrum Gänseanger mit Edeka- und Aldi- Markt
- im Westen die Bornsche Straße und eine gemischte Bebauung (Wohnen und Gewerbe) an der Bornschen Straße
- im Südwesten der Zentrumsrandparkplatz und südwestlich davon das Stendaler Tor und das Amtsgericht Haldensleben
- im Süden die Kleingärten vor der Stadtmauer, die Stadtmauer und die Innenstadt Haldenslebens
- im Osten die Ohrewiesen (Burgwiesen) und Wohnbebauung südlich der Straße Ziegelhütte an der Ohre

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Im Norden an der Straße Ziegelhütte grenzt der Geltungsbereich des Umlegungsgebietes Bornsche Straße/ Gänseanger an, in dem eine vereinfachte Umlegung stattfindet. Der Umlegungsbeschluss wurde am 29.01.2014 gefasst. Auswirkungen der Umlegung auf das Plangebiet sind nicht erkennbar.

2.3. Beurteilungsrahmen, Prüfung auf Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 23.01.2014 beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Haldensleben. Die Fläche, die als Baugebiet festgesetzt werden soll, wurde bis vor wenigen Jahren intensiv baulich durch das Elektrizitätswerk und die SERO Annahmestelle genutzt. Die geplante bauliche Nutzung ist eine Nachnutzung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Stadt.

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 genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 13.479 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises fest. Anlagen und Einrichtungen dieser Zweckbestimmung unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes. Gemäß Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz Liste UVP-pflichtige Vorhaben ist gemäß Punkt 18.4.2. der Bau eines Parkplatzes mit einer Fläche von 0,5- 1 Hektar im Außenbereich vorprüfungspflichtig nach UVPG. Die Parkplatzfläche beträgt insgesamt 0,98 Hektar. Sie befindet sich auf Flächen, die derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu zuordnen sind. Die Vorprüfung hat ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung der Fläche eine Prüfungspflicht durchaus erkannt werden kann. Das Kriterium keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorzubereiten, ist daher nicht erfüllt, eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB ist somit nicht zulässig. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 17 UVPG durch die Umweltprüfung nach BauGB ersetzt.

zu Punkt 3)

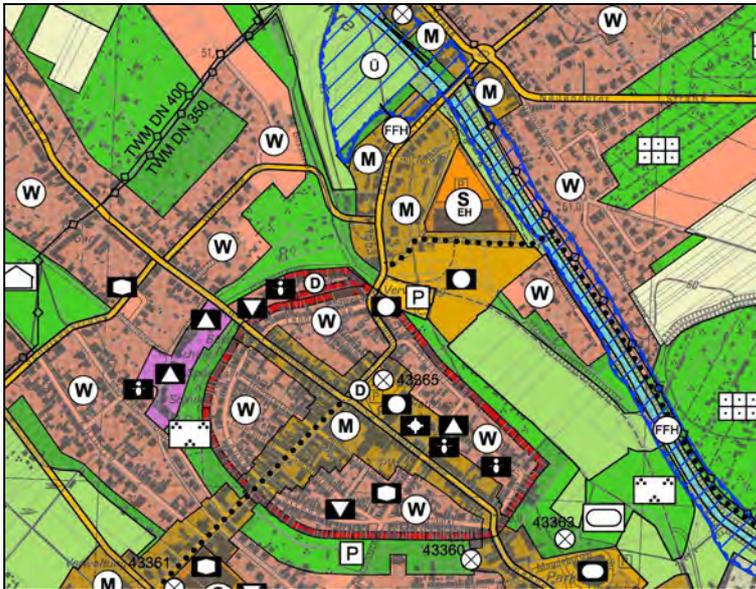
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB. Die nächsten FFH-Gebiete sind:

- FFH-Gebiet Untere Ohre DE 3735301
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre einschließlich der Gewässerrandstreifen. Das Plangebiet berührt im Nordosten die Randbereiche der Ohre. Dazwischen liegend befindet sich die Straße Ziegelhütte. Das Plangebiet ist jedoch über die Grünlandbereiche mit der Ohre vernetzt.
- FFH-Gebiet Fledermausquartier Bornsche Straße 25
Das Fledermausquartier befindet sich ca. 250 Meter nördlich des Plangebietes.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete wurde eine FFH- Vorprüfung durchgeführt. Die FFH- Vorprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele der Schutzgebiete maßgeblichen Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH- Richtlinie sowie der Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können und somit die Durchführung einer FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Aufgrund der fehlenden Erfüllung des Kriteriums 2) (keine UVP-Pflicht) kann der Bebauungsplan trotzdem nicht im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche mit dem Signum Gemeinbedarfseinrichtung öffentliche Verwaltung dargestellt. Im Osten reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis in die dargestellten Wohnbauflächen und Grünlandflächen hinein. Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist gering und liegt im Rahmen des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die festgesetzten Abgrenzungen stellen eine Konkretisierung des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes dar, dessen Zielsetzung der Ansiedlung eines Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises an diesem Standort unter Berücksichtigung des konkreten Flächenbedarfes umgesetzt wird.

Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist.

Sowohl bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als auch im Rahmen des Entscheidungsprozesses durch den Landkreis wurden standörtliche Alternativen für die Landkreisverwaltung untersucht. Im Ergebnis wurde der vorliegende Standort als für die Nutzung besonders geeignet ermittelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) verkündet am 11.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.2006

Die Stadt Haldensleben ist im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (Ziffer 2.1. Z 37) als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Haldensleben an örtlich integrierter Lage.

Der Landesentwicklungsplan legt fest:

- "Z 31 Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass
- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
 - die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
 - das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann."

Der gewählte Standort unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum, zwischen der Innenstadt und dem Einkaufszentrum Gänseanger gelegen, entspricht in besonderem Maß diesen Zielen, da er eine Standortbündelung im Bereich der Innenstadt Haldenslebens gewährleistet. Das Amtsgericht befindet sich unmittelbar gegenüber dem Plangebiet.

Der Regionale Entwicklungsplan legt für den Bereich der Ohre Vorranggebiete für den Hochwasserschutz in Konkretisierung der Ziele des Landesentwicklungsplanes fest. Die Abgrenzung ist aus der Karte des Planes nicht eindeutig zu entnehmen. Gemäß der textlichen Regelungen Punkt 5.3.3.3. orientiert sich der Regionale Entwicklungsplan dabei an den festgestellten Überschwemmungsgebieten, in dem "die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufeln sowie Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer ..., Ohre, ..." als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgesetzt sind. Die Abgrenzung dieser Überschwemmungsgebiete zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes (2006) und des Landesentwicklungsplanes (2011) ist den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen. Gleichwohl hat die Neuabgrenzung der Überschwemmungsgebiete aus dem Jahr 2013 ergeben, dass überwiegende Teile der als Stellplätze vorgesehenen Flächen sich unter Annahme der neuen Überflutungshöhen im Überschwemmungsgebiet befinden.

Diesem Sachverhalt wird durch die aktuellen Hochwasserrisikokarten und Hochwassergefahrenkarten widersprochen. In diesen Karten sind für das Plangebiet kein Hochwasserrisiko oder keine Hochwassergefahr selbst bei Extremereignissen verzeichnet. Eine abschließende Bewertung dieses Sachverhaltes kann nur auf fachlicher Ebene erfolgen. Es ist festzuhalten, dass auf diesen Flächen ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen ist (vergleiche hierzu Punkt 2.7. der Begründung). Die Stellplätze werden mit ihrer Oberfläche oberhalb der HQ₁₀₀ Überschwemmungshöhe eingeordnet. Dies wurde textlich festgesetzt. Das Vorhaben wird somit hochwasserangepasst ausgeführt. Durch ein Fachgutachten zur Lage im Überschwemmungsgebiet wurden die Auswirkungen der Anhebung des Parkplatzes auf die Abflussverhältnisse der Ohre untersucht. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse der Ohre und die Höhe des Wasserstandes im Überschwemmungsfall durch die Anhebung des Geländes des Parkplatzes nicht zu erwarten sind. Die Hochwasserrückhaltung und der bestehende Hochwasserschutz werden nicht beeinträchtigt. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde sind die Voraussetzungen nach § 78 Abs.3 WHG für eine Zulassung der baulichen Anlagen gegeben. Insofern werden die sich aus dem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ergebenden Zielbindungen beachtet.

2.6. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Flurstücke 3741 und 3743 der Flur 4, Gemarkung Haldensleben, die für die Stellplatzanlage der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen sind, befinden sich im Geltungsbereich der "Satzung der Stadt Haldensleben zur Sicherung von Grünlandflächen in der Ohreniederung als geschützte Landschaftsbestandteile" in der Fassung der 2. Änderung vom 30.10.2003. Die Eingriffe in den geschützten Bestand sind städtebaulich erforderlich und liegen im öffentlichen Interesse. *Die erforderliche Ausnahme wurde gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.06.2014 durch die*

Stadt Haldensleben erteilt. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 2.8. verwiesen. Ein Ersatz wird über externe Kompensation im Bereich der Ohreaue geschaffen. Die Satzung steht somit der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes nicht entgegen.

In den Teilen des Plangebietes, die als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind, gilt weiterhin die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde (GehölzSCHVO LK BK) vom 16.12.2010. Der Verordnung unterliegt der Gehölzbestand auf den Flurstücken 444/1, 2652/432, 3741 und 3743 der Flur 4, Gemarkung Haldensleben. Die hierdurch geschützten Gehölze können nur teilweise erhalten bleiben. Für die zu beseitigenden Gehölze werden Ersatzpflanzungen durch die zuständige Genehmigungsbehörde für die Ausnahme festgelegt.

Von der geplanten Stellplatzanlage ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) betroffen. Teilflächen des Grünlandes, auf dem der Parkplatz errichtet werden soll, sind gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde als Feuchtgrünland erkennbar. Diese Bereiche sind kleinflächig als seggen- und binsenreiche Nasswiesen ausgeprägt. Eine Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an anderer Stelle ein gleichartiges Biotop wieder hergestellt werden kann. *Die Beseitigung des Biotops bedarf der Genehmigung nach § 30 Abs.4 BNatSchG. Die Antragstellung ist durch den Bauherrn des Parkplatzes als Veranlasser der Beseitigung des Biotops zu stellen. Eine Genehmigung hierfür wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.* Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen eine entsprechende Herstellung von Feuchtwiesen erfolgt.

2.7. Überschwemmungsgebiete der Ohre gemäß § 76 WHG

Die Flurstücke 3741, 3743 und 441/1 befinden sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ohre. Das Überschwemmungsgebiet wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.2013 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes 12/2013 neu verordnet. Der Verordnungsentwurf wurde im Zeitraum vom 20.08.2013 bis zum 20.09.2013 öffentlich ausgelegt. Mit der Verordnung wurde das Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG festgestellt. Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind."

Folgende Daten über zu erwartende Ohrewasserstände wurden vom Gewässerkundlichen Landesdienst für diesen Standort ermittelt. Die Ohrewasserstände sowie die Ohre- Stationierung

und Bauwerksnummerierung wurden dabei dem "Hochwasserschutzplan (HWSP) für die Ohre" vom 10.2.2012 entnommen. Das Bauungsgebiet liegt, in Fließrichtung der Ohre gesehen, zwischen den Ohrebrücken Bornsche Str. westlich (BW24A, Stat. 34+247.76) und Bornsche Str. östlich (BW23E, Stat. 33+931.84). Laut HWSP wurden als geodätische Höhen für das HQ₁₀₀ bzw. HQ₂₀₀ ermittelt für die Bornsche Str. westlich (BW24 Auslauf, Stat. 34+247.76): hgeo (HQ₁₀₀)=49,55 m NHN, hgeo (HQ₂₀₀)= 49,58 m NHN; die Bornsche Str. östlich (BW23 Einlauf, Stat. 33+931.84): hgeo (HQ₁₀₀) =49,43 m NHN, hgeo (HQ₂₀₀) =49,45 m NHN.

Der vorliegende Bauungsplan beinhaltet zunächst keine Festsetzungen, die grundlegend den Verbotstatbestand des § 78 Abs.1 Nr.1 WHG entspricht. Er setzt keine neuen Baugebiete fest, sondern Flächen für den ruhenden Verkehr. Welche Festsetzungen unter Baugebiete zu verstehen sind, ist in § 1 Abs. 2 ff BauNVO abschließend festgelegt. Hierzu gehören alle Baugebietskategorien gemäß § 3 bis § 11 BauNVO, nicht jedoch Flächen für den Verkehr oder Flächen für den ruhenden Verkehr.

Unabhängig davon bereitet der Bauungsplan mit der Schaffung von Stellplätzen die Herstellung einer baulichen Anlage vor, die dem Verbotstatbestand des § 78 Abs.1 Nr.2 WHG entspricht. Weiterhin werden die Erhöhung der Bodenoberfläche und die Grabenumverlegung die Verbotstatbestände nach § 78 Abs.1 Nr.6 WHG berührt. Soweit eine Genehmigung dieser baulichen Anlagen nicht in Aussicht steht, ermangelt es dem Bauungsplan an der Umsetzbarkeit. *Zuständige Behörde für die Erteilung der Zulassung nach § 78 Abs.4 WHG ist die den Parkplatz bzw. die Aufschüttung genehmigende Behörde, welche das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach Nachweisprüfung herstellt.*

Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 Abs. 3 und 4 WHG von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig beeinflusst werden,
- das Vorhaben den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden.

In Bezug auf die Aufschüttungen, wenn:

- "1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
2. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind

oder die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden können."

Hierbei trifft gemäß § 101 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt die für die Bauleitplanung oder für die Genehmigung des Einzelvorhabens zuständige Behörde die Entscheidung nach § 78 Abs. 3 bzw. 4 WHG im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme liegen für die dem vorliegenden Bauungsplan entsprechenden Vorhaben vor. Das Benehmen mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde ist hergestellt. Das Vorhaben der Schaffung eines leistungsfähigen Verwaltungsstandortes für die Verwaltung des Landkreises dient dem Wohl der Allgemeinheit. Für die Grabenumverlegung und die Aufschüttung des Parkplatzes liegt ein Fachgutachten zur Bewertung der Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet vor. (Muting GmbH, Magdeburg, April 2014) Hierin wird nachgewiesen, dass die untersuchten Vorhaben, die Anhebung des Geländeniveaus und der Bau des Parkplatzes sowie die Verlegung des Grabens, keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser haben. Der Wasserstand und der Hochwasserabfluss bleiben gleich. Eine Pegeländerung tritt nicht ein. Die Vorhaben beeinträchtigen den Hochwasserschutz nicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ist nicht zu erwarten, wesentlicher Rückhalteraum geht nicht verloren. Durch die Anhebung des Parkplatzes auf eine Höhe oberhalb des HQ₁₀₀ wird das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheitsgefährdungen werden ausgeschlossen. Es wird festgestellt, dass die Voraussetzungen nach § 78 WHG für die plangegenständlichen Vorhaben gegeben sind und der Bauungsplan umsetzbar ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im Plangebiet in den aktuellen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten nicht mehr als gefährdete Flächen verzeichnet sind. Auch bei Extremereignissen (200-jähriges Hochwasser) ist keine Hochwassergefahr und kein Hochwasserrisiko für das Gebiet verzeichnet. Eine abschließende Bewertung dieses Sachverhaltes kann nur auf fachlicher Ebene erfolgen.

2.8. Kulturdenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt ist die sogenannte Burgwiese, die sich im Plangebiet befindet, Bestandteil des Kulturdenkmals Stadtbefestigung der Stadt Haldensleben, da sie mit der Stadtmauer und dem inzwischen zugeschütteten Graben, der südlich an das Plangebiet angrenzt, als unbebaute Grünfläche eine Einheit von Denkmalwert im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) bildet. Gemäß der vorgenannten Stellungnahme kommt ihr als freies (Schuß-)Feld vor der Stadtmauer und vor dem mauerumgebenden Graben eine denkmalwerte Bedeutung zu.

Vorliegend wird davon ausgegangen, dass aufgrund der denkmalfachlichen Einschätzung die Burgwiese Bestandteil des Kulturdenkmals ist. Durch die vorliegende Planung wird die denkmalgeschützte Stadtbefestigung durch das Hinzufügen des Parkplatzes im Erscheinungsbild verändert.

Dies bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde im Sinne des § 14 DSchG ST. Da der Parkplatz baugenehmigungspflichtig ist, erfolgt die Genehmigung gemäß § 14 Abs.8 DSchG ST im Baugenehmigungsverfahren.

Eine abschließende Entscheidung über die denkmalrechtliche Genehmigung der Stellplatzanlage durch die zuständigen Denkmalbehörden ist vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erforderlich, da der Bebauungsplan nur Festsetzungen beinhalten darf, die im Plangebiet umsetzbar sind. Steht eine fehlende denkmalrechtliche Genehmigung der Errichtung des Parkplatzes entgegen, wäre der Bebauungsplan in der Fassung des vorliegenden Entwurfes nicht umsetzbar und rechtswidrig. Nachfolgend werden die Sachargumente behandelt, die eine Genehmigungsfähigkeit der Stellplatzanlage unterstützen sollen.

Erforderlichkeit der Eingriffe in das Kulturdenkmal

Die Errichtung eines Parkplatzes für die Beschäftigten der Verwaltung des Landkreises Börde ist für eine funktionsfähige Landkreisverwaltung in unmittelbarer Nähe des Amtsgebäudes erforderlich und unumgänglich.

Die Standortentscheidung für den Bauplatz am Altstadtkern korrespondiert mit dem übergeordneten Ziel der Stadt Haldensleben, zentrale Einrichtungen im Stadtkern und in dessen unmittelbarer Umgebung zu konzentrieren, um den Stadtkern funktional aufzuwerten und seine dauerhafte Erhaltung zu sichern.

Standortalternativen, die in gleicher Weise zentral gelegen sind und eine Flächenverfügbarkeit in der erforderlichen Größe aufweisen, stehen in Haldensleben nicht zur Verfügung.

Der Umfang der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus dem konkreten Bedarf der Verwaltung des Landkreises. Hierfür sind zunächst die Dienstfahrzeuge und landkreiseigenen Fahrzeuge zu berücksichtigen, Sie umfassen neben PKW's auch Fahrzeuge mit einem größeren Flächenbedarf, Diese sollen auf der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden. Weiterhin wurde der Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter ermittelt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Anfahrt der Mitarbeiter der Verwaltung aus dem gesamten Landkreis erfolgt und teilweise die Anbindung durch den ÖPNV unzureichend ist. Für die Mitarbeiterstellplätze ergibt sich ein Flächenbedarf für ca. 300 - 350 Stellplätze, angenommen wurden 320 Stellplätze, Diese sollen zunächst auf den Gemeinbedarfsflächen angeordnet werden. Erst wenn diese nicht ausreichen wird die Fläche in Anspruch genommen.

Ziel der Stadt Haldensleben und des Landkreises ist es jedoch auch den Standort so zu entwickeln, dass er erweiterungsfähig bleibt.

Folgende vorläufige Flächenbedarfsermittlung hat der Landkreis Börde für das Vorhaben erarbeitet:

Grundstücksgröße Gemeinbedarfsfläche	22.415 m ²
Grundfläche Kreishaus (zwei- bis dreigeschossige Bebauung) ca.	5.000 m ²
nicht überbaubare Fläche (20%) ca.	4.700 m ²
Zufahrt Bornsche Straße ca.	1.000 m ²
Ausfahrt Edeka/Ziegelhütte ca.	800 m ²
Feuerwehrumfahrt ca.	1.500 m ²
Anlieferzone Post, Catering, Büromaterial, etc. ca.	200 m ²
optional Regenrückhaltebecken (inkl. Abstands-/Böschungflächen) ca.	1.300 m ²
55 Besucherparkplätze (35 m ² je Parkplatz inkl. Flächenanteil Str.) ca.	1.925 m ²
(laut Stellplatzsatzung Stadt Haldensleben mind. 20% Besucherparkplätze)	
10 Behindertenparkplätze ca.	400 m ²
(für eigene Mitarbeiter und Besucher, 40 m ² je Parkplatz inkl. Flächenanteil Str.)	
50 Parkplätze Dienstfahrzeuge ca.	2.000 m ²
(40 m ² je Parkplatz inkl. Überdachung oder als Garage)	
Summe Flächenbedarf ca.	18.825 m ²
verbleibt als verfügbare Fläche für Mitarbeiterparkplätze	3.590 m ²
Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen entsprechend von Erfahrungswerten:	
320 Mitarbeiterstellplätze (siehe vorstehend)	11.200 m ²
(80% von 400 Mitarbeitern, 35 m ² je Parkplatz)	
(gemäß Stellplatzsatzung Stadt Haldensleben: für erheblichen Besucherverkehr 1 Stellplatz je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, d.h. bei 10.000 m ² / 25 m ² je Stellplatz → Bedarf von 400 Stellplätzen: für allgemeine Büroraumnutzung 1 Stellplatz je 30 bis 40 m ² Nutzfläche, d.h. bei 10.000 m ² /35 m ² je Stellplatz → Bedarf von 286 Stellplätzen)	
Mehrbedarf für den zusätzlichen Parkplatz (217 Stellplätze) ca.	7.610 m ²

Das Gebäude für die Verwaltung des Landkreises Börde hat einen nach den bisherigen Vorgaben ermittelten Bruttogeschossflächenbedarf von 10.000 m² Bürofläche. Zusätzlich haben sich die Vorgaben an die Arbeitsplatzflächen (Raumabmessungen und Bewegungsflächen) mit der aktuellen Arbeitsstättenrichtlinie ASR 1,2 (09/2013) verstärkt. Unberücksichtigt sind in der Untersuchung auch die einzuhaltenden Abstandsflächen von vorhandenen Leitungen auf dem Grundstück geblieben. Aufgrund dieser noch unbekanntem Faktoren bedarf die Flächenbedarfsermittlung im Rahmen der weiterführenden Planung einer Fortschreibung.

Mehrgeschossige Parklösungen auf den Gemeinbedarfsflächen wurden geprüft. Die hierfür entstehenden Kosten stehen jedoch außer Verhältnis zum Nutzen. Die Investitionskosten in ein Parkhaus mit maximal drei Geschossen und die laufenden Kosten würden dazu führen, dass das Vorhaben nicht realisierbar ist. Eine Ablösung von Stellplätzen würde das in der Innenstadt von Haldensleben und den Kernrandbereichen bestehende Stellplatzproblem weiter verschärfen.

Die Stadt Haldensleben hat zur Bewertung dieses Sachverhaltes die Auslastung der in der Innenstadt bestehenden Parkplätze ausgewertet. Zu normalen Geschäftszeiten sind insbesondere die in der Nähe des geplanten Standortes vorhandenen Parkplätze ausgelastet. Die Zählungen (22.04.2014 - 24.04.2014) ergaben für den Parkplatz am Stendaler Tor zur Mittagszeit an den vorgenannten Tagen 7 (23.04.), 7 (24.04.) und 16 (22.04.) freie Stellplätze bei einer Gesamtkapazität von 100 Stellplätzen. Für die Stadtverwaltung und das Amtsgericht bestehen

somit keine Stellplatzreserven. Die bestehenden Zentrumsrandparkplätze sind zu den Hauptgeschäftszeiten ausgelastet. Alternative Standorte in fußläufig zumutbarer Entfernung von ca. 300 Metern bestehen nicht. Bei größerer Entfernung ist zu erwarten, dass die Mitarbeiter der Verwaltung auf näher gelegene Parkplätze ausweichen, die für Besucher der Innenstadt freigehalten werden sollen.

Die angeführte überschlägige Abschätzung hat insofern ergeben, dass bereits für den bevorstehenden ersten Bauabschnitt auch die denkmalgeschützten Flächen der Stadtbefestigung für Stellplätze in Anspruch genommen werden müssen.

Die abschließende Feststellung zum Parkplatz- und Flächenbedarf und damit der Nachweis der Erforderlichkeit von Veränderungen am bzw. Eingriffen ins Kulturdenkmal wird im Rahmen des denkmalrechtlichen Verfahrens zur Prüfung vorgelegt..

Minimierung der Eingriffe in das Kulturdenkmal

Das Gesamtvorhaben wird so realisiert, dass die Eingriffe in das Kulturdenkmal auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Diese Anforderung ergibt sich bereits aus dem Denkmalrecht und ist damit eine wesentliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Die vorliegende Planung führt zu einer Befestigung von ehemaligen Wiesenflächen. Um den Charakter der Flächen soweit wie möglich zu wahren, soll auf hohe Bepflanzung und andere hohe Bauteile verzichtet und die Oberflächenversiegelung, z.B. durch die Verwendung von Rasenpflaster im Fahr- und Stellplatzbereich - minimiert werden. Die Stellplatzanlage soll ausschließlich durch die Mitarbeiter der Verwaltung genutzt werden. Dienstfahrzeuge und sonstige landkreiseigene Fahrzeuge sollen in der außerhalb der Burgwiese gelegenen Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Errichtung einer neuen zentralen Verwaltung des Landkreises Börde von hohem öffentliche Interesse ist, da hierdurch der Kostenaufwand der öffentlichen Hand minimiert und die Verwaltung des Landkreises funktionsfähig zentral und gut erreichbar für die Bürger errichtet werden kann. Die Inanspruchnahme von Teilen der Burgwiese ist hierfür erforderlich. Dies begründet nach Auffassung der Stadt Haldensleben das überwiegende öffentliche Interesse an der denkmalrechtlichen Genehmigung des Vorhabens. Die endgültige Bewertung des Sachverhaltes obliegt der Entscheidung der zuständigen Denkmalbehörden, sie wird nach Vorliegen in der Begründung ergänzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

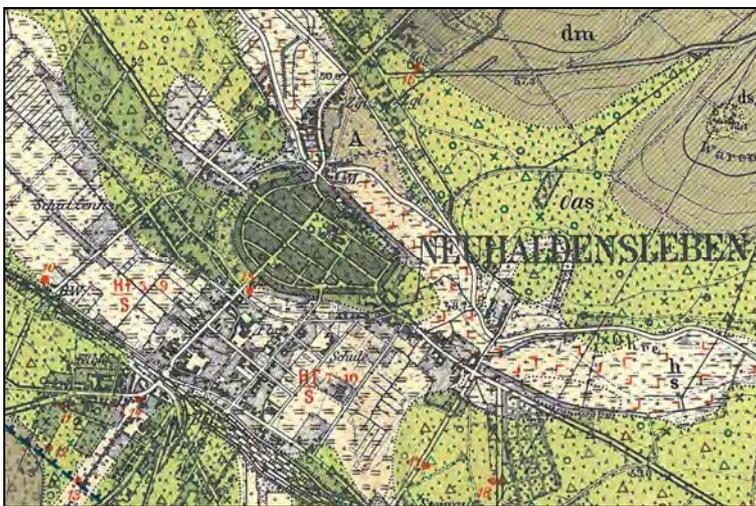
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 36.845 m². Die Flurstücke befinden sich bis auf zwei Flurstücke im Besitz des Landkreises Börde und der Stadt Haldensleben. Ein Flurstück befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und ein zweites Flurstück im Eigentum der SALEG. Der Landkreis Börde beabsichtigt den Erwerb dieser Flurstücke.

3.2. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet umfasst drei Bereiche unterschiedlicher historischer Nutzung. Der Norden des Plangebietes, der im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, wurde bis nach 1990 als Standort des Elektrizitätswerkes Haldensleben und der SERO Annahmestelle genutzt. Das Elektrizitätswerk entstand neben dem Standort der alten Wassermühle. Im Norden angrenzend befanden sich Ziegeleien. Die ehemaligen Auenlehmböden im Plangebiet wurden

durch die Ziegeleien abgebaut und die Böden aufgeschüttet. Einzelne Barackengebäude bestanden noch bis zum Jahr 2001 und wurden danach abgebrochen. Im Süden wurde das Elektrizitätswerk durch ein Anschlussgleis begrenzt, das das Elektrizitätswerk und das Nahrungsmittelwerk KATRO an das Bahnnetz anschloss. Die Anschlussgleise sind örtlich nicht mehr vorhanden. Der Verlauf des Hauptgleises entsprach dem im Bebauungsplan festgesetzten Weg. Die Flächen südlich dieses Weges sind keine Aufschüttungsböden. Sie wurden bisher noch nicht baulich oder als Siedlungsböden genutzt. Sie werden landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Mittig der Grünlandflächen befindet sich auf dem Flurstück 3741 und teilweise auf dem Flurstück 3743 ein schmaler Entwässerungsgraben mit einer Breite von ca. 3-4 Metern von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante.

3.3. Bodenbeschaffenheit



Ausschnitt aus der geologischen Karte von Preußen
Blatt 2031
Neuhaldensleben, 1911

A Aufschüttungsböden
h sandiger Humus auf Sand
x bei nahem Grundwasser

Die Böden im Nordteil des Plangebietes sind anthropogenen Ursprungs und resultieren aus Aufschüttungen. Die Auenböden des Südteiles werden gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt aus Sand- Humusgleyen bis Anmoorgleyen gebildet. Die geologische Karte von Preussen kartiert sandigen Humus auf Sand bei nahem Grundwasser.

Die Flächen der Aufschüttungsböden waren bereits mit Bauwerken gewerblicher Nutzung verbunden mit hohem Lasteintrag in den Boden bebaut. Es kann somit grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen werden. Aussagen zu den Gründungsbedingungen sind durch Bodengutachten einzuholen.

Der Südteil des Plangebietes war bisher nicht bebaut. Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzanlage ist nicht mit erheblichem Lasteneintrag verbunden. Die Gründungsbedingungen sind anhand von Bodengutachten festzulegen.

Grundwasser (Zuarbeit der unteren Wasserbehörde)

Durch die Höhenlage und die Nähe zur Ohre bedingt, ist am Standort ganzjährig mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.

Der obere Grundwasserleiter kommuniziert mit der Ohre. Der zweite Grundwasserleiter unterhalb des Liegendstauers des ersten Grundwasserleiters ist für sein großes Dargebot an Grundwassermengen bekannt (Heidegrundwasserleiter). Außerdem ist beim Durchstoßen des Liegendstauers des ersten Grundwasserleiters mit stark gespanntem Grundwasser zu rechnen. Historisch sind im Stadtgebiet ca. 60-80 artesischen Brunnen bekannt, davon ca. 13 in der Bornschen Straße, die teilweise seit über 100 Jahren ununterbrochen Grundwasser zutage fördern. Aussagen über die genaue Höhe der Grundwasserstände sowie die Grundwasserfließrichtung

und Beschaffenheit sind im Baugrundgutachten zu ermitteln. Daraus resultierend sind gegebenenfalls Rückschlüsse über eventuelle Auswirkungen von Baukörpern unter der Geländeoberkante auf die Grundwasserdynamik oder auf eine eventuell notwendige Drainierung des Geländes zu ziehen. Mögliche Auswirkungen auf bauliche Anlagen der Umgebung sind im Rahmen einer Beweissicherung aufzuzeigen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist in geeigneter Weise auszuschließen, dass zum Beispiel die Errichtung der Gründung eines Gebäudes Aufstau, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser zur Folge hat, damit es in der Umgebung der Maßnahme nicht zu schädigenden Einflüssen kommt. Da die Baumaßnahme im innerstädtischen Bereich liegt, sind schädigende Einflüsse an der Bausubstanz von baulichen Anlagen in der Umgebung nachweislich auszuschließen.

Gewässer II. Ordnung

Im Plangebiet verlaufen folgende Gräben:

- Graben K33b an der Südwestgrenze des geplanten Parkplatzes
Der Graben ist im Plangebiet bis zur Einmündung des Burggrabens verrohrt.
- Burggraben/ Graben K33b
Der Graben der das Plangebiet von Süd nach Nord auf dem Flurstück 3741 quert ist in den Kartenunterlagen unterschiedlich bezeichnet. Nach Norden hin ist er im Bereich der Flurstücke 2652/432 und 2651/432 verrohrt. Er mündet im Südosten der Gemeinbedarfsfläche in den Mühlengraben.
- Mühlengraben
Der Mühlengraben verlässt nach Osten das Plangebiet. Westlich der Einmündung des Burggrabens ist der Mühlengraben verrohrt.

Der Burggraben und der Abschnitt des Mühlgrabens sollen an die Ostgrenze des Plangebietes verlegt werden. *Hierfür wurde ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt und mit der Genehmigung abgeschlossen.*

Bodenbelastungen

Gemäß der Stellungnahme der unteren Abfallbehörde ist das Baugrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit dem Gelände des ehemaligen E-Werkes als archivierte Fläche registriert. Mit der Archivierung eines Altstandortes ist jedoch keine rechtliche Garantie der Behörde auf Altlastenfreiheit der Fläche verbunden. Nach den der Abfallbehörde vorliegenden Informationen wurden die ehemaligen Gebäude und baulichen Anlagen 2001 im Auftrag der Stadt Haldensleben zurückgebaut. Angetroffener kontaminierter Boden wurde bis zur gesättigten Bodenzone unter fachgutachterlicher Begleitung ausgebaut und entsorgt. Die entstandenen Baugruben wurden mit geeignetem Z0- Material verfüllt und die gesamte Fläche eingeebnet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Gegebenfalls hierbei anfallender Bauschutt ist nach heutigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, selbst wenn keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind, gegebenenfalls nur im Rahmen der Herstellung von technischen Bauwerken (Lärmschutzwällen, Straßenunterbau, Parkplätzen usw.) zu verwerten bzw. in einer dafür zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu entsorgen. Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

3.4. Archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist in Anlage 2 zum Flächennutzungsplan nicht als bekanntes archäologisches

Denkmal verzeichnet. Die Böden im Norden des Plangebietes sind Aufschüttungsböden neuzeitlichen Ursprungs.

Historische Karten sowie archäologische Dokumentationen im südlichen Bereich der Bornschen Straßen liefern nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie begründete Anhaltspunkte auf Bodendenkmale (Befestigungsanlagen, Wasserbaueinrichtungen) im gesamten Plangebiet. Im Feuchtbodenbereich an der Ohre bestehen außergewöhnlich gute Erhaltungsbedingungen für organische Materialien. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde von hohem dokumentarischem Wert eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

3.5. Kampfmittelbelastung

Die Flächen wurden im Bebauungsplanverfahren durch den Landkreis Börde aufgrund der beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Belastungskarten überprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Flur vorliegenden Belastungskarten konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist.

Generell ist darauf aufmerksam zu machen, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 25/2005 S. 240 ff.) hingewiesen.

3.6. Untertägiger Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird durch den Berechtigten eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert.

Bisher sind im Planbereich 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 m ± 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht des Abbauberechtigten Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

3.7. Unterirdische Leitungen

Das Plangebiet wird von einem Steuerkabel der ONTRAS Gastransport GmbH berührt, das von Osten kommend zum ehemaligen Elektrizitätswerk verläuft. Das Steuerkabel mit der Bezeichnung 0904 ist stillgelegt. Ein Schutzstreifen von 1 Meter ist zu beachten. Weiterhin weisen die Stadtwerke Haldensleben darauf hin, dass sich auf dem Gelände stillgelegte Versorgungs- und Hausanschlussleitungen für Nahwärme, Strom und Wasser befinden. Ob die Hausanschlussleitungen für die Wasserversorgung des ehemaligen EVM Gebäudes rückgebaut wurden, ist nicht bekannt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises

Für das Grundstück des geplanten Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises wurde die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gewählt. Gemeinbedarfsflächen können sowohl als eigene Flächen festgesetzt, als auch mit Baugebieten gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO überlagert werden. Vorliegend wurde eine separate Festsetzung der Fläche gewählt, um dauerhaft zu sichern, dass das betroffene Objekt für einen Gemeinbedarfszweck gewidmet wird.

Für Gemeinbedarfsflächen ist grundsätzlich eine Zweckbestimmung erforderlich. Diese erfolgte durch Planzeichen und eine textliche Festsetzung (§ 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes). Die Zweckbestimmung umfasst das Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises einschließlich aller Nebenanlagen. Dieses Planungsziel der Stadt Haldensleben (vergleiche Punkt 2.1. der Begründung) wird hierdurch verbindlich gesichert. Die Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf wurde so gewählt, dass folgende städtebauliche Zielvorstellungen umgesetzt werden können:

- Errichtung des Gebäudes der Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises auf den bereits bisher baulich genutzten Flächen des ehemaligen Elektrizitätswerkes und der SERO-Annahmestelle
- Freihaltung der Überschwemmungsbereiche von Baugebieten und Hochbauten jeglicher Art
- Erhaltung der Wegeverbindung auf dem ehemaligen Anschlussgleis

Die Umsetzung der vorstehenden Planungsziele erfordert eine Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche im Nordteil des Plangebietes.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Für Gemeinbedarfsflächen ist eine Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO nicht festgelegt. Die Festsetzung von 0,6 orientiert sich am für das Vorhaben erforderlichen Überbauungs- und Versiegelungsgrad gemäß der Vorhabenbeschreibung des Landkreises Börde.

Eine höhere Grundflächenzahl ist aufgrund des vorgesehenen Baukörpers nicht erforderlich. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf drei Vollgeschosse beschränkt. Diese Festsetzung wird ergänzt durch die textliche Festsetzung, dass oberhalb des dritten Vollgeschosses keine weiteren Flächen der Hauptnutzung zulässig sind. Dies ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Aufgrund der hervorgehobenen Funktion des Gebäudes ist eine städtebauliche Dominanz des Baukörpers städtebaulich erwünscht. Andererseits sollen keine die Umgebung "erdrückenden" Maßstabssprünge zugelassen werden. Hierfür wurde eine Dreigeschossigkeit als angemessen und funktional sinnvoll erachtet. Gleichwohl sollen oberhalb des dritten Vollgeschosses keine weiteren Nichtvollgeschosse vorgesehen werden, um den Maßstab der Umgebung nicht zu brechen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht mit 1,2 den Empfehlungen des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Die Baudichte soll sich somit an der Umgebung orientieren. Die Geschossflächenzahl ermöglicht im Baugebiet der Gemeinbedarfsfläche eine Bruttogeschosfläche von ca. 26.950 m². Die für das Vorhaben derzeit vorgesehene Bruttogeschosfläche beträgt ca. 10.000 m². Im Plangebiet bestehen damit noch Reserven für Erweiterungen.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass für den in Vorbereitung befindlichen Architektenwettbewerb eine größtmögliche Flexibilität gegeben ist, um eine architektonisch und städtebaulich überzeugende Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Die Baugrenzen wurden daher grundsätzlich auf drei Meter (bauordnungsrechtlicher Mindestabstand) von den Außengrenzen festgelegt. Die Abstandsvorschriften der Bauordnung sind zu beachten.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese orientiert sich an der offenen Bauweise. Die offene Bauweise beinhaltet grundsätzlich die Einhaltung von Abstandsf lächen gegenüber den Außengrenzen und die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50 Metern. Eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 Meter ist für ein Hauptverwaltungsgebäude weder angemessen noch funktional. Größere Längen sind dafür erforderlich. Diese waren mit dem alten Elektrizitätswerk im Plangebiet vorhanden bzw. prägen mit dem Einkaufszentrum Gänseanger die nähere Umgebung. Insofern fügt sich diese Bauweise in die Prägung der näheren Umgebung ein.

4.3. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist von der Bornschen Straße aus über eine Verkehrsfläche bis *nördlich angrenzend an die Stellplatzanlage vorgesehen. Diese Anbindung erschließt die Stellplatzanlage durch zwei Zufahrten und das Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises. Von der Straße aus ist östlich des geplanten Gebäudes eine grundstücksangehörige Umfahrt und Verbindung zur Straße Ziegelhütte vorgesehen. Eine separate Wendeanlage ist somit nicht erforderlich. Die östliche Gebäudeumfahrt bedarf nicht der Festsetzung als Verkehrsfläche im Bebauungsplan, da sie im Unterschied zur Anbindung an die Bornsche Straße keine Funktion für den allgemeinen Verkehr hat. Sie dient ausschließlich der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche, während über die festgesetzte Verkehrsfläche zur Bornschen Straße der Radweg Aller - Elbe und eine wichtige Fußwegeverbindung verläuft.*

Die Straßenverkehrsfläche wurde in der Breite des vorhandenen Flurstücks festgesetzt. Für die Zufahrt ist dies ausreichend. Eine Fußgängerzuwegung ist separat auf der Gemeinbedarfsfläche herzustellen.

Von der öffentlich gewidmeten Straße Ziegelhütte sollen ebenfalls Zufahrten zulässig sein. Diese sind zur Vermeidung eines unnötigen Verkehrsaufwandes erforderlich. Es ist zu erwarten, dass die Beschäftigten des Landkreises Börde nach Dienstschluss zur Deckung des persönlichen Versorgungsbedarfes das im Norden angrenzende Einkaufszentrum Gänseanger aufsuchen. Um unnötigen Verkehr durch die Bornsche Straße zu vermeiden, soll hier eine direkte Zufahrt über die östliche Gebäudeumfahrt geschaffen werden.

4.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wurden die Stellplätze der Gemeinbedarfsflächen und *der nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Teil* der Fußwegeverbindung auf der alten Gleisführung des Anschlussgleises festgesetzt. Die Fußwegeverbindung auf der alten Gleistrasse stellt eine wichtige Fußwegeverbindung in der Ohreaue dar, die bestandsorientiert bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. Für die Stellplätze der Gemeinbedarfsflächen wurde die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung gewählt, um die Flächen verbindlich ausschließlich für Stellplätze zu nutzen. Dies ist erforderlich, da sich die Fläche im Überschwemmungsgebiet befindet und somit jegliche Hochbauvorhaben auszuschließen sind. Dies wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage für die Gemeinbedarfsfläche verbindlich gesichert. Das Gelände liegt mit ca. 48,5 müNN ca. 1,0 bis 1,5 Meter derzeit niedriger als die Bauflächen für das Hauptverwaltungsgebäude und im Überschwemmungsgebiet. Die Oberfläche der Stellplatzanlage soll auf eine Höhe von mindestens 49,4 müNN angehoben werden. Dies wurde textlich festgesetzt. Die hierdurch entstehenden Genehmigungserfordernisse nach Wasserrecht werden unter Punkt 2.7. und nach Denkmalrecht unter Punkt 2.8. der Begründung behandelt.

4.5. Öffentliche Grünflächen - Graben und Parkplatzrandbegrünung

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für die Stellplatzanlage der Gemeinbedarfsfläche wird derzeit in Nord- Süd- Richtung nahezu mittig durch einen Graben gequert. Dieser Graben muss verlegt werden. Die Grabenverlegung dient der Herstellung zusammenhängender Stellplatzflächen und der Aufrechterhaltung der artenschutzrechtlichen Bedeutung des Grabens, da eine Verlegung an den Rand der Stellplatzanlage für die Belange des Artenschutzes günstiger ist als ein beidseitig von Stellplätzen eingeschlossener Grabenverlauf. Die Stellplatzanlage soll unter Beachtung vorhandener Begrünungen und Böschungen im Norden, Osten und Süden eingegrünt werden. Hierfür wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzrandeingrünung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die Grabenverlegung wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Graben festgesetzt.

Die Festsetzung als Gewässerfläche ist für Gräben nicht üblich und nicht sinnvoll, da bereits geringfügige Änderungen an der Gewässerführung eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern würden. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist das Gewässer uneingeschränkt zulässig.

4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung (vergleiche Umweltprüfung als Bestandteil der Begründung) wurde der durch die Planung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Aufgrund der vorgesehenen Errichtung von Stellplätzen in den Grünlandbereichen findet ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft statt, der zunächst durch Maßnahmen im Gebiet teilkompensiert werden soll. Hierfür sind vier Maßnahmen vorgesehen. Diese beinhalten:

- *Maßnahme A1 - Anpflanzung einer Baumreihe an der Südgrenze der Gemeinbedarfsfläche*
- *Maßnahme A2 - Anlage von Strauchhecken im Osten und Süden des Parkplatzes*
- *Maßnahme A3 - Begrünung der Grabenrandbereiche der neu geplanten Grabenführung*
- *Maßnahme A4 - Anpflanzung von Einzelbäumen auf der Gemeinbedarfsfläche*

Die vorstehenden Maßnahmen basieren auf den Empfehlungen der Umweltprüfung. Die Begründung für die Maßnahmen und die Hinweise zur Ausführung der Pflanzungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der Anschlüsse der Gemeinbedarfsfläche und der Stellplatzanlage an das öffentliche Verkehrsnetz durch den grundhaften Ausbau der Zufahrtsstraße in der nach RAST06 erforderlichen Breite einschließlich der Herstellung einer Straßenbeleuchtungsanlage
- die Herstellung der durchgängigen Fußwegeverbindung von der geplanten Hauptzufahrt bis zur östlichen Plangebietsgrenze
- den grundhaften Ausbau der für die Zufahrt vorgesehenen Straßenteilfläche der Straße Ziegelhütte
- die Herstellung der extern festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

Der Stadt Haldensleben entstehen für die vorstehenden Maßnahmen keine Kosten. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis geregelt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. 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.

6.1.1. Verkehrerschließung

Eine geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über den in der Planzeichnung festgesetzten Anschluss an die Bornsche Straße gewährleistet. Weiterhin ist ein Anschluss an die Straße Ziegelhütte vorgesehen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in der Stadt Haldensleben sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Seitens der Stadtwerke Haldensleben bestehen keine Bedenken zum plangegegenständlichen Vorhaben. Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise noch alte Anschlussleitungen auf dem Grundstück vorhanden sind.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung in der Stadt Haldensleben sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Seitens der Stadtwerke Haldensleben bestehen keine Bedenken zum plangegegenständlichen Vorhaben.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung in der Stadt Haldensleben sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Seitens der Stadtwerke Haldensleben bestehen keine Bedenken zum plangegegenständlichen Vorhaben.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. In der Bornschen Straße befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG, die zur Versorgung der angrenzenden Bebauung ausreichend sind. Im Rahmen des Straßenausbaus sind die Belange der Deutschen Telekom AG durch die Zuweisung einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Metern zu beachten.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist für die Müllabfuhr erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre, Haldensleben. Seitens des Abwasserverbandes bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Abwasserverband Untere Ohre. Im Plangebiet sind oberflächennahe Grundwasserstände vorhanden. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei einer Direkteinleitung des anfallenden Niederschlagswassers in vorhandene Fließgewässer (Mühlgraben oder Ohre) oder bei einer Einleitung über eine Niederschlagswasserleitung des Abwasserverbandes Untere Ohre in ein Gewässer die Notwendigkeit zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers besteht. Diese Niederschlagswasserrückhaltungen sind im Bereich des Parkplatzes zwischen den Stellplätzen vorgesehen. Im Bereich des Baugrundstückes sind gegebenenfalls Rückhaltebecken bzw. andere geeignete Rückhalteeinrichtungen erforderlich.

Die untere Wasserbehörde regte eine Festsetzung der Rückhalteeinrichtungen im Bebauungsplan an. Dies ist nicht erforderlich, da es sich hierbei nicht um öffentliche Niederschlagswasserrückhaltungen handelt, sondern diese ausschließlich der Entwässerung der Grundstücke eines Grundstückseigentümers dienen. Sie sind Nebenanlagen der Hauptnutzung, die auf den Flächen grundsätzlich zulässig sind und keiner gesonderten Festsetzung bedürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom gewässerkundlichen Landesdienst benannten maximal zulässigen Einleitmengen an Niederschlagswasser maximal 10 Liter/Sekunde betragen und die Direkteinleitung in ein Gewässer erster oder zweiter Ordnung der vorherigen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde bedarf.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Löschwassers für den Grundsatz ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

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).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal- argumentativ ergänzt.

Für die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Veränderungen relevant, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich werden und derzeit unzulässig sind. Dies ist vor allem die Errichtung der Stellplätze auf den derzeitigen Grünlandflächen, in dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Umfang.

Auszug aus dem Umweltbericht

Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet festgestellt (vergleiche Abbildung 5 Umweltbericht):

Bio-toptyp	Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	1.288 m ²	20	25.760
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	1.801 m ²	16	28.816
URA/ URB	Ruderalflur aus ein- und mehrjährigen Arten	1.761 m ²	12*	21.132
URA/ URB/ VPX	Ruderalflur auf teilweise versiegelten Flächen	6.459 m ²	8*	51.672
VPZ	unbefestigter Platz	5.383 m ²	2	10.766
VWB	befestigter Platz	8.227 m ²	0	0
VWB	befestigter Weg	385 m ²	3	1.155
GMX	mesophile Grünlandbereiche	10.487 m ²	14	146.818
GFD	seggen- und binsenreiche Nasswiese	500 m ²	28	14.000
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation	554 m ²	10	5.540
		36.845 m²		305.659

* Mittelwert der Biotoptypen

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes im zu bilanzierenden Bereich vorhanden (vergleiche Abbildung 8 Umweltbericht):

Bio-toptyp	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
B	bebaute Fläche	17.973 m ²	0	0
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	142 m ²	16	2.272
VPZ	befestigter Platz	9.638 m ²	0	0
VWB	befestigter Weg	249 m ²	3	747
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation	729 m ²	9	6.561
VS	versiegelte Straße	1.693 m ²	0	0
PYA	Beet, Rabatte	4.195 m ²	6	25.170
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten (A1)	300 m ²	9	2.700
HHA	Strauch-Hecke (A2)	1.087 m ²	14	15.218
GMA	mesophiles Grünland (A3)	839 m ²	16	13.424
		36.845 m²		66.092

* Mittelwert der Biotoptypen

Die Maßnahme A4 wurde nicht bilanziert, da sie nach der Gehölzschutzverordnung erfolgt. Aus dem Vergleich des Ausgangswertes mit dem Planwert ist erkennbar, dass trotz der Maßnahmen im Plangebiet ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft von 239.567 Wertpunkten zurückbleibt, der extern kompensiert werden muss.

Die hierfür vorgesehenen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Sie werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Landkreis Börde und der Stadt Haldensleben gesichert.

Durch die Maßnahmen wird folgende Aufwertung erzielt:

Bio- toptyp	Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
AI	Acker (Maßnahme E1)	21.390 m ²	5	106.950
AI	Acker (Maßnahme E4)	500 m ²	5	2.500
		21.890 m²		109.450

Bio- toptyp	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
HHB	Strauch-Baum-Hecke (E1)	1.840 m ²	16	29.440
GMA	Grünland (E1)	19.550 m ²	16	312.800
HHB	Strauch-Baum-Hecke (E4)	500 m ²	16	8.000
		21.890 m²		350.240

Der Kompensationswert durch diese Maßnahme beträgt 239.790 Wertpunkte. Das Defizit im Plangebiet kann hiermit vollständig ausgeglichen werden. Die Belange des Natur und Landschaftsschutzes werden somit beachtet.

Belange des Immissionsschutzes

Das plangegegenständliche Vorhaben kann anlagenbezogenen Lärm durch Lüftungsanlagen am Gebäude und durch den Fahrzeugverkehr auf dem Parkplatz sowie Verkehrslärm auf der Zufahrtsstraße (Bornsche Straße) verursachen. Diese Lärmquellen wurden durch eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 22.08.2014) ermittelt und bewertet.

Anlagenlärm: Beurteilt wurden die beiden geplanten Parkplätze und für Verwaltungsgebäude übliche Lärmquellen wie ein BHKW, Notstromaggregate und raumlufttechnische Anlagen. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Gebäude Bornsche Straße 4 und 8, Ziegelhütte 2B und 4, Gärhof 7 und die Gartenanlage südlich des Plangebietes ermittelt. Die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden an den Immissionsorten um mehr als 10 dB(A) unterschritten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Verkehrslärm: Die Bornsche Straße stellt mit einer Belastung von 5.730 Kfz/Tag im Jahr 2004 - hochgerechnet auf 6.118 Kfz/Tag im Jahr 2015 eine stark belastete Stadtstraße dar, die im Bestand bereits am Immissionsort Bornsche Straße 8 zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 um bis zu 7 dB führt. Gleichwohl bleibt der Lärm mit 67,2 dB(A) tags und 56,5 dB(A) nachts unterhalb der Schwelle gesundheitsgefährdenden Lärms (70 dB(A)-Grenze). Durch das Planvorhaben wird dieser Lärm nicht weiter erhöht. Die Zunahme des Verkehrs führt nicht zu einer rechnerisch nachweisbaren Erhöhung der Verlärmung. Insofern sind die Belastungen nicht dem plangegegenständlichen Vorhaben anzulasten. An den anderen Immissionsorten Bornsche Straße 4, Ziegelhütte 2B und 4, Gärhof 7 und der Gartenanlage südlich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das plangegegenständliche Vorhaben die Belange des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

7. Auswirkungen der Aufstellung 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.

Den betroffenen Bürgern ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit gegeben, Anregungen zu ihren Belangen vorzutragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom angrenzenden Kleingartenverein Bedenken vorgetragen, dass die Kleingartennutzung beeinträchtigt werden könnte und ein Sicht- und Lärmschutz gefordert. Der Sichtschutz wurde berücksichtigt. Angrenzend an die Kleingartenanlage ist die Herstellung einer Gehölzhecke festgesetzt, die den Parkplatz von den Kleingärten abschirmt. Ein Lärmschutz ist nicht erforderlich, da die Orientierungswerte für Lärmimmissionen (Beiblatt 1 zur DIN 18005) im Bereich der Kleingärten eingehalten werden. Die Stellplatzanlage soll durch die Beschäftigten des Landkreises genutzt werden. Damit verbunden sind in der Regel nur eine Zufahrt und eine Abfahrt an Werktagen pro Stellplatz.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises" Bornsche Straße stehen die Belange der Gewährleistung einer geordneten Wahrnehmung der öffentlichen Verwaltungsaufgaben im Vordergrund. Durch die Planung werden geeignete Rahmenbedingungen für eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Landkreisverwaltung geschaffen. Das Plangebiet nutzt großflächig bereits ehemals bebaute Flächen und steht damit im Einklang mit den Forderungen des § 1a Abs.2 BauGB. Diese Flächen reichen jedoch nicht aus, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen herstellen zu können. Eine Inanspruchnahme von Grünlandflächen für die Stellplatzanlage ist somit nicht vermeidbar.

Die Beeinträchtigungen werden extern kompensiert. Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der öffentlichen Belange die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	36.845 m ²
• Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises	22.415 m ²
• Straßenverkehrsfläche	784 m ²
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	596 m ²
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Stellplatzanlage der Gemeinbedarfsfläche	9.639 m ²
• Grünfläche Maßnahme M1 beiderseits des Fußweges	612 m ²
• Grünfläche Maßnahme M2 am Plangebietsrand	1.230 m ²
• Grünfläche Graben	1.569 m ²

Haldensleben, September 2014