Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum am Gänseanger“

Stadt Haldensleben

Begründung

Vorentwurf

Auftraggeber:

Stadt Haldensleben
Markt 22
39340 Haldensleben

Verfasser:

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Straße 56 / 57
39110 Magdeburg

Bauleitplanung
M.Sc. Bley, Laura
M.Sc. Linus Wille

Landespflege / Umwelt
Dipl.-Ing. Alexandra Kupietz

Stand: Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 4
Tabellenverzeichnis 4
1 Einführung 1
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 1
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 1
1.3 Ziele und Zwecke der Planung 2
1.4 Vorhabenbeschreibung 2
2 Planvorgaben 3
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 3
2.2 Raumordnung und Landesplanung 3
2.3 Flächennutzungsplanung 4
2.4 Kommunales Einzelhandelskonzept für Haldensleben (2019) 5
3 Rahmenbedingungen 7
3.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld 7
3.2 Bestandssituation 7
3.3 Verkehrserschließung 8
3.4 Ver- und Entsorgung 9
3.5 Schallemissionen und -immissionen 10
3.6 Altlasten und Kampfmittel 10
3.7 Gewässerstruktur 10
3.8 Denkmalschutz und Archäologie 11
4 Festsetzungen 12
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 12
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
4.1.4 Stellplätze 14
4.1.5 Verkehrsflächen 14
4.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen 14
4.1.7 Immissionsschutz 14
4.1.8 Brandschutz 14
4.1.9 Werbeanlagen 14
4.2 Grünordnerische Festsetzungen 15
4.3 Nachrichtliche Übernahme 15
4.4 Hinweise 15
5 Auswirkungen der Planung 16

5.1 Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen....16
5.2 Auswirkungen auf den Menschen....16
5.3 Auswirkungen auf Natur Landschaft und Umwelt....16
5.4 Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr....16
5.5 Flächenbilanz....17
6 Verfahren....18
Rechtsgrundlagen....19
Dokumentenverzeichnis....20
7 Anlagen....21
Anlage 1....21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem FNP Haldensleben (2013) 5
Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets..... 8
Abbildung 3: HQ 200 Ereignis (links), HQ 100 Ereignis (rechts) 10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....17
Tabelle 2: Verfahrensschritte.....18

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Einkaufszentrum am Gänseanger“ befindet sich nördlich der Haldensleber Innenstadt und wird über die Erschließungsstraße „Gänseanger“ mit der „Bornsche Straße“ verbunden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,46 ha und beinhaltet die Flurstücke 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1545 der Flur 9, Gemarkung Haldensleben.

Entlang der Bornschen Straße erstrecken sich sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser, die mit ihren rückwertig gelegenen Gärten westlich an das Plangebiet angrenzen. Im Süden befindet sich das Verwaltungsgebäude des Landkreises Börde, welches mit seinen umliegenden Parkplätzen an den Geltungsbereich heranrückt. Östlich des Geltungsbereichs verläuft, parallel zum Gänseanger, die Ohre. Die Straße wird vom Fließgewässer durch einen ca. 20 m breiten Grünstreifen mit Gehweg getrennt. Das Plangebiet wird über den Gänseanger an die Bornsche Straße verkehrstechnisch angeschlossen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt in Anlehnung an die Ziele des „kommunalen Einzelhandelskonzepts für Haldensleben“ (2019), um städtebauliche und funktionale Konflikte möglichst zu vermeiden. Das Plangebiet wird im kommunalen Einzelhandelskonzept Haldensleben (2019) dargestellt und analysiert. Das Konzept gibt übergeordnete Zielstellungen und Leitsätze für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt vor. In Kombination mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme von 2020 bilden beide Dokumente die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in Haldensleben. Zur Umsetzung der Ziele aus dem Einzelhandelskonzept sowie zur Sicherung und zukünftigen Entwicklung des Einkaufszentrums am Gänseanger wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Jahr 2021 wurde der B-Plan Nr. 65 aufgestellt, welcher auch das Plangebiet am Gänseanger umfasst. Aufgrund des Urteils vom Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt vom 06.12.2023 kam es jedoch zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich“ (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie den Änderungen der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, VEP 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“, sodass der Geltungsbereich am Gänseanger nunmehr dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 führt dazu, dass eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung am Gänseanger nicht mehr gegeben ist. Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des Innenstadtbereichs könnte sich potenziell nachteilig auf die Stabilität der Einkaufsinnenstadt auswirken. Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Haldensleben in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.03.2024 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum am Gänseanger“ aufzustellen (BV 460-(VII.) /2024). Das Gebiet ist derzeit mit einer Veränderungssperre belegt, um die Planungsabsichten zu sichern.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ein zentrales Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Bestandssicherung und städtebauliche Qualifizierung des Plangebiets. Wie im Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben beschrieben, soll das vollsortimentierte Lebensmittelangebot am Standort Gänseanger aufgrund seiner Bedeutung für die nördliche Kernstadt erhalten bleiben. Die zusätzliche Ansiedlung von Märkten mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die sich nicht bereits in näherer Umgebung zum Haldensleber Zentrum befinden, soll wie im Einzelhandelskonzept 2019 beschrieben, untersagt werden, sodass keine zusätzliche Kaufkraft aus dem Zentrum der Stadt Haldensleben gezogen wird.

1.4 Vorhabenbeschreibung

Nachfolgend werden die Planungsvorhaben am Standort Gänseanger beschrieben. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Angebotsplanung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, sodass im Rahmen der Festsetzungen auf dem Gebiet unterschiedliche Vorhaben realisiert werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird neben der Bestandssicherung die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen auf dem Flurstück 1524 im Gegensatz zur derzeitigen Bebauung geplant. Mit der Verschiebung der Baugrenzen, die sich an der umgebenden Bebauung nördlich sowie südlich des Grundstücks orientiert, wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Die städtebauliche Neugliederung des Flurstücks 1524 hat nicht zwangsläufig den Abriss der derzeitigen Bebauung zufolge.

Die Fläche des Sondergebiets wird in ihren Grundzügen durch die Planung gesichert. Ein besonderes Augenmerk legt der Bebauungsplan hier auf die Sortimentierung des Einkaufszentrums. Dabei wird darauf geachtet, sowohl den Bestand aufzunehmen, als auch Raum für Veränderungen und Anpassungen zu gewähren. Es wird auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben berücksichtigt, sodass eine städtisch integrierte Planung erfolgen kann.

Die Erschließung der Baugebietsfläche ist bereits gesichert. Mit der Erweiterung der Baugrenzen und einer zukünftigen Umnutzung wird kein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet. Sollte sich an dieser Stelle ein weiteres Unternehmen oder ein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln, müssen die Stellplatzzahlen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Haldensleben beachtet werden.

2 Planvorgaben

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet war Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 65, welcher mit Urteil vom 06.12.2023 aufgehoben wurde. Aktuell werden Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bewertet, da es sich um eine Fläche im städtebaulichen Innenbereich handelt. Das Plangebiet umfasst einen Einzelhandelsstandort, welcher im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben aufgeführt wird. Für die Sicherung und Entwicklung des Plangebiets im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzepts sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB notwendig. Die Planung orientiert sich an den übergeordneten Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan.

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt von 2010 (LEP 2010) weist Haldensleben als Mittelzentrum aus. Die Mittelzentren sollen wirtschaftliche Bereiche und private Dienstleistungen sichern und weiterentwickeln (Z 34). Sie übernehmen wie alle zentralen Orte die Aufgabe von Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren (Z 28). Sie sollen die überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren jeweiligen Verflechtungsraum übernehmen (Z 25) und die Daseinsvorsorge sichern (Z 24). Des Weiteren wird die Fläche durch das Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung (untertägig) Nr. I Zielitz (einschließlich der Erweiterung übertägiger Anlagen) überlagert (Z. 136). Der untertägige Abbau der Rohstoffe beeinträchtigt die Planungen nicht.

Im Jahr 2024 wurde der 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP 2024) veröffentlicht. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten und damit gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Auch im LEP 2024 wird Haldensleben als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Ziel Z 2.5.2-1 benennt die Aufgaben der Mittelzentren. Im Vordergrund stehen dabei die Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch den Verflechtungsbereich sicherzustellen. In der Begründung dazu heißt es, dass die Mittelzentren eine ergänzende Versorgungsaufgabe zu den Oberzentren einnehmen sollen und diese in der weiteren Entwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken ist. Mittelzentren übernehmen gleichzeitig die grundzentralen Aufgaben. Das bedeutet unter anderem, Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu stärken und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, sowie die Grundversorgung sicherzustellen. Im LEP 2024 befindet sich die Entwicklungsfläche ebenfalls innerhalb eines Vorranggebiets zur Rohstoffgewinnung (untertägig) der Nr. IX, Kalisalzlagerstätte Zielitz, einschließlich übertägiger Anlagen und Halden (Z 7.1.4-2). Aufgrund des untertägigen Abbaus der Rohstoffe werden keine Auswirkungen auf die Planungen erwartet.

Auf der Ebene der Regionalplanung werden die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan konkretisiert. Haldensleben ist Teil der Planungsregion Magdeburg, die einen aktuell gültigen Regionalen Entwicklungsplan von 2006 besitzt (REP 2006). Auch hier wird Haldensleben die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugesprochen. Wie im Landesentwicklungsplan

übernehmen die Mittelzentren ebenfalls die Funktion, wirtschaftliche und private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Z 5.2.6). Zudem werden großflächige Einzelhandelsbetriebe an Ober- sowie Mittelzentren gebunden. Zu diesem Zweck sollen Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden (Z 5.2.12).

Im Februar 2025 wurde der 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg (REP 2025) bei der obersten Landesentwicklungsbehörde des Landes Sachsen-Anhalt zur Genehmigung eingereicht. Dieser ordnet Haldensleben die Funktion eines Mittelzentrums zu, sowie im Umland dem Typ 1 „Ländlicher Raum im Einzugsgebiet von Verdichtungsräumen“. Damit ist Haldensleben Teil des dem Verdichtungsraum umgebenden Raums und soll die zentralen Orte stärken sowie regionale Wirtschaftskompetenzen weiterentwickeln (Z 3.3.2-1). Zusätzlich ordnet der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ der Planungsregion Magdeburg, welcher im April 2024 in Kraft getreten ist, Haldensleben als Mittelzentrum ein und unterstützt damit die Ausweisung des REP 2025.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben von 2013 mit seinen 8 Änderungen weist das Plangebiet zu großen Teilen als Sondergebiet für Einzelhandelseinrichtungen aus. Im Westen ragt die Entwicklungsfläche in eine Mischbaufläche hinein. Die Erschließung der Fläche erfolgt über den Gänseanger im Norden, welcher ebenfalls im Bereich einer Mischbaufläche liegt. Im Osten, entlang der Ohre, grenzt eine Fläche für Landwirtschaft und Grünlandnutzung an, die zum Teil als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet ist. Am gegenüberliegenden Ufer der Ohre befindet sich eine Wohnbaufläche. Im Süden grenzt eine Gemischte Baufläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung an. Zwischen den Flächen verläuft ein überörtlicher Rad- bzw. Wanderweg. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan verdeutlichen das übergeordnete Ziel, die Fläche als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Am Gänseanger“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot).

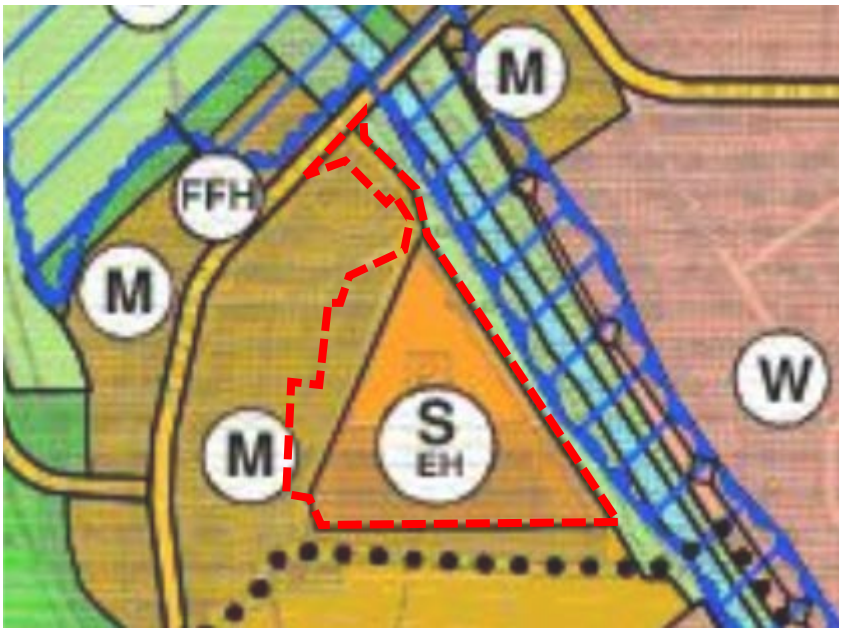

Abbildung 1: Auszug aus dem FNP Haldensleben (2013)
eigene Darstellung der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2.4 Kommunales Einzelhandelskonzept für Haldensleben (2019)

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben wurde erstmals im Jahr 2004 veröffentlicht und 2019 fortgeschrieben. Eine Ergänzung des Einzelhandelskonzepts erfolgte mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme von 2020, welche zusätzliche Steuerungsziele für die Einzelhandelsentwicklung hervorbrachte. Das Konzept wurde vom Stadtrat als sonstige städtebauliche Planung beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Das Konzept dient der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche wie die Innenstadt strukturell zu stärken. Dafür werden Sortimente in drei Kategorien unterteilt: zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine hohe Kundenfrequenz erzeugen, gut integrierbar sind und zur Attraktivität sowie zum Branchenmix der Innenstadt beitragen – beispielsweise Bekleidung, Bücher, Drogerieartikel oder Unterhaltungselektronik. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente – etwa Lebensmittel oder Apotheken – sind sowohl in zentralen Lagen als auch in integrierten Wohngebieten bedeutsam für die Grundversorgung. Nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbel, Baumarktartikel oder Tierbedarf hingegen benötigen große Flächen und sind daher besser in peripheren Lagen angesiedelt. Das Konzept basiert auf rechtlichen, funktionalen und städtebaulichen Kriterien und berücksichtigt die bisherige Sortimentsstruktur.

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben bewertet das Einkaufszentrum am Gänseanger als integrierten Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Haldensleben. An dem Standort werden kurz-, mittel-, und langfristige Bedarfe sowie zum Großteil Nahrungs- und Genussmittel verortet. Das Einkaufszentrum am Gänseanger gilt als städtebaulich integriert und ist zum Teil als Nahversorgungsstandort geeignet. Besonders für die wohnortnahe Grundversorgung des nördlichen Siedlungsbereichs der Stadt Haldensleben ist der Standort von Bedeutung. Das Einkaufszentrum am Gänseanger wird als

Nahversorgungsstandort ausgewiesen, womit unterschiedliche Entwicklungsziele einher gehen. Unter anderem soll der Bestand gesichert und nach Möglichkeit geringfügig erweitert, sowie bei weiteren Ansiedlungen im Gebiet auf die Auswahl des Hauptsortiments geachtet werden. Es sollen sich keine Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ansiedeln sowie Unternehmen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment eingeschränkt werden.

Derzeit ist im Einkaufszentrum Gänseanger ein Markt der Lüning Nonfood GmbH & Co. KG angesiedelt. Diese Standortwahl entspricht nicht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haldensleben, das eine Bündelung zentrenrelevanter Sortimente innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorsieht. Der Markt war zuvor in zentrumsnaher Lage ansässig, sah sich jedoch infolge veränderter Rahmenbedingungen gezwungen, diesen Standort aufzugeben. Um den Fortbestand dieses für die Nahversorgung bedeutsamen Einzelhandelsbetriebs zu sichern und gleichzeitig dem Anspruch Haldenslebens als Mittelzentrum gerecht zu werden, war eine Verlagerung an den Standort Gänseanger erforderlich. Ziel war es, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs weiterhin zu gewährleisten und das bestehende Einzelhandelsangebot in der Stadt zu erhalten.

Perspektivisch soll der Standort Gänseanger im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben weiterentwickelt werden. Vor diesem Hintergrund sieht der Bebauungsplan die gezielte Ansiedlung nahversorgungsrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Sortimente als Hauptsortimente vor.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Südlich des Plangebiets befindet sich der historische Stadtkern von Haldensleben, welcher über die Bornsche Straße in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Stadtkern ist zu großen Teilen durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Die Fassaden setzen sich sowohl aus älteren als auch neueren Gebäuden zusammen. Vereinzelt lockern Fachwerkhäuser die Gebäudestrukturen auf.

Das weitere Umfeld des Gebiets ist abgesehen von der Kernstadt durch Einfamilien- sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser und Kleingartenanlagen geprägt. Nördlich der Bornschen Straße und der daran gelegenen Bebauung, befindet sich eine größere Grünfläche.

Abgesehen von einigen Teilen der Kernstadt und dem südlich des Plangebiets gelegenen Verwaltungsgebäude des Landkreises Börde, wird die Umgebung vorrangig durch eine Wohnnutzung geprägt.

3.2 Bestandssituation

Im Zentrum des Plangebiets befinden sich zahlreiche Stellplätze. Südlich davon befindet sich das zentrale Einkaufszentrum, in dem ein EDEKA-Markt, ein Markt der Lüning Nonfood GmbH & Co. KG sowie mehrere kleinere Einzelhandelsgeschäfte ansässig sind. Südlich des Gebäudes sind weitere Stellplätze zu finden. Westlich des Einkaufszentrums befindet sich ein weiteres Gebäude, welches derzeit von Leerstand betroffen ist, ursprünglich war hier ein Getränkemarkt ansässig. Nördlich daran schließt ein Garagenkomplex im Eigentum der Stadt Haldensleben an, sowie im weiteren Verlauf ein Elektrofachhandel, welcher sich in einem Gebäude in einfacher eingeschossiger Bauweise befindet. Insgesamt umschließt die südliche und westliche Bebauung den großen Parkplatz in der Mitte des Plangebiets, welcher an seinen Rändern teilweise begrünt ist. Die Straße Gänseanger führt um den zentralen Parkplatz sowie das südlich gelegene Einkaufszentrum mit den dazugehörigen rückwärtigen Stellplätzen.

Quellen: © LGSA // DTK © BKG 2023 // ALKIS, DOP, DVG © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST. dl-de/by-2-0. www.govdata.de/dl-de/by-2-0 // Hochwasserkarte © LHW LSA 2024 // Schutzgebiete © LAU LSA 2024 // Darstellung auf der Grundlage von Daten des ROK LSA - Mit Genehmigung des MLV, Gen.-Nr.: MLV44-083-18

Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets

3.3 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Gänseanger mit der Bornschen Straße nördlich des Geltungsbereichs verbunden. Über diesen Anschluss sind das historische Haldensleber Zentrum sowie der nördliche Siedlungsbereich der Stadt in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Zusätzlich bietet die Anliegerstraße Am Anger eine Verbindung zur Bornschen Straße. Diese ist jedoch nicht befestigt und keine offizielle Zuwegung zum Plangebiet. Im weiteren Umfeld können die Bundesstraße B71 im Norden sowie die B245 im Süden erreicht werden. Südlich des Einkaufszentrums kreuzt die Straße Gänseanger die Bornsche Straße 2 und geht in die Straße Ziegelhütte über. Die Ziegelhütte liegt außerhalb des Plangebiets und erschließt ein kleines anliegendes Wohngebiet entlang der Ohre. Für den ruhenden Verkehr gibt es zahlreiche Parkplätze im Zentrum des Plangebiets sowie südlich des Einkaufszentrums, die über den Gänseanger erreichbar sind.

Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Ohrebrücke im Norden sowie die Haltestelle Ratsmühle im Süden an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An beiden Haltepunkten ist der Zustieg in die Buslinien 615, 621, 647 und 648 möglich, mit denen sowohl der zentrale Marktplatz, als auch der Bahnhof erreichbar sind. Die Linien 615 und 621 schließen das Plangebiet zusätzlich an die umliegenden Ortschaften Neuenhofe, Hütten, Benitz, Born und Satuelle an.

Zu Fuß und mit dem Fahrrad kann das Plangebiet über den Gänseanger im Norden, sowie die Straße Am Anger im Nordwesten erreicht werden. Im Südosten befindet sich ein weiterer Anschluss über die Bornsche Straße 2 sowie eine Brücke für Radfahrer und Fußgänger über die Ohre. Einen separaten Fahrradweg oder Fahrradstreifen auf der Fahrbahn weisen die

Verkehrswege nicht auf, sodass Radfahrer auf die Fahrbahn ausweichen müssen. Weiterhin kann vom Südwesten aus über eine kleine Zuwegung der Bornschen Straße das Plangebiet erreicht werden. Die Zuwegung ist für eine gleichrangige Nutzung von Fußgängern sowie Radfahrern vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein zentral gelegener Parkplatz mit 185 Stellplätzen, der vorrangig der gemeinschaftlichen Nutzung durch Besucher und Kunden der umliegenden ansässigen Unternehmen dient. Ergänzend dazu sind südlich des bestehenden Einkaufszentrums weitere 42 Stellplätze vorhanden. Die im westlichen Bereich des Baugebiets angesiedelten Einzelhandelsbetriebe verfügen jeweils über eigene, direkt zugeordnete Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen. Separate Fahrradstellplätze sind im derzeitigen Bestand nicht vorhanden.

Die Ermittlung und Bewertung des erforderlichen Stellplatzbedarfs erfolgt auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Haldensleben in der Fassung vom 06.06.2024 (2. Änderung).

3.4 Ver- und Entsorgung

Trink- und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz angeschlossen. Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Zuständig für die Abwasserentsorgung ist der Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“. Trinkwasserversorger im Stadtgebiet sind die Stadtwerke Haldensleben und die Heidewasser GmbH. Bei einer möglichen, zukünftig veränderten Bebauung des Flurstücks 1524 im Kerngebiet ist die Dimensionierung der Trink- und Schmutzwasserkanäle zu prüfen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über bestehende Stromleitungen, deren Dimensionierung bei zusätzlicher Bebauung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen ist. Grundversorger in der Stadt Haldensleben sind die Stadtwerke Haldensleben. Die Gebäude im Plangebiet werden über Kabel unterhalb des westlich gelegenen Teils der Straße Gänseanger an die Stromversorgung angebunden.

Abfall

Der Landkreis Börde ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die jeweils durch den Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen führen die Abfallentsorgung durch. Das erhöhte Aufkommen von Verpackungsmüll aus den ansässigen Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäften wird durch die Unternehmen selbst oder durch von den Unternehmen beauftragte Dritte gesondert gesammelt und abtransportiert.

Gas- bzw. Wärmeversorgung

Die Versorgungsleitungen für Gas befinden sich unterhalb der Straße Gänseanger im Westen des Plangebiets. Netzbetreiber sind die Stadtwerke Haldensleben. Bei Neubebauungen innerhalb des Plangebiets ist die Versorgung mit den vorhandenen Gasleitungen zu prüfen und gegebenenfalls auf alternative, zukunftsorientierte Techniken der Wärmeerzeugung zurückzugreifen. Dabei ist das Konzept der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Haldensleben, welches sich derzeit in Bearbeitung befindet, zu berücksichtigen.

3.5 Schallemissionen und -immissionen

Die Hauptlärmquelle im Plangebiet ist der Verkehrslärm, besonders im Zusammenhang mit dem Lieferverkehr. Im Flächennutzungsplan befinden sich um das Plangebiet herum Mischbauflächen. Im westlichen Teil sind diese geprägt durch Wohnbebauung. Der Abstand zwischen der Haupterschließungsstraße Gänseanger und der westlich gelegenen Wohnbebauung bleibt durch die Planungen unverändert. Eine weitere Bebauung auf dem Flurstück 1524 würde die Schallausbreitung zusätzlich verringern. Die Wohngebäude weisen einen Abstand von ca. 67 m zu den Haupterschließungsstraßen des Plangebiets auf.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet sowie angrenzende Flächen liegen keine Hinweise zu Altlasten vor. Das Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, des Rechtsamtes im Landkreis Börde, konnte keine Kampfmittelverdachtsflächen im Baugebiet feststellen.

3.7 Gewässerstruktur

Östlich des Baugebiets verläuft die Ohre. Das Fließgewässer wird vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt als Gewässer erster Ordnung gemäß § 4 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) kategorisiert. Der Abstand zwischen dem Uferbereich der Ohre und der Gebietsgrenze beträgt ca. 22 m. Im Flächennutzungsplan werden die angrenzenden Flächen als vorläufiges Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Dies wird in der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Ohre (2013) konkretisiert. Auch in der kartografischen Darstellung zur Verordnung überschneiden sich das Überschwemmungsgebiet und das Vorhabengebiet nicht.[1] Zudem berühren auch die Hochwasserbereiche mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) sowie die Hochwasserbereiche mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) das Vorhabengebiet nicht.

© LHW Sachsen-Anhalt Planunterlage auf der Basis amtlicher Geobasisdaten vom Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [010312]

Abbildung 3: HQ 200 Ereignis (links), HQ 100 Ereignis (rechts)[2]

[1] vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, 2025
[2] Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, 2025

Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine schädlichen Auswirkungen für das Gewässer durch die Planungen zu erwarten. Zuständig für die Gewässerunterhaltung, ist das Landesamt für Hochwasserschutz (LHW).

3.8 Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, Einzeldenkmale oder zusammenhängende Flächendenkmale. Im Südosten des Plangebiets grenzt eine Villa, welche als Baudenkmal geschützt ist, an den Geltungsbereich an. Zwischen der Grenze des Geltungsbereichs und der Fassade der Villa befindet sich der dazugehörige Garten. Südlich der Villa befindet sich ein Flächendenkmal, welches zu großen Teilen die Altstadt sowie daran angrenzende Bereiche umfasst.[3]

[3] vgl. Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt, 2025

4 Festsetzungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 **Art der baulichen Nutzung**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in zwei Baugebiete. Im Zentrum wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die vier westlich gelegenen Flurstücke werden zusammengefasst zu einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO.

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets „SO EKZ“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel entspricht dem Planungswillen der Stadt, die Bebauung zu sichern und weiter zu qualifizieren sowie die Sortimentszusammensetzung am Standort Gänseanger zu steuern.

Keines der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO eignet sich zur Sicherung des Einkaufszentrums und der dort vertretenen Nutzungen. Das Einkaufszentrum beherbergt sowohl großflächigen Einzelhandel, als auch kleinere Versorgungsunternehmen. Daher erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Sondergebiet „Einkaufszentrum am Gänseanger“. Als Voraussetzung dafür gilt das Einzelhandelskonzept, welches als sonstige städtebauliche Planung beschlossen wurde.

Der Großteil des Einkaufszentrums wird durch die Ladenfläche des EDEKA Centers genutzt. Neben diesem gibt es einen Blumenladen, ein Mobilfunkfachgeschäft, ein Bäckereifachgeschäft, sowie eine Verkaufsfläche der Tchibo GmbH im EDEKA Markt, als Shop-in-Shop System. Auf der zweiten großen Ladenfläche befindet sich eine Filiale der Lüning Nonfood GmbH & Co. KG. Im Nordosten, im zweiten Stock des Gebäudes, befindet sich eine Spielhalle, die über einen separaten Eingang vom Parkplatz aus erreichbar ist.

Aufgrund des Bestands und der Entwicklungsziele aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben für den Standort Gänseanger wird im SO EKZ gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nahversorgungsrelevantes sowie nicht zentrenrelevantes Sortiment als Kernsortiment zugelassen. Zentrenrelevantes Sortiment wird ausschließlich als Randsortiment bestimmt (siehe Anlage 1). Zudem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um zukünftig eine standortgerechte Entwicklung gewährleisten zu können.

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Wie im SO EKZ werden im Kerngebiet (MK) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente werden als Randsortimente bestimmt. Die Sortimentsliste wird der Begründung in Anlage 1 angefügt. Die Maßnahme erfolgt im Einklang mit den im Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben festgelegten Entwicklungszielen. Vor diesem Hintergrund sind die Ausnahmen, die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können nicht zulässig, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und die verkehrstechnische Erschließung für eine solche Nutzung nicht ausreichend vorhanden ist. Weiterhin werden wie im SO EKZ für eine standortgerechte Entwicklung Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich am derzeitigen Bestand der Bebauung. Für das Sondergebiet Einkaufszentrum SO EKZ wird demnach eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Ausweisung der GRZ richtet sich nach den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO, wonach in einem sonstigen Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgelegt werden kann. Aufgrund der Bestandssituation und der Notwendigkeit der Versiegelung im Zusammenhang mit den Nutzungen im Plangebiet ist dieser hohe Grad der Versiegelung notwendig, um weiterhin eine sachgerechte Nutzung zu gewährleisten.

Im westlich gelegenen Kerngebiet (MK) kommt es durch die Planungen zu geringfügigen Veränderungen am Bestand. Auf dem Flurstück 1524 wird die Baugrenze in Richtung des zentralen Parkplatzes verschoben und damit an die umgebende Bebauung angepasst. Mit der Verschiebung der Baugrenze geht auch die Erweiterung der möglichen zu überbauenden Grundfläche einher, weshalb auch hier eine GRZ von 0,8 festgelegt wird. Die einzelnen Baugebiete können so zusammenhängend entwickelt werden und sich gemeinsam in das städtebauliche Bild einordnen.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Für die Bebauung im SO EKZ wird eine maximale Oberkante (OK max) von 59,36 m ü. NHN festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist im Zusammenhang mit dem Höhenbezugspunkt, welcher sich im südlichen Teil des Plangebiets befindet und bei 49,86 m ü. NHN festgelegt wurde, zu betrachten. Demnach ergibt sich eine reale maximale Gebäudehöhe von 9,5 m. Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten, eine Zweigeschossigkeit ist untergeordnet zugelassen.

Die Gebäude im MK werden abgestuft zum SO EKZ und orientieren sich am derzeitigen Bestand. Demnach wird die maximale Gebäudehöhe auf 55,06 m ü. NHN festgelegt. Wie auch im SO EKZ bezieht sich die OK max auf den Höhenbezugspunkt. Daher ergibt sich für die Gebäude im MK eine maximale Gebäudehöhe von 5,2 m. Im MK sind die Gebäude ausschließlich in eingeschossiger Bauweise zu errichten.

Unabhängig davon können Schornsteine und technische Aufbauten wie Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auch oberhalb der festgelegten Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Zulässigkeit der Anlagen ist zu beachten, dass diese untergeordnet zur eigentlichen Bebauung sein müssen. Durch die zusätzlichen Aufbauten dürfen keine negativen Raumwirkungen für den öffentlichen Raum entstehen. Technikgeschosse, die zusätzlich zur festgelegten Höhe errichtet werden, sind nicht als untergeordnet zu betrachten und somit nicht umsetzbar.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22f. BauNVO)

Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Im SO EKZ ist eine geschlossene Bauweise innerhalb der ausgewiesenen Baufenster festgesetzt. Demnach werden die Gebäude gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Im MK wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die mit hochbaulichen Anlagen zu überbauenden Flächen des Plangebiets werden entsprechend des Gebäudebestands durch Baugrenzen festgesetzt. Auf dem Flurstück (Flst.) 1524 im MK erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen für eine zukünftige Bebauung.

4.1.4 **Stellplätze**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze ergeben sich gemäß der Haldensleber Stellplatzsatzung. Die bereits ansässigen Unternehmen mussten gemäß dieser Satzung die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachweisen. Bei Neuansiedlung von Unternehmen im Baugebiet ist die Stellplatzsituation gemäß der Stellplatzsatzung neu zu bewerten und gegebenenfalls zu ändern.

4.1.5 **Verkehrsflächen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straße Gänseanger mit dem Anschlusspunkt im Norden an die Bornsche Straße wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Über die Straße Gänseanger erfolgt die Erschließung des gesamten Geltungsbereichs. Die Erweiterung der Baugrenze in Teilen des Kerngebiets rückt nur geringfügig an die Verkehrsfläche heran, weshalb hier von keiner Beeinträchtigung ausgegangen wird.

4.1.6 **Flächen für Versorgungsanlagen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Trafohäuschen der Stadtwerke Haldensleben, dessen Bestand zu sichern ist. Der Bereich des Trafohäuschens ist in der Planzeichnung entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gekennzeichnet.

4.1.7 **Immissionsschutz**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderungen im Gebiet sind keine erhöhten Immissionswerte zu erwarten. Bei einer Neubebauung sind die Immissionsrichtwerte gemäß der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzuhalten. Aufgrund des Bestands wird sowohl ausgehend vom Gänseanger als auch der Bornschen Straße von einer Vorbelastung der Wohngebäude innerhalb der westlich gelegenen Mischbaufläche ausgegangen.

4.1.8 **Brandschutz**

Aussagen zum Brandschutz werden nachgereicht bzw. im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

4.1.9 **Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowohl innerhalb des SO EKZ, als auch des MK getroffen. Dies soll den Wildwuchs von Werbeanlagen verhindern und zum Erhalt und Schutz des Ortsbildes beitragen.

Freistehende Werbeanlagen werden in Art und Größe für alle Baugebiete einheitlich definiert. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, mechanische Werbeanlagen, Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien sowie Fremdwerbung sind

innerhalb der Baugebiete unzulässig. Des Weiteren sind Werbeanlagen oberhalb von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Die Begrenzung der Werbeanlagen erfolgt auf eine maximale Höhe von 53,86 m ü. NHN und einer Werbefläche von maximal 8 m² je Seite. Im Sondergebiet SO EKZ ist darüber hinaus eine einzelne größere Anlage zugelassen. Dies Betrifft einen Werbepylon mit einer Höhe von 56,86 m ü. NHN. Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem Höhenbezugspunkt von 49,86 m ü. NHN. Demnach ergibt sich eine tatsächliche Höhe der Werbeanlagen von 4 m und des Werbepylons von 7 m.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erfolgt die Festsetzung nicht überbauter, unversiegelter Flächen. Durch die Qualifizierung der offenen Bodenflächen wird ein Mindestmaß an Bodenfunktionen gesichert. Die Art der Begrünung erfolgt in den Festsetzungen, sie hat als Rasensaat sowie in Form von Gehölzen zu erfolgen und ist bei Abgang zu ersetzen. Im MK befindet sich nördlich des ehemaligen Getränkemarkts ein schützenswerter Baum, welcher zu erhalten ist.

Die Dächer im gesamten Baugebiet sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaik (PV) Modulen zu nutzen. Sollte eine Nutzung nicht möglich sein, können anstelle der PV Module die Dachflächen mit extensivem Grün bepflanzt werden. Dabei entspricht 1 m² PV-Modulfläche 1,5 m² extensive Dachbegrünung. Die Fläche, die für PV-Module genutzt wird, kann auf bis zu 30 % der verfügbaren Dachfläche reduziert werden. Dadurch wird eine nachhaltige Nutzung des Daches sichergestellt. Der Einsatz von Photovoltaikmodulen leistet einen Beitrag zur umweltfreundlichen Energieerzeugung. Ergänzend dazu kann eine Dachbegrünung das Mikroklima verbessern, das Gebäude sowie seine Umgebung kühlen und bei Starkregenereignissen für eine verzögerte Wasserableitung sorgen.

4.3 Nachrichtliche Übernahme

Mögliche nachrichtliche Übernahmen, die sich gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB, sowie gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aus der Beteiligung ergeben, sind nicht vorhanden.

4.4 Hinweise

Das anfallende Niederschlagswasser ist den vorhandenen Regenwasserleitungen zuzuführen und wird so aus dem Gebiet abtransportiert.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen

Der Standort Am Gänseanger übernimmt eine bedeutende Funktion in der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere für die nördlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Haldensleben sowie angrenzende Ortsteile wie Satuelle. Aufgrund der geringen Entfernung zur Einkaufsinnenstadt (ca. 270 m) ergibt sich jedoch eine räumliche und funktionale Überschneidung der Nahbereiche, wodurch potenziell konkurrierende Strukturen entstehen können.

Um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere das Innenstadtzentrum – zu vermeiden, wird der Standort zwar als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, seine Entwicklungsmöglichkeiten jedoch bewusst begrenzt. So sind lediglich geringfügige Erweiterungen zur Sicherung des Lebensmittelvollsortiments vorgesehen. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Sortiment wird begrenzt, auch um Kaufkraftverschiebungen zulasten der Innenstadt zu verhindern.

Insgesamt trägt die planungsrechtliche Steuerung dazu bei, die Funktionalität und Entwicklungsperspektive der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich zu sichern, während gleichzeitig die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet erhalten und gezielt gestärkt wird.

5.2 Auswirkungen auf den Menschen

Größere bauliche Veränderungen können ausschließlich auf dem Flurstück 1524 vorgenommen werden. Die Errichtung eines Gebäudes entsprechend Art und Maß der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung führt zu keinen erheblichen Veränderungen im Baugebiet oder in dessen Umgebung.

5.3 Auswirkungen auf Natur Landschaft und Umwelt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einkaufszentrum am Gänseanger“ erfolgt keine Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen. Das Schutzgut Boden wird durch die vorgesehenen Planungen nicht beeinträchtigt.

Auch das Landschaftsbild erfährt keine nachteiligen Veränderungen durch die Planungen. Die Festsetzung zusätzlicher Bäume sowie Flächen, die dem Erhalt sowie Ersatz im Falle eines Abgangs vorhandener Vegetation dienen, kann sich geringfügig positiv auf Natur und Landschaft auswirken. Darüber hinaus kann eine Dachbegrünung zusätzliche positive Effekte auf den Naturhaushalt haben.

Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der relevanten Schutzgüter, wie im Umweltbericht erläutert.

5.4 Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr

Die vorhandene verkehrliche Infrastruktur erweist sich im aktuellen Zustand als leistungsfähig und ist geeignet, das bestehende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Falle der Umsetzung der Planungen ist lediglich mit einem geringfügig erhöhten Mobilitätsbedarf zu rechnen. Die

Auslegung und Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Regenwasser sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und sicherzustellen.

5.5 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche
Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)	15.975 m²
Kerngebiet (MK)	4.191 m²
Flächen für Nebenanlegen (Flächenüberlagerung)	5.971 m²
Straßenverkehrsflächen	4.596 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung	35 m²
Fläche für Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.270 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz

6 Verfahren

Der zeitliche Ablauf des Verfahrens ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 460-(VII.)/2024)	07.03.2024
Auftakttermin mit Planungsbüro	06.02.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	
Inkrafttreten des Plans (§ 10 Abs. 2 BauGB)	

Tabelle 2: Verfahrensschritte

Rechtsgrundlagen

BauGB - das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I Nr. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO.- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBI. I Nr. 176).

BauO LSA - die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVB.. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

BNatSchG - das Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)**.**

KVG LSA – Kommunalverfassungsgesetz, das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132).

NatSchG LSA - das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), in der aktuell gültigen Fassung.

Dokumentenverzeichnis

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, 2025
https://gfi.themenbrowser.de/umn_lvwa/uegebiet/

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und **Wasserwirtschaft** Sachsen-Anhalt, 2025,
https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html

Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt, 2025,
https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem

7 Anlagen

Anlage 1

Haldensleber Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 2019 aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben.

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren/Matratzen
Briefmarken und Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Elektrogroßgeräte
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)		Erotikartikel
Elektrokleingeräte		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Fahrräder und Zubehör		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Hausrat/Haushaltswaren		Pflanzen/Samen
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Teppiche (ohne Teppichböden)
Künstler- und Bastelbedarf		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevan erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Fa ben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.