# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 (Beschluss-Nr. 460-(VII.)/2024) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Am Gänseanger" beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben - dem Stadtanzeiger Haldensleben - ortsüblich am 22.03.2024 bekannt gegeben.

## 2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einkaufszentrum am Gänseanger" wurde erarbeitet durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Außenstelle Magdeburg, Große Diesdorfer Straße 56/57, 39110 Magdeburg.

## 3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

## 4. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom .....bis zum ..... gemäß §3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung erfolgte unter dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen – schriftlich oder zur Niederschrift – abgegeben werden können. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... im Stadtanzeiger der Stadt Haldensleben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

## 5. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den Im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) erfolgte auf folgender Kartengrundlage: .....

## 6. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Personen, sowie den beteiligten Stellen bekannt gegeben.

## 7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung, wurde am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Haldensleben als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 8. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haldensleben, _____ gez. Hieber

Datum Der Bürgermeister

## 9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss Ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... Im Stadtanzeiger Haldensleben für die Stadt Haldensleben bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan Ist damit rechtsverbindlich.

Haldensleben, _____ gez. Hieber

Datum Der Bürgermeister

## 10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, _____ gez. Hieber

Datum Der Bürgermeister

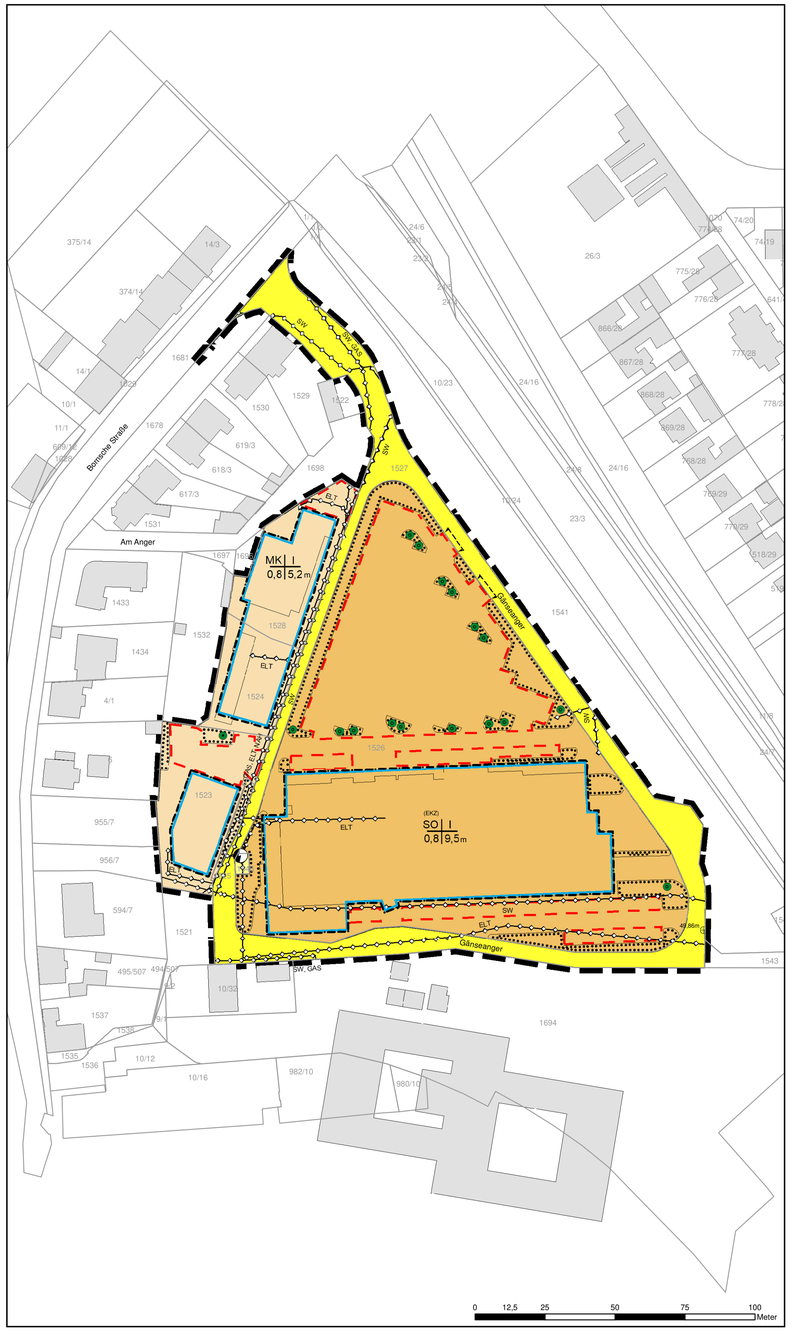
## 11. Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sind nach § 214 Abs. 3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, _____ gez. Hieber

Datum Der Bürgermeister

# Planzeichnung




# Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung
§§ 1 bis 11 BauNVO

- MK — Kerngebiete, § 7 BauNVo
- SO EKZ — Sonstige Sondergebiete (Einkaufszentrum), § 11 BauNVo

### Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16,19,20 BauNVO

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- OK max. — Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
- Art der baulichen Nutzung | Vollgeschosse
- GRZ | OK max.

### Bauweise, Baulinie und Baugrenze
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze

### Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtbereich

### Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdische Leitung

SW Schmutzwasser
GAS Gas
ELT Elektro
NAH Nahwärme

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Erhalt der Bäume
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Höhenbezugspunkt in m über NHN (49,86 m ü. NHN)
- Flurstücksgrenze
- 84 — Flurstücksnummer

# Textliche Festsetzung

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**1.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO EKZ)**

1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem sowie nicht zentrenrelevantem Sortiment als Kernsortiment sowie zentrenrelevantem Randsortiment zulässig.

1.1.2 Im Sondergebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

**1.2 Kerngebiet (MK)**

1.2.1 Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Sortiment als Kernsortiment und zentrenrelevantem Randsortiment zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2.2 Ausnahmen, die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind im Kerngebiet nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Im SO EKZ beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ mit Grundflächen von Anlagen, die dem § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO entsprechen, bis zu einer GRZ von 0,9 ist zulässig.

2.2 Im MK beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ mit Grundflächen von Anlagen, die dem § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO entsprechen, bis zu einer GRZ von 0,9 ist zulässig.

2.3 Die in der Planzeichnung für das SO EKZ festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK max.) von Gebäuden beträgt 59,36 m ü. NHN. Die Höhe wird vom Bezugspunkt des Baugebiets gemessen. Dieser liegt bei 49,86 m ü. NHN und ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Untergeordnet ist eine Zweigeschossigkeit zulässig.

2.4 Die in der Planzeichnung für das MK festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK max.) von Gebäuden beträgt 55,06 m ü. NHN. Die Höhe wird vom Bezugspunkt des Baugebiets gemessen. Dieser liegt bei 49,86 m ü. NHN und ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäude im MK sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

3.1 Die mit hochbaulichen Anlagen überbaubaren Flächen sind mit einer Baugrenze festgesetzt

**4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Im SO EKZ sowie im MK sind Stellplätze außerhalb der hierfür vorgesehenen Umgrenzung für Nebenanlagen unzulässig.

4.2 Die Anzahl der Stellplätze je Nutzungseinheit richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Haldensleben in der Fassung vom 10.06.2024.

4.3 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit der Bezeichnung ST/N sind Abstellanlagen für Einkaufswagen, Paketstationen, Ladestationen für E-Autos und E-Bikes gemäß § 14 BauNVO zulässig.

**5. Grünordnerische Festsetzungen**

5.1 Baugebiete

5.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind vollflächig mit standortgerechten mittelgroßen Sträuchern gemäß der Gehölzliste bis zu einer Höhe von 5 m zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind mit standortgerechten mittelkronigen Laubbäumen (Stammumfang von 12-14 cm) gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

5.1.3 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Solarmindestfläche kann sich auf 30 % der nutzbaren Dachfläche verringern und durch extensive Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) ersetzt werden. Dabei entspricht 1 m² PV-Modulfläche 1,5 m² extensive Dachbegrünung.

5.1.4 Vor Beginn der Arbeiten ist eine ökologische Baubegleitung durch einen fachkundigen Sachverständigen durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung dient der Vermeidung von Verstößen gegen das Störungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG.

Während der Bauausführung sind jegliche Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde zu informieren.

5.2 Stellplätze

Bei der erstmaligen Herstellung von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu erhalten und mit mindestens vier Sträuchern zu unterpflanzen.

5.3 Gehölzliste

| **Sträucher** | |
|---|---|
| Heimische Gehölze | |
| Haselnuss | *Corylus avellana* |
| Blutroter Hartriegel | *Cornus sanguinea* |
| Kornelkirsche | *Cornus mas* |
| Eingriffliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Liguster | *Ligustrum vulgare* |
| Rote Heckenkirsche | *Lonicera xylosteum* |
| Hundsrose | *Rosa canina* |
| Wolliger Schneeball | *Viburnum lantana* |

| **Bäume** | |
|---|---|
| Heimische Gehölze | |
| Feld-Ahorn | *Acer campestre* |
| Spitz-Ahorn | *Acer platanoides* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Trauben-Eiche | *Quercus petraea* |
| Eberesche/ Vogelbeerbaum | *Sorbus aucuparia* |
| Winter-Linde | *Tilia cordata* |

6.1 Werbeanlagen

6.1.1 Unzulässig sind im SO EKZ sowie im MK:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- mechanisch bewegte Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit akustisch oder elektronisch bewegten Medien,
- Fremdwerbung.

6.1.2 Im SO EKZ sowie im MK sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen auf oder oberhalb von Gebäuden unzulässig.

6.1.3 Im SO EKZ sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 53,86 m ü. NHN zulässig. Die Werbefläche darf auf jeder Seite der Werbeanlage 8 m² nicht überschreiten. Die Höhe wird vom Bezugspunkt des Baugebiets gemessen, dieser liegt bei 49,86 m ü. NHN und ist in der Planzeichnung festgesetzt.

6.1.4 Im SO EKZ ist darüber hinaus ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer Höhe von maximal 56,86 m ü. NHN zulässig. Des Weiteren sind im Sonstigen Sondergebiet SO EKZ drei Fahnenmaste mit einer baulichen Höhe von maximal 59,86 m ü. NHN zulässig. Die Höhe wird vom Bezugspunkt des Baugebiets gemessen, dieser liegt bei 49,86 m ü. NHN und ist in der Planzeichnung festgesetzt.

### Hinweise

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist den Regenwasserleitungen zuzuführen und wird über die bestehenden Leitungen aus dem Gebiet abtransportiert.

### Rechtsgrundlagen

- BauGB - das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 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 (BGBl. I Nr. 176).
- PlanZV – Planzeichenverordnung, die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).
- 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).
- 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)
- 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).
- 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).

### Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Flurkarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt mit Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt (© GeoBasis-DE | LVermGeo ST [2024] | Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST | dl-de/by-2-0 | www.govdata.de/dl-de/by-2-0.) angefertigt.

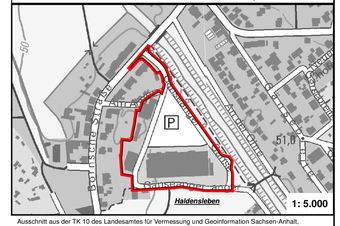
Gemarkung: Haldensleben
Flur: 9
Flurstück: 1523; 1524; 1525;1526; 1527 und 1528

Aktuelles Koordinatensystem:
LS489 UTM-Zone 32N (ST) - EPSG - Code 25832

**Stadt Haldensleben**
Markt 20 - 22
39340 Haldensleben

Bebauungsplanbezeichnung
Beschluss-Nr.:460-(VII.)/2024

HALDENSLEBEN
Wo kennt, bleibt.




Ausschnitt aus der TK 10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, TK 10/2023 © LVermGeo LSA, (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1-6001349/2011


LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH
Telefon 0391 / 7361-6
Telefax 0391 / 7 361 777
E-Mail info@lgsa.de


| Bearbeiter | Datum | Bearbeiter | Datum |
|---|---|---|---|
| Wilke/Bley | 30.06.2025 | | |
| | | | |
| | | | |

**Bebauungsplan " Sondergebiet Einkaufszentrum am Gänseanger" Haldensleben**

Urheberrecht: Diese Zeichnung darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht übertassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden.

Zeichnungsdatei: HDL_Vorentwurfl_2_

Planname: **Planzeichnung - Vorentwurf**

Projekt: 143 0015 | Maßstab: **1:1.000** | Blatt-Nr.: **01**

Gezeichnet: Pletscher

Arbeitsverzeichnis: K:\GIS\00 Projekte\12 GB\2025\BP Haldensleben\04 MXD\

PDF Ablageverzeichnis: K:\GIS\2 Projekte\12 GB\2025\BP Haldensleben\05 PDF