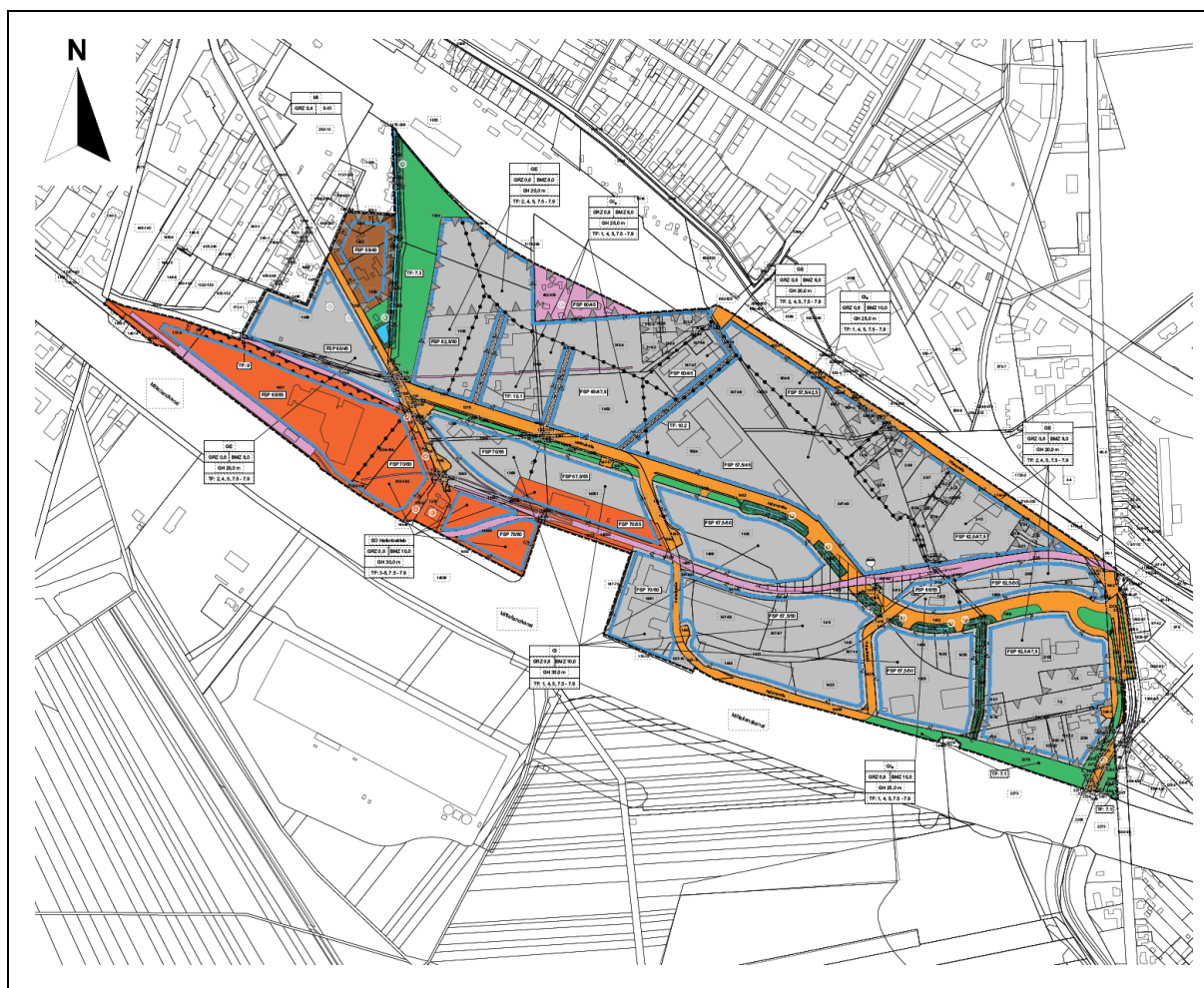


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 - 31. (II) 99 „Sondergebiet Hafen“, Stadt Haldensleben, Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstiger TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
07.07.2022	29.04. - 03.06.2024	29.04.- 03.06.24	-	-	-

Stand vom 16.07.2025

Bearbeitet von BÖREGIO Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Braunschweig, Dr. Ing. Rainer Mühl nickel
in Abstimmung mit der Stadt Haldensleben, Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Anlass und Erfordernisse der Planaufstellung	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	Lage, räumlicher Geltungsbereich und stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	9
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt	11
2.6	Eigentumsverhältnisse	12
3	PLANUNGSBINDUNGEN	12
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan	12
3.2	Flächennutzungsplan	14
3.3	Grünordnungsplan	15
3.4	Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“, 1. Änderung 2000	16
3.5	Überschlagene Flächenbilanz	16
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG	17
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
4.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)	20
4.4	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21
4.5	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)	22
4.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	24
4.7	Photovoltaikanlage	24
4.8	Sonstige Hinweise	26
4.9	Flächenbilanz	26
5	UMWELTBERICHT	28
5.1	Einleitung	28
5.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	28
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes	28
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
5.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	29
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung	31
5.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	34
5.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
5.2.5	Nachteilige Auswirkungen	37
6	LITERATUR	37

Anhang

Anlage 1: Gehölzvorschläge

Anlage 2: Kartierung bisher bekannt gewordener archäologischer Dokumente

Anlage 3: Auflistung der Flurstücke

1 EINFÜHRUNG

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (LEP ST 2010)

1.2 Anlass und Erfordernisse der Planaufstellung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ wurde vom Stadtrat der Stadt Haldensleben 1996 mit dem Ziel aufgestellt, Industriebrachen zu revitalisieren und Entwicklungspotentiale am Mittellandkanal zu nutzen. Die Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplans stellte das „Hafenstrukturkonzept“ aus dem Jahr 1995 dar. Aus diesem Grund beinhalteten die textlichen Festsetzungen eine Positivliste mit hafenaffinen Nutzungen, die im Gebiet zulässig sind. Klein- und mittelständische Unternehmen ohne Hafenbezug waren damals in diesem Gewerbe- bzw. Industriegebiet nicht zulässig.

Im Laufe der Jahre hat sich ein Änderungsbedarf der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, der zu geänderten Festsetzungen geführt hat. Darüber hinaus sind textliche Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans gestrichen worden. Diese Änderungen ergaben sich aus dem Umstand, dass sich die Umsetzung des 1995 aufgestellten Hafenkonzeptes als nicht vollumfänglich realisierbar gestaltet hat, weil eine Ansiedlung von ausschließlich hafenaffinen Nutzungen nicht möglich war. Aus diesem Grund wurden die zulässigen Nutzungen im Industrie- bzw. Gewerbegebiet von ausschließlich hafenaffinen Nutzungen hin zu den im Industrie- bzw. Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen geändert.

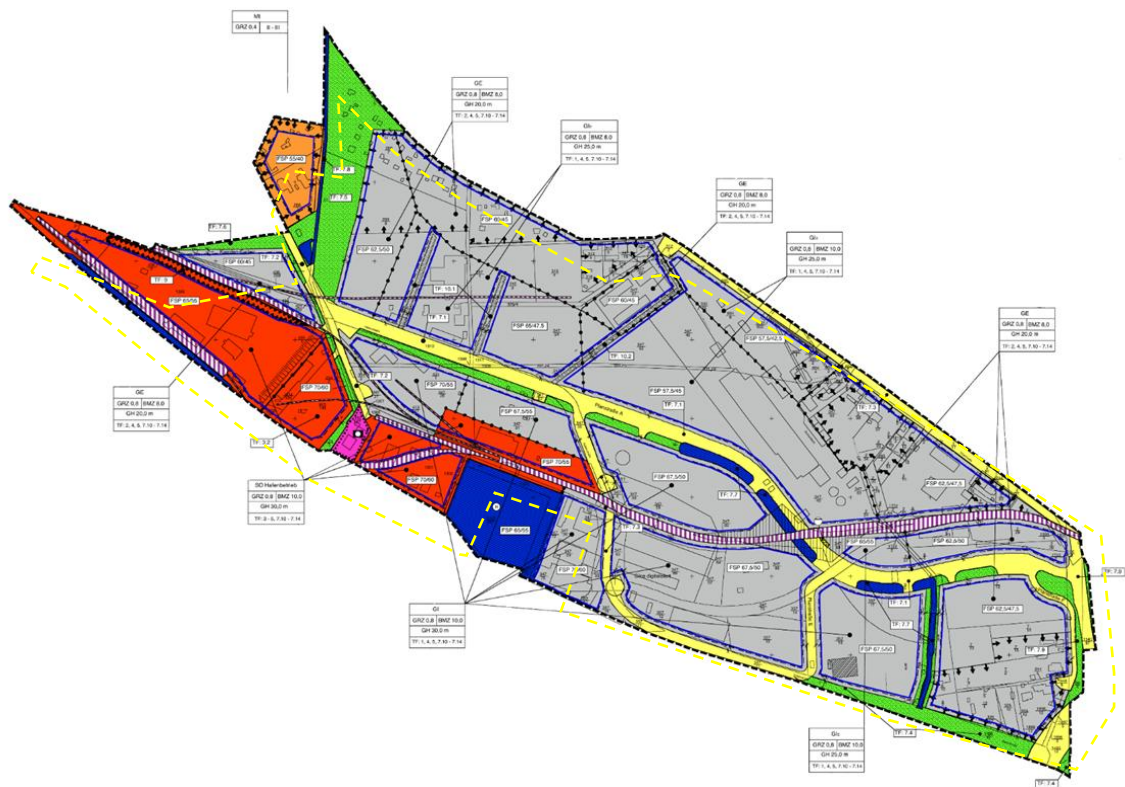
Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt 1999 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Beschlussfassung bezog sich auf eine vereinfachte Änderung des Plans im Sinne des § 13 BauGB. Tatsächlich wurde der Plan nicht vereinfacht, sondern im regulären Verfahren nach den einschlägigen Regelungen der §§ 3 und 4 des BauGB geändert. Im Rahmen eines 1. Änderungsverfahrens wurden Planungen in den Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ übernommen. Die 1. Änderung wurde vom Rat der Stadt Haldensleben am 19.10.2000 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich

betrug ca. 48,1 ha und befindet sich in der Gemarkung Haldensleben in den Fluren 4, 6 und 33.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ wird das Ziel verfolgt, die Etablierung und Erweiterung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die in Industriegebieten nach § 9 BauNVO bzw. Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, planungsrechtlich zu ermöglichen. Zudem sollen einige Flächen für Freiflächenphotovoltaik zur Verfügung gestellt werden, um den Ausbau erneuerbarer Energien in Haldensleben zu fördern (z. B. entlang des Schienenweges). Außerdem soll eine Ansiedelung eines Beherbergungsbetriebes ermöglicht werden.

Entsprechend des formulierten Planungsziels hat der Rat der Stadt Haldensleben in seiner Sitzung am 07.07.22 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren aufgestellt.

Abb. 1: Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ 1. Änderung



Quelle: Thalen Consult Magdeburg 2000

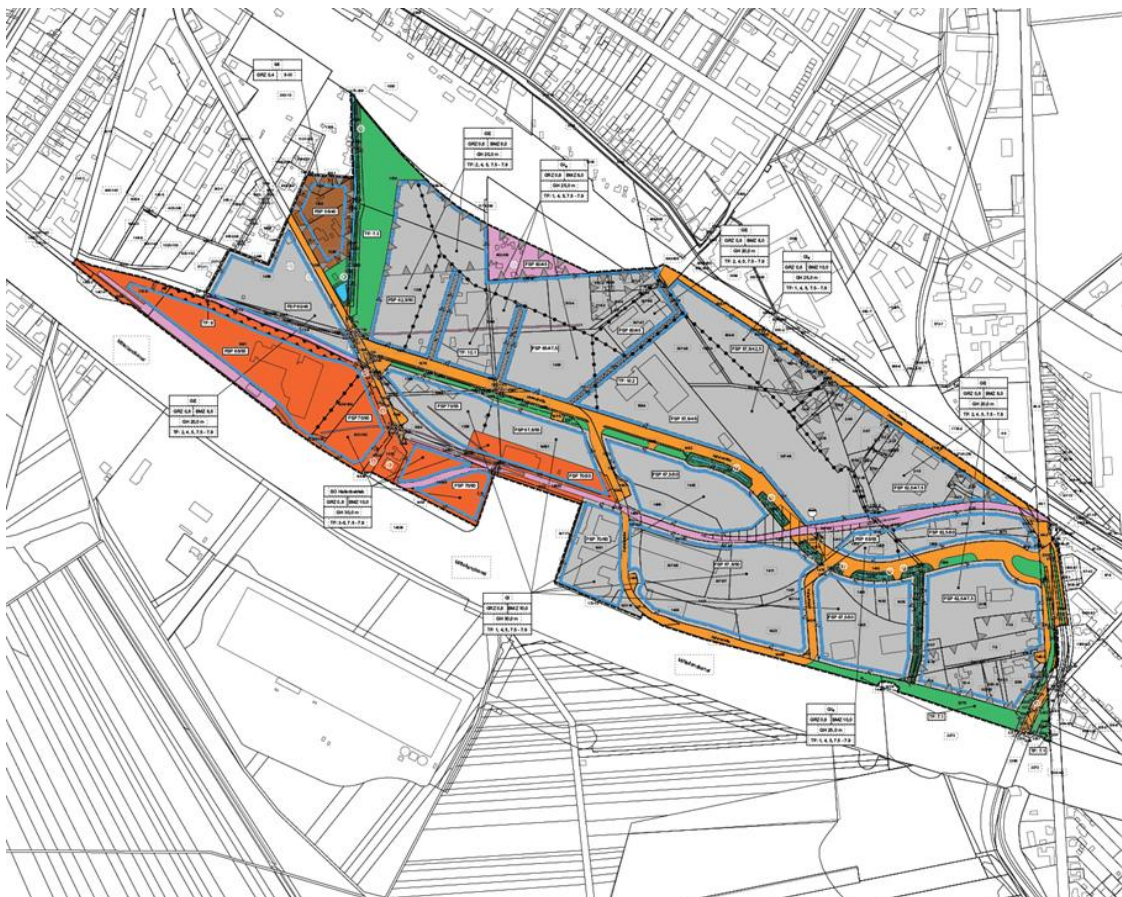
In dieser Begründung werden ausschließlich die Änderungssachverhalte des Bebauungsplans behandelt. Entsprechend sind bei Bedarf die Begründungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 135 – 12.(II)97 „Sondergebiet Hafen“ sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ heranzuziehen. Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde mit der Begründung ein Umweltbericht erarbeitet.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Stadt Haldensleben besteht aus der Kernstadt und den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden, Wedringen und Süplingen. Ein Anschluss an das bundesdeutsche Autobahnnetz ist in einer Entfernung von 10 Kilometern (Autobahn A 14 Auffahrt Dahlenwarsleben) vorhanden. Die am besten erreichbaren Anschlussstellen sind Dahlenwarsleben (10 Kilometer) für die Bundesautobahn A 14 nach Süden und die Bundesautobahn A 2 nach Osten, und Eilsleben (14 Kilometer) für die Bundesautobahn A 2 nach Westen sowie die zwischenliegenden Auffahrten Bornstedt (11 Kilometer) und Irxleben (13 Kilometer). Haldensleben ist damit derzeit noch nicht optimal an das Autobahnnetz angeschlossen. Eine weitere Verbesserung der Situation ist mit dem Neubau der Bundesautobahn A 14 und dem Ausbau der Bundesstraße B 71 eingetreten.

Die straßenseitige Hauptverbindung wird ergänzt durch den Mittellandkanal als Bundeswasserstraße in Ost- West- Richtung zur Anbindung der Elbe und Berlins an die rheinischen Hauptwasserstraßen. Die Stadt Haldensleben verfügt über den wichtigsten Binnenhafen Sachsen-Anhalts. Der Bahnhof von Haldensleben grenzt im Norden an das Plangebiet und an das Schienennetz (Strecke Magdeburg - Oebisfelde - Wolfsburg).

Abb. 2: Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ 2. Änderung



Quelle: BÖREGIO 2024

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und stadträumliche Einbindung

Die Stadt Haldensleben befindet sich im Landkreis Börde und liegt nordwestlich von Magdeburg. Die Stadt wird eingebettet von der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden und der Magdeburger Börde im Süden.

Da sich die Planänderungen auf das gesamte Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans beziehen, wird für die 2. Änderung des Bebauungsplans der gesamte bisherige Geltungsbereich zugrunde gelegt. Dieser befindet sich nördlich des Mittellandkanals und südlich des Zentrums der Stadt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Straße Töberheide begrenzt, im Osten durch die Althaldenslebener Straße, im Süden durch den bereits genannten Mittellandkanal und im Westen durch die kleinteilige Bebauung entlang der Hafenstraße. Der Geltungsbereich umfasst 48,73 ha.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Zu einem geringen Teil ist auch Wohnnutzung vorhanden, die den Geltungsbereich jedoch nicht erheblich prägt. Darüber hinaus stehen einige Freiflächen als Verkaufsflächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Erschließungen für den Hafenbereich mit Kaianlage umgesetzt worden. 1998 wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festlegt.

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ 2000 festgelegt worden:

1. Industriegebiete (GI) und eingeschränkte Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO

Nicht jeder Gewerbebetrieb kann aufgrund der von ihm typischerweise ausgehenden Emissionen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zugelassen werden, da dort nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die (Über-) Planung von Bauflächen für stark emittierende Gewerbebetriebe erfordert daher regelmäßig die Festsetzung von Industriegebieten nach § 9 BauNVO. Die alleinige Festsetzung eines Industriegebiets reicht jedoch in den wenigsten Fällen aus, um potenzielle Immissionskonflikte mit störempfindlichen Nutzungen wie dem Wohnen in geeigneter Weise zu bewältigen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437-31. (II) 99 „Sondergebiet Hafen“ in Haldensleben werden die folgenden textlichen Festsetzungen festgelegt:

(1) Industriegebiete nach § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Nutzung von PV-Anlagen dient den ortsansässigen Unternehmen zur Stromversorgung, die diesen Strom zur Eigenversorgung (über 50 %) nutzen.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2. Tankstellen für betriebsinterne Betankungsanlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

(3) Ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden können.

Die Festsetzung von Industriegebieten ist erforderlich, wenn vorhandene oder ansiedlungswillige Betriebe aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anderer Baugebiete, auch zur Verhinderung von gegenseitigen Störungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Industriegebiets sind Festsetzungen zur Modifizierung bzw. Gliederung von Industriegebieten sinnvoll. Industriegebiete können dabei wie Gewerbegebiete sowohl baugebietsintern als auch baugebietsübergreifend, d.h. im Verhältnis mehrerer Industriegebiete einer Gemeinde zueinander gegliedert werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437-31. (II) 99 „Sondergebiet Hafen“ in Haldensleben gelten für die eingeschränkten Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO restriktivere flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß textlicher Festsetzung als in den nicht eingeschränkten Industriegebieten. Dieses kann z. B. damit zusammenhängen, dass eine Nähe zur Wohnbebauung besteht und die Auflagen durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz höher vorgegeben sind.

2. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das heißt einerseits, dass erheblich belästigende Betriebe auf Industriegebiete zu verweisen sind, zum anderen aber auch, dass die Belastung stöempfindlicher Nutzungen in der Nachbarschaft von Gewerbegebieten im Rahmen der Bebauungsplanung auf ein vertretbares Maß zu begrenzen ist. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets ist in vielen Fällen durch Festsetzungen zu ergänzen, die potenzielle Immissionskonflikte mit umliegenden stöempfindlichen Nutzungen wie Wohnen in geeigneter Weise bewältigen.

Ausgangspunkte für differenzierende Regelungen solcher Art sind zunächst die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete und das Spektrum der dort allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind in Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ 2. Änderung:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
2. Tankstellen mit Ausnahme von betriebsinternen Betankungsanlagen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Grundsätzlich sind Wohnungen mit Ausnahme betriebsbedingter Sonderwohnformen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten unzulässig und können auch in störungsarmen eingeschränkten Gewerbegebieten nicht durch Bebauungsplanfestsetzung für allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Aus den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ 2. Änderung geht hervor, dass öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur an der Straße "Töberhaide" zulässig sind.

Im Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ 2. Änderung sind nur Beherbergungsbetriebe zulässig, die eine zeitlich begrenzte Unterbringung anbieten und die dadurch gekennzeichnet sind, dass diese Betriebe besonders Personen für Unterkünfte mit kurzer Aufenthaltsdauer und hoher Fluktuation zur Verfügung stehen. Nördlich der Hafenstraße sind diese Beherbergungsbetriebe im Bebauungsplan zulässig. Bei den Zielgruppen der Unterkünfte handelt es sich z. B. um LKW-Fahrer, Montagearbeiter oder Bauarbeiter, die keine großen Ansprüche an die Ausstattung der Räume stellen und flexibel bei der Ankunft sein können (z. B. Motel). Die flächenbezogenen Schallleistungspegel sind bei der Standortwahl zu beachten. Der Zielgruppe der Beherbergungsbetriebe sind typische Belästigungen für den Lärm in einem Gewerbegebiet zuzumuten. Eine kurze Verweildauer der Gäste ermöglicht diese Übernachtungsform und kann gut in das Gewerbegebiet integriert werden.

3. Sondergebiet "Hafenbetriebsfläche" (SO Hafenbetrieb) gemäß § 11 BauNVO

Im westlichen und östlichen Teilbereich sind Sondergebiete festgelegt, die der Unterbringung von Hafenumschlagsanlagen, Hafenbüros, Abstell- und Fahrbereichen dienen. Im mittleren Bereich sind im Bebauungsplan Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen o.ä. und einem Schrottaufbereitungsbetrieb typischerweise

zugehörige Einrichtungen (z.B. Büros, Sozialräume, Wartungs- und Reparaturbereiche, Lagerhallen und Plätze) zulässig.

Abb. 3 und 4: Sondergebiet „Hafenbetriebsfläche“ mit Grünflächen



4. Immissionsschutz

Lt. den textlichen Festsetzungen müssen in den Industriegebieten, eingeschränkten Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten die Betriebe und Anlagen die für tags (6 Uhr bis 22 Uhr) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW" in dB (A) qm) einhalten. Um den Schutzanspruch der angrenzenden Baugebiete sicherzustellen, wurden flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) für sämtliche Baugebiete und Baugebiets-teilflächen im Plangebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung derartiger Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.3 Erschließung

Mit Ausnahme des neu genehmigten Anschlussgleises für die Hafenbahn unterliegt der wesentlichste (nachrichtlich übernommene) Gleisbestand im Plangebiet der Deutschen Bahn. Z. T. befinden sich die Gleise auf Grundstücken der Deutschen Bahn (Bundeseisenbahnvermögen, Reichsbahnvermögen u.a.). Für die Gleisanlagen, die sich nicht auf Bundeseigentum befinden, existieren Anschluss- und Bedienungsverträge. Hierin wird u.a. geregelt, dass die privat Begünstigten einen Anspruch auf Bedienung und hierfür Entgelte zu entrichten haben.

Das nach Landeseisenbahnrecht neu genehmigte Hafenbahn-Anschlussgleis geht in die Trägerschaft und Unterhaltungslast des Grundstückseigentümers über. Hinsichtlich des "Übergabepunktes" zu den DB Gleisen ist ebenfalls der Abschluss eines Anschluss- und Bedienungsvertrages zwischen Grundstückseigentümer und DB vorgesehen.

Gemäß der Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH vom 04.07.2024 das Flurstück 452/330 der Flur 6 in der Gemarkung Haldensleben als Fläche für Eisenbahnanlagen festgelegt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas und einem Breitband-Internetzugang angebunden und versorgt. Die Telekommunikationslinien der Telekom sind vorhanden und sind dringend bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Der Bestand und der Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Maßnahmen sind daher nach Möglichkeit so anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Abfallentsorgung ist geregelt. Die festgesetzte Fläche für die Abwasserentsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB dient neben der Errichtung eines Abwasserpumpwerkes der Anlegung eines Fußweges und ergänzender Begrünung. Das Niederschlagswasser soll nach § 79 WG LSA (4) in geeigneten Fällen (u. a., wenn geologische und hydrogeologische Verhältnisse geeignet sind) versickert werden. Für das Gebiet sind kleinräumig wechselnde Grundwasserstände bekannt. Flurnahes Grundwasser ist somit zu erwarten wodurch die Verhältnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet sein können. Es wird empfohlen, im Zuge der Baugrunduntersuchungen den standortkonkreten Grundwasserstand zu ermitteln. Da geplant ist, dass im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen zu versickern, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen (evtl. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass versickertes Niederschlagswasser nicht zu ansteigendem Grundwasser im Gründungsbereich führen soll (Bauwerksschäden).

Die Einleitung von Regenwasser in den Mittellandkanal bedarf sowohl einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung, sowie einer privatrechtlichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbeseitenkanal (WSA MLK/ESK).

Die Stadt Haldensleben weist im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größe durch die energieintensive lokale Industrie (vor allem Glas- und Keramikindustrie) einen hohen Energiebedarf auf. Im Klimaschutzkonzept der Stadt Haldensleben wird verdeutlicht, dass nur ein Bruchteil des Stroms aus erneuerbaren Energien vor Ort erzeugt wird. 2017 betrug dieser Anteil lediglich 5,7 %. Seitdem stieg die Anzahl der installierten Photovoltaikanlagen auf Dächern von 138 auf 414 (Stand 10.05.2023).

Zusätzlich befinden sich in Haldensleben fünf Windkraftanlagen, die von 2006 bis 2009 in Betrieb genommen wurden. Insgesamt weisen sie eine installierte Nettonennleistung von 9800 kWp auf. Ein Großteil der erneuerbaren Energien wird in Haldensleben aus einer Biogasanlage in der Gemarkung Satuelle erzeugt. Diese bereitet Biogas zu Biomethan auf, welches in das Erdgasnetz eingespeist wird. Die Anlage hat eine installierte Leistung von 1400 Nm³/h. So werden aktuell ca. 111 GWh an erneuerbaren

Energien in Haldensleben erzeugt. Der Anteil der in Haldensleben erzeugten erneuerbaren Energie ist insgesamt gesehen unter dem Bundesdurchschnitt.

Abb. 5: Regenrückhaltebecken und Abwasserpumpwerk und Fahrradweg



Außerdem wurden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtig anliegenden Grundstücke belastet und Flächen für ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Für die zukünftige Nutzung von Photovoltaikanlagen sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erweitern. Die Nutzung von Windkraftanlagen ist im Geltungsbereich nicht erlaubt.

2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Lt. Grünordnungsplan zum „Sondergebiet Hafen“ von 1998 wurden Pflanzungen im Straßenraum, Pflanzungen und Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen, Maßnahmen an Gewässern und Baugebieten vorgeschlagen und bis heute teilweise umgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden Gehölzvorschläge für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Abb. 6 und 7: Anpflanzungen im Planungsgebiet (in der Fläche und an der Hafenstrasse)



2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde oder im Privatbesitz.

Abb. 8 und 9: Freie Grundstücke sind noch vorhanden



Im Plangebiet sind u. a. Logistikunternehmen, Holzhändler, Maschinen-, Zucker- und Futterproduzenten vertreten. Am Rande des Plangebietes ist auch eine Wohnbebauung zugelassen.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan

Grundlage bilden die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16. Februar 2011 und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg.

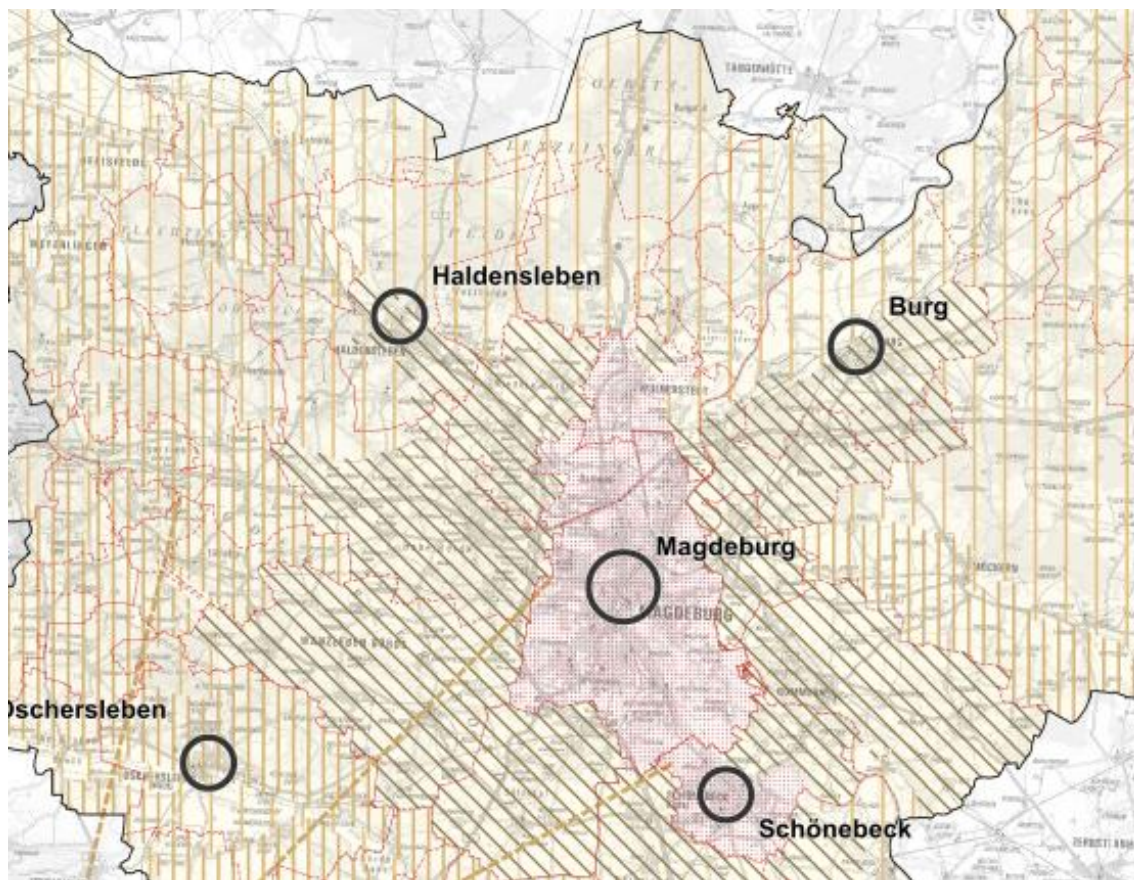
Haldensleben ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit mittelzentrale Versorgungsfunktionen für den Landkreis Börde und teilweise den Altmarkkreis Salzwedel. Laut Landesentwicklungsplan befindet sich die Stadt in dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum. Darüber hinaus liegt Haldensleben innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von sowohl Bundes- und Landes- als auch von europäischer Bedeutung.

Haldensleben ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen und gemäß Ziel 58 des Landesentwicklungsplans entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln. Die Stadt verfügt sowohl über eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße als auch eine überregionale Schienenverbindung. Weiterhin ist mit dem Mittellandkanal ein schiffbarer Kanal vorhanden. Der an diesem gelegene Binnenhafen Haldensleben wird entsprechend Ziel 88 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen festgelegt (LEP ST 2010).

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele und Grundsätze werden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, zu der Haldensleben zählt, konkretisiert. Die Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplans (REP). Die Stadt Haldensleben ist als Mittelzentrum (MZ) im REP Magdeburg – 3. Entwurf (Stand 01.06.23) festgelegt. Haldensleben wird im REP als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Dieser Standort ist im Interesse des Landes Sachsen-Anhalt weiter zu entwickeln.

„Sämtliche Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie stehen für die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung.“ lt. REP 2023. In Anlehnung an die Festlegung im LEP LSA 2010; G 48 stehen sowohl Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, die als gewerbliche und/ oder industrielle Baugebiete festgelegt sind als auch Flächen in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen und gleichsam rechtskräftigen Änderungen von Bebauungsplänen und/ oder Flächennutzungsplänen für die Errichtung von raumbedeutsamen PV-Freiflächenanlagen an diesen Standorten nicht zur Verfügung“.

Abb. 10: Mittelzentrum Stadt Haldensleben



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg 2023

Weiter heißt es, dass „Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe... gute Standortvoraussetzungen mit entsprechenden Abständen zwischen Industrie- und Gewerbegebieten zu Wohngebieten unter den Aspekten des Immissionsschutzes“ bieten. Es sind bereits Planungskosten und teilweise Erschließungskosten aufgebracht worden und bei Bedarf sollen diese Standorte weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere Möglichkeiten der Erweiterung für bereits ansässige Unternehmen. Auf eine konstante Entwicklung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist hinzuwirken. Photovoltaik-Freiflächenanlagen benötigen in erster Linie Flächen, tragen jedoch nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor Ort bei (REP 2023, 27). Es ist allerdings im Einzelfall zu prüfen, ob nicht auf ungenutzten Gewerbe- und Industrieflächen PV-Freiflächenanlagen angelegt werden können,

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen wird der Binnenhafen Haldensleben festgelegt. Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit und der Umweltverträglichkeit des Gütertransports erfordert die stärkere Einbeziehung der Verkehrsträger Schiene und Wasserstraße. Hierzu gehören der Ausbau und die Weiterentwicklung der im Land vorhandenen Standorte von Umschlaganlagen des Kombinierten Verkehrs, die Optimierung von Umschlag- und Ladestellen sowie innovative Umschlagkonzepte (REP 2023).

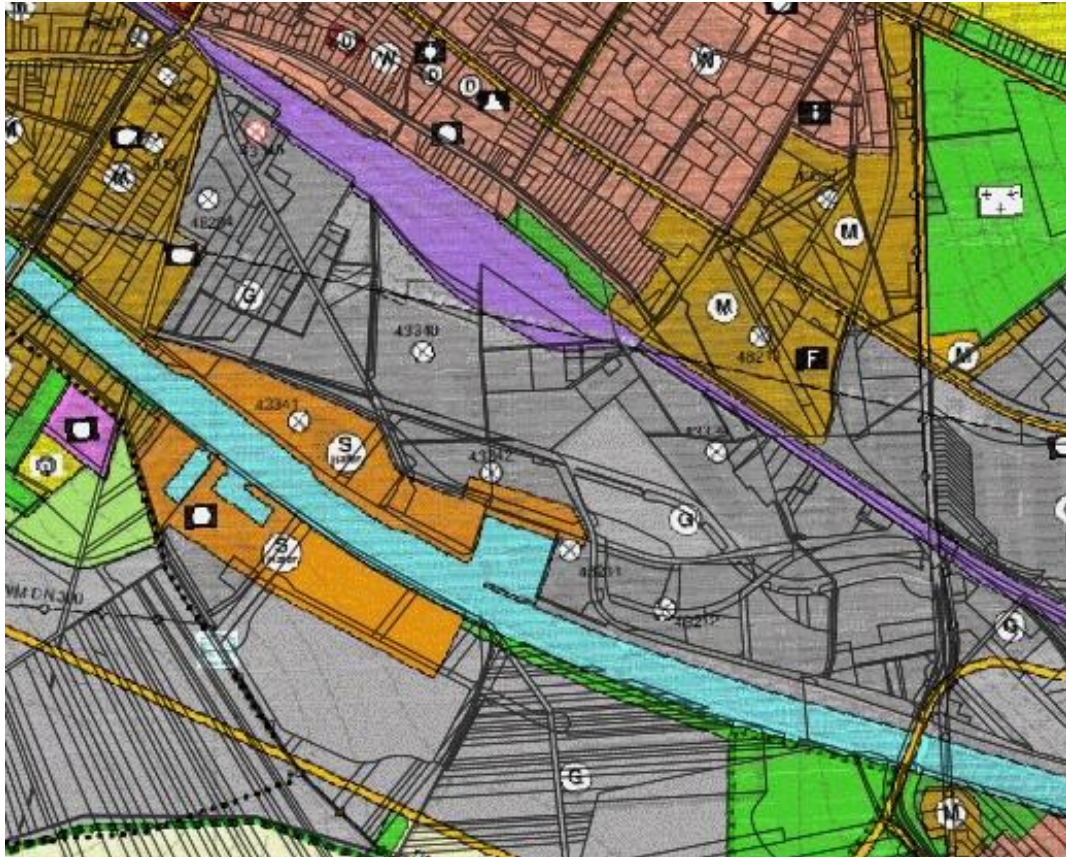
Lt. des Schreibens vom 03.06.24 der Regionalen Planungsgemeinschaft in Magdeburg soll die Nutzung von PV-Anlagen ortsansässigen Unternehmen zugeordnet und über 50 % zur Eigenversorgung genutzt werden. Ausnahmsweise können auch Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden, falls deren Standorte für Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen nicht genutzt werden können. Die Nutzung von Windkraftanlagen für die Stromerzeugung soll nicht möglich sein.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen für Hafenanlagen aus. Die erste Änderung des B-Plans „SO Hafen“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben entwickelt.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sodass kein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Neben den Bauflächen sowie Sonderbauflächen sind umfangreiche Flächen gekennzeichnet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Abb. 11: Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben 2012 (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Haldensleben 2012: Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben, Haldensleben

3.3 Grünordnungsplan

Im Grünordnungsplan von 1998 wurden die Flächen für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ erfasst und die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Insgesamt wird deutlich, dass externe Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich waren. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden Pflanzungen im Straßenraum, Pflanzungen und Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen und Maßnahmen an Gewässern, verschiedene Maßnahmen in den Baugebieten wie Gehölzvorschläge (Bäume und Sträucher) festgesetzt. Die folgende Tabelle verdeutlicht die Flächenaufteilung von Grünflächen, versiegelten Flächen, Gleisanlagen, Hafenbecken und Gräben.

Biotoptyp (Stand 1998)	Flächengröße (ha)	Wertfaktor	Kompensationswert (Punkte)
Bebauung/Versiegelung auf Baugrundstücken	26,171	0,0	0,0
Priv. Grün	6,543	1,0	6,543
Sondergebiet Hafen	3,65	0,15	0,5475
Verkehrsflächen versiegelt (ca. 85%)	3,143	0,0	0,0
Verkehrsflächen begrünt (ca. 15%)	0,555	0,8	0,444
Gleisanlagen	1,51	0,1	0,151
Öffentliches Grün	5,415 (vorm.: 4,935)	1,3	7,0395
Hafenbecken	1,33	0,3	0,399
Gräben	0,45 (vorm.: 1,04)	1,4	0,63
Summe Kompensationswert			15,754

Quelle: Thalen Consult 1998 ohne eine weitere Herkunftsquelle zu nennen.

3.4 Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“, 1. Änderung 2000

In die erste Änderung des B-Plans "SO Hafen" wurden alle Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die "Bezugsflächen" (Zuschnitte der Baugebiete) haben sich in einigen Bereichen geändert. Die Gründe, die insbesondere zu den Einschränkungen der Betriebsarten geführt haben, sind nach wie vor der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan übernommen worden. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Ausbau und Befestigung der Hafenbetriebsfläche West
- Bau eines Parallelhafens zwischen MLK km 300,41 und 300,74
- Ausbau und der Befestigung der Hafenbetriebsfläche Ost
- Anpassung der textlichen Festsetzungen an das Grundstück der Fa. SAL (Schrottverwertung); Pächter HRV Haldensleber-Abbruch-Recycling & Rohstoff-Verwertungs GmbH
- Ausbau der „Neuen Hafenstraße“
- Änderung des Oberflächenentwässerungssystems
- Veränderte Führungen der Hafenbahntrassen im westlichen Teil des Plangebietes
- Änderung im Erschließungssystem

3.5 Überschlagene Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle wird die Flächenbilanz des Plangebietes für 48,1 ha im Jahr 2000 dargestellt.

Überschlagene Flächenbilanz (Jahr 2000)	Fläche in ha	Fläche in %
1. Änderung B-Plan „SO Hafen“ Stadt Haldensleben		
Arten baulicher Nutzung	36,45	75,7
Mischgebiete (MI)	0,84	1,7
Gewerbegebiete (GE)	11,55	24,0
Eingeschränkte Industriegebiete (GIE)	9,05	18,8
Industriegebiete (GI)	9,86	20,5
Sondergebiet Hafenbetrieb (Sondergebiet Hafenbetrieb)	5,15	10,7
Verkehrswege	6,31	13,10
Straßen und Wege	4,24	8,8
Gleisanlagen	1,89	3,9
Polizei	0,17	0,4
Abwasserpumpwerk	0,01	0,0
Grün- und Wasserflächen	5,34	11,12
Grünflächen	3,23	6,7
Hafenbecken	1,51	3,1
Gräben und Teiche	0,60	1,3
Bruttobauland/Geltungsbereich	48,10	100

Quelle: Thalen Consult Magdeburg 2000

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich bleibt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ grundsätzlich erhalten. Gegenstand dieser Änderung ist jedoch die Anpassung der zulässigen Nutzungen im Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Hintergrund dabei ist die fehlende vollumfängliche Realisierbarkeit des Hafenstrukturkonzeptes der Stadt Haldensleben aus dem Jahr 1995, da sich die Ansiedlung rein hafenaaffiner Nutzungen als nicht möglich herausgestellt hat.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ sollen die entsprechend der BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässigen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Industriegebieten sowie eingeschränkten Industriegebieten Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. In Abgrenzung zu den Industriegebieten gelten in den eingeschränkten Industriegebieten restriktivere flächenbezogene

Schalleistungspegel. Dies wird in der Festsetzung Nr. 4 textlich festgesetzt, ist jedoch nicht Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans.

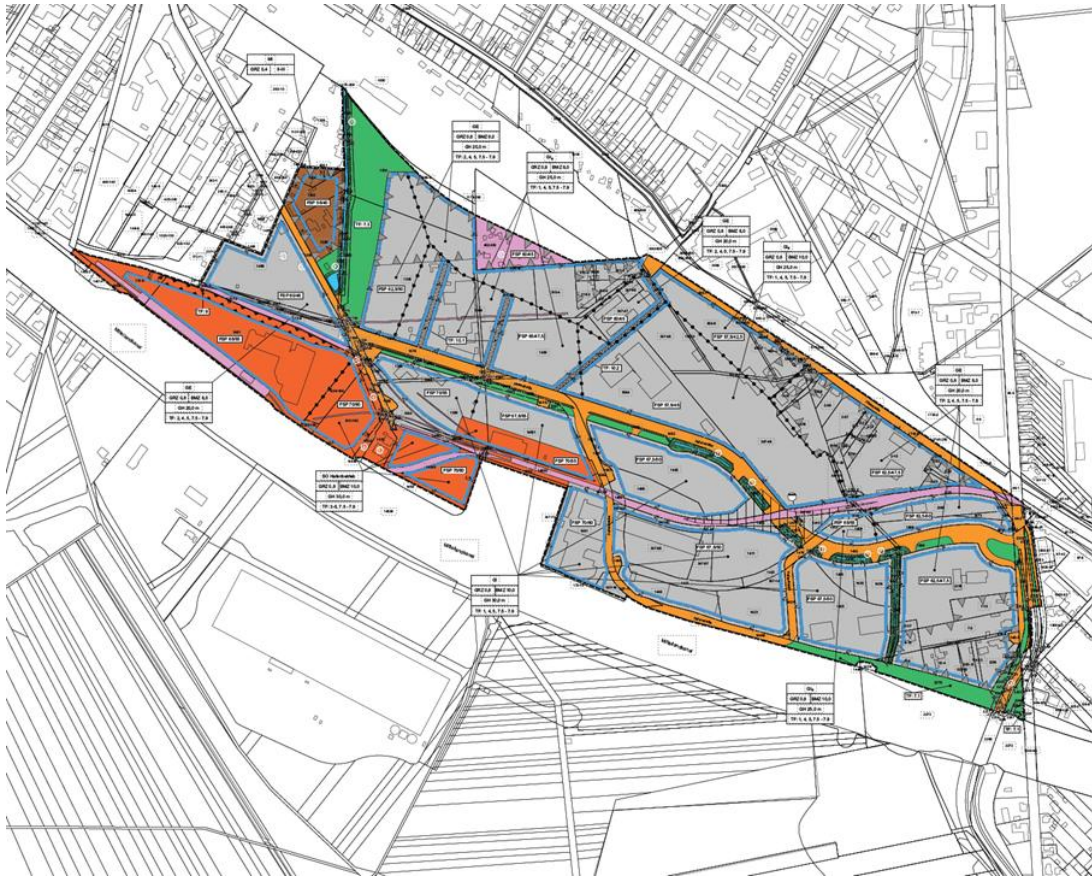
Gemäß § 8 Abs. 1 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Öffentliche Betriebe sind auch an der Straße "Töberhaide" weiter zulässig. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind an der Straße "Töberhaide" zulässig. Tankstellen mit Ausnahme von betriebsinternen Betankungsanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das Flurstück 452/330 der Flur 6 in der Gemarkung Haldensleben wird als Fläche für Eisenbahnanlagen festgesetzt.

In den Gewerbebetrieben nördlich der Hafenstraße sind Beherbergungsbetriebe zulässig, die dadurch gekennzeichnet sind, dass diese Betriebe besonders Personenunterkünfte mit kurzer Aufenthaltsdauer und hohe Fluktuation anbieten. Der Gebietscharakter dient vor allem der Zielgruppe des Gewerbegebietes, wie LKW-Fahrer und Montagearbeiter. Die Ausstattung der Räume ist der Zielgruppe entsprechend angepasst. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel sind zu beachten. Die Beherbergungsbetriebe in den gewohnt oder wohnähnlich genutzt werden, sind unzulässig.

Das Sondergebiet "Hafenbetriebsfläche" (SO Hafenbetrieb) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Hafenumschlagsanlagen, Hafenbüros, Abstell- und Fahrbereichen. Zulässig sind Kräne und Kranbahnen u. a. aller Art bzw. Geräte und Anlagen, mit denen Güter bewegt werden können, Büro- und Verwaltungsgebäude zur Betreuung und Überwachung des Hafenbetriebs zugeordnete Werkstätten und Reparaturbereiche, Lagerbereiche, Abstellflächen, Fahr- und Rangierbereiche und Gleisanlagen.

Im mittleren Teilbereich des Sondergebietes sind Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen o.ä. und einem Schrottaufbereitungsbetrieb typischerweise zugehörige Einrichtungen (z. B. Büros, Sozialräume, Wartungs- und Reparaturbereiche, Lagerhallen und Plätze) zulässig.

Abb. 12: Geltungsbereich für den neuen Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ 2. Änderung



Zusätzlich werden Mischgebiete wie in der 1. Änderung festgelegt. Mischgebiete (MI) dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Das Mischgebiet bleibt damit auch nach der Einführung der urbanen Gebiete der einzige Gebietstyp, dessen Charakter durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von zwei Hauptnutzungsarten geprägt werden soll, wobei „gleichberechtigt“ weder nach Fläche noch prozentual gleiche Nutzungsanteile fordert. Erforderlich ist hingegen, dass keine Nutzung erkennbar vorherrscht, also dominiert. Die Kanalisation ist für den derzeitigen Anfall an Abwasser auskömmlich. Ein zusätzlicher Anfall von Abwasser ist im Bedarfsfall zu prüfen und durch entsprechende Erweiterungen der zentralen Abwasseranlage zu realisieren.

Der Geltungsbereich beträgt 47,25 ha und wurde u. a. durch den Wegfall der Hafenbecken im Geltungsbereich reduziert. Die Grünflächen wurden von 2,93 ha auf 3,58 in der neuen B-Plan Änderung vergrößert. Dieses hängt damit zusammen, dass Gewässerrandstreifen bzw. Unterhaltungstreifen an der Hafenstraße als Grünflächen dargestellt wurden und dass die Grünfläche an der Althaldenslebener Straße dazu gekommen sind.

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

In der folgenden Tabelle werden die Maße der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“, 1. Änderung in den neuen Bebauungsplan übernommen. Für die entsprechenden Teilflächen im Plangebiet können die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ), die Gebäudehöhe (GH) und die Zahl der Vollgeschosse aus der Tabelle für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ entnommen werden.

	GRZ	BMZ	GH [m]	Zahl der Vollgeschosse
Gewerbegebiete	0,8	8,0	20	-
Industriegebiet eingeschränkt	0,8	8,0	25	-
Industriegebiet	0,8	10,0	30	-
Sondergebiete Hafenbetriebsfläche	0,8	10,0	30	-
Mischgebiete	0,4	-	-	II - III

In den Industriegebieten, eingeschränkten Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten haben die Betriebe und Anlagen die für tags (6 Uhr bis 22 Uhr) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW" in dB (A) qm) einzuhalten.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO).

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden in die 2. Änderung übernommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die festgesetzte Fläche für das Abwasserpumpwerk und den Fußweg sowie für die ergänzende Begrünung übernommen. Zusätzlich werden auf Wunsch der DB Service Immobilien GmbH Flächen für Bahnanlagen im Norden des Geltungsbereiches in der Planzeichnung neu gekennzeichnet.

4.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden in der 2. Änderung des B-Plans „Sondergebiet Hafen“ in der Stadt Haldensleben 3,58 ha Grünfläche festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437 es noch 3,23 ha. Eine Erhöhung des Anteils der Grünfläche beträgt 0,35 ha. Es gab also eine Änderung bei der Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches. Es sind Gewässerrandstreifen in der Hafenstraße dazu gekommen und Grünflächen in der Althaldenslebener Straße. Gleichzeitig sind Grünflächen an der Hafenstraße weggefallen. Insgesamt sind die Grünflächen vergrößert worden. Allerdings müssen die weggefallenen Grünflächen für die neu genutzten Gewerbe- und Hafengebietsflächen kompensiert werden.

Bestandsfläche 2. Änderung B-Plan „SO-Hafen“ (Stand am 19.04.2024)

Biotoptyp (Stand 2024) 2. Änderung B-Plan „SO Hafen“ Stadt Haldensleben	Flächengröße (ha)	Biotoptyp	Biotopwert	Bestandswert (Punkte)
Bebauung/Versiegelung auf Baugrundstücken	31,31	BW	0	0
Sondergebiet Hafen	5,45	VHA	0	0
Straßen und Wege	4,32	VSC/VWC	0	0
Abwasserpumpwerk	0,01	BE	0	0
Hafenbecken	1,51	VHA	0	0
Gleis- und Bahnanlagen	1,64	VBA	0	0
Öffentliches Grün	2,93	PYY	10	29,20
Gräben und Teiche	0,60	FGK	10	6,00
Summe Bestandswert	48,73			35,20

Quelle: Stadt Haldensleben, Geltungsbereich des Bebauungsplans am 29.04.2024

In der folgenden Tabelle wird der notwendige Ausgleich errechnet:

Planungsgebiet 2. Änderung B-Plan „SO-Hafen“ (Stand am 08.07.24)

Biotoptyp (Stand 2024) 2. Änderung B-Plan „SO Hafen“ Stadt Haldensleben	Flächengröße (ha)	Biotoptyp	Planwert	Planwert (Punkte)
Bebauung/Versiegelung auf Baugrundstücken	31,66	BW	0	0
Sondergebiet Hafen	5,44	VHA	0	0
Straßen und Wege	4,18	VSC/VWC	0	0
Abwasserpumpwerk	0,01	BE	0	0
Gleis-/Bahnanlagen	2,17	VBA	0	0
Öffentliches Grün	3,58	PYY	7	25,06
Gräben und Teiche	0,21	FGK	9	1,89
Summe Planwerte				26,95

Quelle: Stadt Haldensleben 2024, Geltungsbereich des Bebauungsplans am 08.07.24

Aufgrund der dargestellten Tabellen hat sich ein Kompensationswert von 8,25 ergeben. Es fehlt aufgrund dieser Berechnung z. B. eine Grünfläche von 1,18 ha, die in diesem Geltungsbereich oder in einem anderen Gebiet entwickelt werden muss.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

Aus dem Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Grundsätzlich sind aus dem Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ 1. Änderung 2000 noch verschiedene Maßnahmen auf bestimmten Flächen des Geltungsbereiches umzusetzen. Flächen sind zu entsiegeln und mit Rad- und Fußwegen in wasserdurchlässiger Bauweise mit beidseitiger Eingrünung durch standortgerechte, einheimische Laubsträucher und -bäume auszubauen und z. B. als Ausgleichsmaßnahme mit einer Pflanzung von Sträuchern und Krautsaum zu entwickeln (siehe Gehölzvorschläge im Anhang).
- Die Grünflächen sind grundsätzlich zu pflegen und zu unterhalten. Diese Flächen dienen als Lärm- und Schallschutz für die Wohnbebauung und -nutzung.
- Die vorhandenen Grünflächen sind auf 50 % bis 60 % ihrer Fläche mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen, der Baumanteil an den Gehölzen hat 8 bis 10 % zu betragen. Die Bäume sind zu 20% als Hochstämme (Stammumfang 16-18 cm) und zu 80 % als Heisterware (mindestens 150 cm Wuchshöhe) zu pflanzen, Die vorhandenen Gehölze werden angerechnet. Die übrigen Flächen sind als Wiese anzulegen. Diese Maßnahmen betreffen auch Grünflächen an den Gewässern im Geltungsbereich.

In den Baugebieten sind folgende Maßnahmen aus der 1. Änderung des B-Plans „SO Hafen“ 2000 weiter festgesetzt:

20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Freifläche wie folgt zu gestalten:

- a. Fällt eine Grundstücksgrenze mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, ist parallel zur Grundstücksgrenze ein mindestens 5 m breites Pflanzbeet anzulegen. Diese Fläche ist auf mindestens 35 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Für jedes Grundstück bis zu 80 m Straßenfrontlänge sind eine und für jedes Grundstück über 80 m Straßenfrontlänge zwei Zufahrten von max. 10 m Breite über das Pflanzbeet zulässig.
- b. Sofern mit der Anlage des Pflanzbeets zu a) die 20%ige Flächenbegrünung nicht erreicht wird bzw. falls keine Straßenfront vorhanden ist, ist zusätzlich bzw. zur Gänze ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen entlang mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze anzulegen, der auf mindestens 75% seiner Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.
- c. Sofern durch a) und b) die 20%ige Flächenbegrünung nicht erreicht wird, sind die sonstigen Grünflächenanteile als zusammenhängende naturnahe Pflanzungen zu max. 80 % mit standortgerechten, Laubgehölzen zu bepflanzen. In diese Pflanzungen eingebettete bzw. daran angegliederte Wasserflächen zur Dachflächenwasserspeicherung, -versickerung oder nur als Teichanlage sind zulässig.
- d. Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen.
- e. Private Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze sind folgendermaßen zu begrünen: Je 5 Stellplätze - gleichgültig, ob es sich um PKW- oder LKW-Stellplätze handelt - ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit Unterpflanzung in ein Pflanzbeet der Größe eines entsprechenden Stellplatzes zu pflanzen.
- f. Fassaden mit mehr als 10 m Länge und mehr als 5 m Höhe sind zu begrünen, wobei pro 5 lfd. Meter ein Kletter- oder Rankgehölz zu pflanzen ist.
- g. Das von Dachflächen und anderen unbelasteten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Wasser ist in offenen Gerinnen sowohl dem Ortseegraben als auch dem Schwarzlosegraben bzw. dem Mittellandkanal zuzuführen. Eine Einleitung zusätzlichen Niederschlagswassers ist nur über eine Rückhaltung gedrosselt möglich. Es muss nachgewiesen werden, dass diese Einleitung eine schadlose Ableitung des Wassers in der Vorflut noch ermöglicht und bedarf sowohl einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung, sowie einer privatrechtlichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal /Elbeseitenkanal.
- h. Die Anpflanzungen im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- d) Neuerschlossene Grundstücke unterliegen der Beitragspflicht. Ein Abwasserbeitrag ist somit für die zentrale Schmutzwasser- sowie für die zentrale Niederschlagsentsorgung durch den Verband zu erheben. Die Kosten für die Grundstücksanschlüsse sind gemäß den Satzungsfassungen des Verbandes vom

Grundstückseigentümer bzw. vom Erschließungsträger zu tragen. Die Kanalisation ist für den derzeitigen Anfall an Abwasser auskömmlich. Ein zusätzlicher Anfall von Abwasser ist im Bedarfsfall zu prüfen und durch entsprechende Erweiterungen der zentralen Abwasseranlage zu realisieren.

Maßnahmen durch die 2. Änderung des B-Plans „Sondergebiet Hafen“

- e) Es sind Grünflächen in der Größe von ca. 1,18 ha zusätzlich zu entwickeln. Diese Flächen können vor Ort im Planungsgebiet oder auf einem anderen Gebiet festgelegt werden. Eine Unterhaltung und Pflege sind zu gewährleisten. Die Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen, der Baumanteil an den Gehölzen hat 8 bis 10 % zu betragen. Die Bäume sind zu 20% als Hochstämme (Stammumfang 16-18 cm) und zu 80 % als Heisterware (mindestens 150 cm Wuchshöhe) zu pflanzen, Die vorhandenen Gehölze werden angerechnet. Die übrigen Flächen sind als Wiese anzulegen. Diese Maßnahmen betreffen auch Grünflächen an den Gewässern im Geltungsbereich.
- f) Im westlichen Planungsgebiet sind von einer möglichen Versiegelung die Flurstücke 1488, 1341, 1342 & 173-3 betroffen. Die bisher dort vorhandenen Grünflächen sollen in der 2. Änderung als Sondergebiete und Industrieflächen ausgewiesen werden. Das dort vorkommende ruderale mesophile Grünland muss bei einer Versiegelung mit einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden. Der Schrottplatz aus der 1. Änderung im südwestlichen Plangebiet wird zum Sondergebiet Hafen und erfolgt bei gleicher Grundflächenzahl. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht zu erwarten.
- g) Durch die Anpassung der Flächen entlang der Hafenstraße und der Althalberslebener Str. ist die Wertzahl gesunken. Die Fläche wird aber nicht versiegelt und muss nicht ausgeglichen werden.

4.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtig anliegenden Grundstücke zu belasten. Diese festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen werden in die 2. Änderung des B-Plans übernommen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für die Nutzung von Photovoltaikanlagen zu erweitern.

4.7 Photovoltaikanlage

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind bauplanungsrechtlich als gewerbliche Anlagen einzustufen und als solche in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zulässig. Um auszuschließen, dass ein Gebiet ausschließlich bzw. größtenteils durch

Solaranlagen genutzt wird, kann in einem Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden, dass Solaranlagen aus besonderen städtebaulichen Gründen unzulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, oder in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO eine entsprechende Regelung für Teile eines gegliederten Gewerbegebiets getroffen werden. In Einzelfällen kommt auch eine befristete oder aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) in Frage, um Solaranlagen zeitlich befristet oder bis zur Herstellung einer geplanten, aber erst längerfristig realisierbaren Vorleistung (z. B. Verkehrserschließung, Entwässerung, Lärmschutz) als Zwischennutzung zu ermöglichen, bis die angestrebte gewerbliche Nutzung umsetzbar ist. § 15 BauNVO bietet eine Handhabe, eine Nutzung von Flächen durch Solaranlagen zu unterbinden, wenn sie nach Anzahl, Lage und Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Planungssicherheit schafft die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets (z. B. „Solarpark“) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in einem Bebauungsplan.

Das EEG 2023 legt die Grundlagen dafür, dass Deutschland klimaneutral wird. Ziel des Gesetzes ist es, bis 2030 mindestens 80 Prozent des Stromverbrauchs in Deutschland aus erneuerbaren Energien zu decken. Das EEG 2023 ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Gemäß § 4 EEG 2023 sind für Deutschland konkrete Ausbaupfade für die wichtigsten erneuerbaren Energieträger festgelegt. Bereits seit dem 29. Juli 2022 ist gesetzlich festgelegt, dass die erneuerbaren Energien im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Damit ist ihnen im Rahmen von Abwägungsentscheidungen ein gesondertes Gewicht beizumessen. Maßgeblich für die Vergütung der Solarstromerzeugung ist das EEG.

Primär gilt: Unbebaute und unbelastete Flächen sind freizuhalten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Ausbau der Solarenergie primär auf versiegelten Flächen, Flächen mit einem hohem Bodenverdichtungsgrad oder Dachflächen und Gebäudefassaden zu errichten. Altlastenflächen, Deponien, Halden, Flächen im Umkreis von großen Gewerbeansiedlungen, entlang von Schienenwegen in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 m (Stadt Haldensleben 2023).

PV-FFA sind im Regelfall raumbedeutsame Vorhaben und unterliegen den Erfordernissen (Ziele und Grundsätze) der Raumordnung. Die Errichtung von PV-FFA unterliegt der Eingriffsregelung.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ für die Stadt Haldensleben wird in der textlichen Festsetzung festgelegt, dass Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich nur zugelassen werden, sofern diese Anlagen mindestens 50 % des erzeugten Stroms für den Eigenbedarf nutzen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen, Wasserstraßen-Neubauamt Helmstedt möchte bei der konkreten Planung und bei der Aufstellung der Photovoltaikplatten hinsichtlich der Materialeigenschaften und Ausrichtung eingebunden werden.

4.8 Sonstige Hinweise

Aus dem Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ 1. Änderung 2000 werden die folgenden Hinweise in den neuen Bebauungsplan 2. Änderung „Sondergebiet Hafen“ übernommen:

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Sollte es Funde geben, sind diese zu melden und nach § 14 (9) durch eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LOA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung) vorzunehmen. Die Dokumentation ist gern. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LOA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und LOA LSA abzustimmen.
- Ein 5 m breiter Gewässerschonstreifen entlang des Gewässers 2. Ordnung (Schwarzlosegraben) ist gemäß Unterhaltungsordnung des Landkreises für Vorfluter vom 20.09.1995 zu bewirtschaften. Er ist von hindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere baulichen Anlagen freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen sind nur in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband „Untere Ohre“ zulässig.
- Die gewerblich industriellen Vornutzungen im gesamten Geltungsbereich begründen den Verdacht, dass Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Konkretere Verdachtsmomente bestehen z.Z. im Bereich des Holzlagerplatzes an der Hafenstr., Bereich des "Schrottplatzes" an der Hafenstr., Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik und Bereich des Kohlehandels Magdeburg, Hafenstr. 41.

4.9 Flächenbilanz

In der nächsten Tabelle wird die Flächenbilanz der 1. Änderung B-Plan „SO Hafen“ dargestellt:

Überschlagene Flächenbilanz (Jahr 2000) 1. Änderung B-Plan „SO Hafen“ Stadt Haldensleben	Fläche in ha	Fläche in %
Arten baulicher Nutzung	36,45	75,7
Mischgebiete (MI)	0,84	1,7
Gewerbegebiete (GE)	11,55	24,0
Eingeschränkte Industriegebiete (GIE)	9,05	18,8
Industriegebiete (GI)	9,86	20,5
Sondergebiet Hafenbetrieb (Sondergebiet Hafenbetrieb)	5,15	10,7
Verkehrswege	6,31	13,10
Straßen und Wege	4,24	8,8
Gleisanlagen	1,89	3,9
Polizei	0,17	0,4
Abwasserpumpwerk	0,01	0,0
Grün- und Wasserflächen	5,34	11,12
Grünflächen	3,23	6,7
Hafenbecken	1,51	3,1
Gräben und Teiche	0,60	1,3
Bruttobauland/Geltungsbereich	48,10	100

Quelle: Thalen Consult Magdeburg 2000

Der Geltungsbereich hat sich durch die Georeferenzierung der Daten von 48,1 ha auf ca. 47,25 ha verringert. Die geschätzte Flächenzahl aus dem Jahr 2000 von ca. 48,1 ha ist sehr ungenau. Aus der Flächenbilanz ist zu entnehmen, dass die Fläche für die Gewerbegebiete (GE) von 11,55 auf 11,89 ha und die Grünfläche von 3,23 auf 3,58 ha zugenommen haben. Das Sondergebiet Hafenbetrieb ist ebenfalls von 5,15 auf 5,44 ha vergrößert worden.

Überschlagene Flächenbilanz (Jahr 2024) 2. Änderung B-Plan „SO Hafen“ Stadt Haldensleben	Fläche in ha	Fläche in %
Arten baulicher Nutzung	37,10	78,5
Mischgebiete (MI)	0,84	1,8
Gewerbegebiete (GE)	11,89	25,2
Eingeschränkte Industriegebiete (GIE)	9,11	19,3
Industriegebiete (GI)	9,82	20,8
Sondergebiet Hafenbetrieb (SO Hafenbetrieb)	5,44	11,5
Verkehrswege	6,36	13,5
Straßen und Wege	4,18	8,8
Gleisanlagen	2,17	4,6
Abwasserpumpwerk	0,01	0,0
Grün- und Wasserflächen	3,79	8,0
Grünflächen	3,58	7,6
Hafenbecken	1,51	3,1
Gräben und Teiche	0,21	0,4
Bruttobauland/Geltungsbereich	47,25	100

*) Nach der Durchführung der 1. TÖB im Bauleitverfahren

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ befindet sich südlich des Stadtzentrums von Haldensleben am Mittellandkanal.

Mit dieser Änderung werden die zulässigen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten angepasst, sodass sie den nach §§ 8, 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen. Darüber hinaus werden Flächen für Freiflächen-Photovoltaik zur Verfügung gestellt werden.

Die beschriebenen Ziele dieser 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Haldensleben.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Haldensleben beachtet bei der Planaufstellung insbesondere die in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie den Schutz und die Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinflüssen oder -auswirkungen auf den Boden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aus dem Vergleich der beiden Flächenbilanzen der Bebauungspläne ist zu entnehmen, dass die Fläche für die Gewerbegebiete (GE) von 11,55 ha auf 11,89 ha vergrößert worden ist. Ebenfalls sind die Grünflächen von 3,23 auf 3,58 ha erweitert worden. Durch die geplante Versiegelung der westlichen Grünflächen sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet notwendig. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist entsprechend notwendig.

5.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

I) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der derzeit im Geltungsbereich am meisten verbreiteten Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet leistet das Plangebiet bisher keinen bedeutsamen Einfluss auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Im Plangebiet werden zu einem geringen Teil Grünflächen festgesetzt, denen eine gewisse Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugewiesen werden kann. Hier zu nennen sind insbesondere die Grünflächen im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereichs.

II) Schutzgut Boden

Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Die gewerblich industriellen Vornutzungen im gesamten Geltungsbereich begründen den Verdacht, dass Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Konkretere Verdachtsmomente bestehen z. Z. im Bereich des Holzlagerplatzes, im Bereich des „Schrottplatzes“, im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik und im Bereich des Kohlehandels Magdeburg an der Hafenstraße.

Die einzelnen Altlastenverdachtsstandorte sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2. Änderung „Sondergebiet Hafen“ wie folgt zu nennen:

- Siloanlage Hafen 48211
- Mega Futtermittelhandel 48212
- Zuckerfabrik Töberheide 43339
- Holzlagerplatz 43340
- Schrottplatz 43341
- Kohlehandel Magdeburg 43342

III) Schutzgut Wasser

Gemäß § 6 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) (1) sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, u.a. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften. Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist ein Hafenbecken vorhanden, welches sich am Mittellandkanal befindet. Der Mittellandkanal ist eine Bundeswasserstraße. Im Plangebiet ist lediglich der Ortseegraben als Gewässer 2. Ordnung vorhanden (LVermGeo 2024).

IV) Schutzgut Klima/ Luft

Durch bestehende Gewerbe- und Industriegebäude wird die Fläche bereits in Teilen bebaut, sodass die klimatischen Funktionen aufgrund der von der gewerblichen Nutzung des Plangebietes ausgehenden Emissionen bereits eingeschränkt sind.

V) Schutzgut Landschaft und Erholung

Gemäß § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Aufgrund der bereits im Plangebiet vorherrschenden gewerblichen Nutzungen obliegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keiner bedeutsamen Einflussnahme auf das Schutzgut Landschaft und Erholung.

VI) Schutzgut Mensch

Die auch im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Nutzung des Geltungsbereiches ist prägend für das Gebiet. Entsprechend weist dieses für das Thema Wohnqualität keine erhebliche Bedeutung auf. Außerdem bestehen bereits Belastungen durch vom Geltungsbereich ausgehenden Emissionen. Notwendige Regelungen im Hinblick auf den Schutz angrenzender Bebauung vor Lärmimmissionen wurden jedoch schon im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans getroffen und es wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

VII) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ befinden sich nach der Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) archäologische Kulturdenkmale. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Siedlung, jungsteinzeitliche Gräber, eine bronzezeitliche Siedlung, ein eisenzeitliches Brandgräberfeld und ein Brandgräberfeld der Römischen Kaiserzeit. Aus Sicht des Landesamtes bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen also Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können (siehe hierzu die Anlage 1). Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist deshalb bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

VIII) Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder daran angrenzend sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

IX) Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das bestehende Planungsrecht in Form der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ weiter Bestand haben.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung

I) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ändern sich zwar die zulässigen Nutzungen, der grundsätzliche Charakter des Gebietes bleibt jedoch erhalten und die vorherrschende Nutzung als gewerbliche Fläche bleibt bestehen. Bisher weist der Geltungsbereich keine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf, was sich durch die Anpassung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet auch nicht erheblich verändern wird. Lediglich den bestehenden, in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen kann eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut zugeschrieben werden, diese sind jedoch nicht Kern der Bebauungsplanänderung. Durch die geplante Bebauungsplanänderung ist entsprechend von keiner Verschlechterung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

II) Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan ist in der Fassung der 1. Änderung für alle Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, wonach 80% der Fläche versiegelt werden dürfen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans sieht keine Änderung an der Festsetzung der GRZ vor.

Auch darüber hinaus sind im Vergleich zur derzeitigen rechtskräftigen Planung keine wesentlichen Änderungen bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Zusätzliche Flächen für die gewerbliche Nutzung werden von den vorhandenen Grünflächen in Anspruch genommen, die entsprechend ausgeglichen werden müssen.

III) Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wirken sich nicht in bedeutsamer Weise auf das Schutzgut Wasser aus, entsprechend ist mit keiner Verschlechterung oder Verbesserung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

IV) Schutzgut Klima/ Luft

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans werden in den Gewerbe- und Industriegebieten die entsprechend Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht, die über die derzeitig rechtskräftige Positivliste für Hafenauffine Nutzungen hinausgehen. Am Charakter des Gebietes ändert sich jedoch nichts. Entsprechend ist auch nach der Bebauungsplanänderung mit für Gewerbe- und Industriegebiete typischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu rechnen. Durch die Erweiterung bzw. Etablierung von Unternehmen in Folge der Bebauungsplanänderung kann eine Zunahme der Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen erwartet werden.

V) Schutzgut Landschaft und Erholung

Zum Schutzgut Landschaft und Erholung leistet die betreffende Fläche keinen erheblichen Beitrag; mit der Bebauungsplanänderung kann auch hier nicht mit Veränderungen in dieser Hinsicht gerechnet werden. Die Reduzierung der Grünflächen im Geltungsbereich müssen entsprechend ausgeglichen werden.

VI) Schutzgut Mensch

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. So haben bspw. die Betriebe und Anlagen in den Industriegebieten, eingeschränkten Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten die für tags (6 Uhr bis 22 Uhr) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW" in dB (A) qm) einzuhalten. Diese Festsetzungen haben auch nach der 2. Bebauungsplanänderung Bestand.

Die Wohnqualität innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der vorherrschenden, das Gebiet prägenden gewerblichen Nutzung bereits sehr gering. Demzufolge sind durch die Realisierung der Planung keine Verschlechterung des derzeitigen Zustands und entsprechend auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

VII) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die Realisierung der Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu rechnen. Aus vergleichbaren Siedlungsregionen gibt es begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen des Bauvorhabens in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage.

Sollte es Funde geben, sind diese zu melden und nach § 14 (9) durch eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LOA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung) vorzunehmen. Die Dokumentation ist gern. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LOA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und LOA LSA abzustimmen.

VIII) Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“ sind keine bedeutsamen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

IX) Vermeidung von Emissionen

Im Hinblick auf den Schutz vor bzw. die Vermeidung von Emissionen sieht die Bebauungsplanänderung keine Änderungen an den bestehenden Festsetzungen vor. Durch eine mögliche Intensivierung der Nutzungen im Geltungsbereich können gesteigerte, vom Plangebiet ausgehende Emissionen erwartet werden.

X) Nutzung Erneuerbarer Energien

Durch die Ausweisung einzelner Flächen für die Installation von Photovoltaik-Freiflächenanlagen trägt die Stadt Haldensleben zum Ausbau erneuerbarer Energien bei, was dem in § 1 EEG formulierten Ziel einer Stromerzeugung aus 80 % erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2030 entspricht.

XI) Wechselwirkungen

Zwischen den unter I) bis VII) benannten Schutzgütern können verschiedene Wechselwirkungen auftreten. So wirkt sich die Versiegelung von Flächen bspw. nicht nur auf das Schutzgut Boden aus, sondern auch auf den Grundwasserhaushalt, da sich die Sickerwasserrate verringert. Auch ist dadurch mit einer Einschränkung der Lebensraumfunktion zu rechnen.

XII) Entwicklungsprognose

Mit der Bebauungsplanänderung sollen sich klein- und mittelständische Gewerbebetriebe, die in Industriegebieten nach § 9 BauNVO bzw. Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, im Plangebiet erweitern bzw. ansiedeln können. Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung ist mit einer Zunahme der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich zu rechnen. Entsprechend kann von etwas stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zum derzeitigen Zustand im Plangebiet ausgegangen werden.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Aus dem Vergleich der beiden Flächenbilanzen der Bebauungspläne ist zu entnehmen, dass die Fläche für die Gewerbegebiete (GE) von 11,55 ha auf 11,89 ha vergrößert worden ist. Ebenfalls sind die Grünflächen von 3,23 auf 3,58 ha erweitert worden. Durch die geplante Versiegelung der westlichen Grünflächen sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet notwendig. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde entsprechend durchgeführt.

Die Randflächen des Gewerbegebietes im Norden und im Westen zur Wohnbebauung und -nutzung sollen mit Bäumen und Sträucher bepflanzt werden. Die Grünflächen dienen gleichzeitig als Lärmschutz und müssen mindestens eine Größe von 0,30 ha betragen.

Die Fläche des Schrottplatzes aus der 1. Änderung im südwestlichen Plangebiet wird zum Sondergebiet Hafen umgewidmet und behält die gleiche Grundflächenzahl. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht zu erwarten.

Im westlichen Planungsgebiet sind von einer möglichen Versiegelung die Flurstücke 1488, 1341, 1342 und 173-3 betroffen. Die bisher dort vorhandenen Grünflächen sollen in der 2. Änderung als Sondergebiete und Industrieflächen ausgewiesen werden. Das dort vorkommende ruderale mesophile Grünland erhält laut dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 51.072 Wertpunkte (siehe nachfolgende Tabelle).

Planungsbestand im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
--	---	------------	------------

Ruderales mesophiles Grünland	16	3.192 m ²	51.072
Summe		3.192 m ²	51.072

Folgender Planungszustand ist hierzu im Vergleich heranzuziehen:

Planungszustand geänderte Planung	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Sondergebiete und Industriegebiete überbaubare Flächen	0	3.192 m ²	0

Durch die Versiegelung sind somit 51.072 Wertpunkte auszugleichen.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes waren die Flächen nicht sehr genau eingezeichnet. Mit dem eingeführten X-Plan Format wurde die Planzeichnung für die 2. Änderung überarbeitet und die alten Werte korrigiert. Die Korrektur sorgte für einen höheren Grünflächenanteil entlang der Hafenstraße (Böschung der Entwässerungsgräben) sowie der Althaldenslebener Straße und eine entsprechende Abnahme bei den Wasserflächen. So ergeben sich 138.637 Wertpunkte für die Scherrasen entlang den Straßen und für die Gräben und Teiche.

Planungsbestand im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Scherrasen entlang der Hafenstraße/Althaldenslebener Straße und des Kanals	7	13.181 m ²	92.267
Gräben und Teiche	10	4.637 m ²	46.370
Summe		17.818 m ²	138.637

Nach der Korrektur und der Berücksichtigung einzelner Baumbestände erhält die gleiche Fläche eine Wertzahl von 137.379 Wertpunkten. Somit weist die Fläche 1.258 Wertpunkten weniger auf.

Planungszustand geänderte Planung	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Scherrasen entlang der Hafenstraße/Althaldenslebener Straße und des Kanals	7	17.882 m ²	125.174
Sonstiger Einzelbaum entlang der Hafenstraße	5	39 Stück	195
Gräben und Teiche	10	1.201 m ²	12.010
Summe		19.083 m ²	137.379

Die 51.072 Wertpunkte müssen durch die Wertpunkte in der Höhe von 1.258 ergänzt werden. Somit müssen nach der Bilanzierung 52.330 Wertpunkte ausgeglichen werden.

Aufgrund des ermittelten Defizits sind zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die den mit der Änderung des B-Planes verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren.

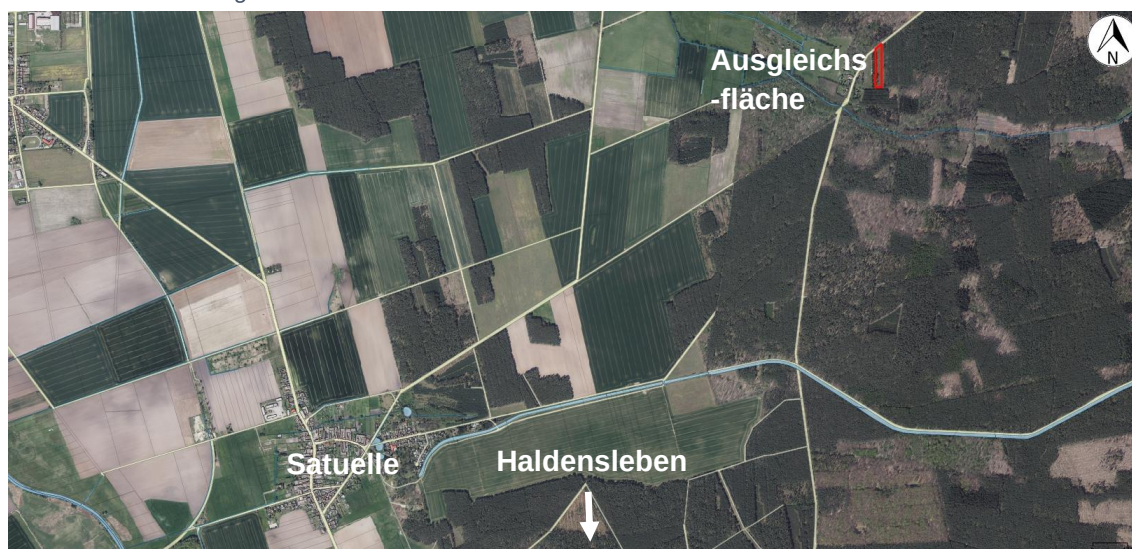
Die Stadt Haldensleben ist Eigentümerin größerer Waldflächen. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 44 der Gemarkung Haldensleben, Flur 24 befindet sich die Forst Abteilung 4454 c4 (siehe Abb. 12). Diese 0,55 ha große Waldfläche war mit Fichten Reinbestand (Picea abies) bestockt. Im Jahr 2024 wurden auf der Fläche nach Kahlschlag Eichen (Quercus petraea) und Wildobst angepflanzt. Die Fläche soll langfristig zu einem bodensauren Eichenwald auf Sandebenen (WQA) entwickelt werden.

Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte (WE)
Reinbestand Nadelholz	XY	10	5.500	55.000
Summe			5.500	55.000

Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wertpunkte (WE)
bodensauren Eichenwald auf Sandebenen	WQA	20	5.500	110.000
Summe			5.500	110.000

Durch die von der Stadt Haldensleben durchgeführten Waldumwandlung führt zu einer Aufwertung von 55.000 Wertpunkten und kompensiert somit den mit der Änderung des B-Planes verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.

Abb. 13: Externe Ausgleichsfläche



Quelle: Stadt Haldensleben 2025

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Anlass der Planung ist die planungsrechtliche Ermöglichung gewerblicher Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten, die über die bisherige „Positivliste“ hafenaaffiner Nutzungen hinausgehen, da sich herausgestellt hat, dass sich das Hafenkonzept aus dem Jahr 1995 nicht vollumfänglich realisieren lässt. Aus diesem Grund bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

5.2.5 Nachteilige Auswirkungen

Negative Auswirkungen sind nach aktueller Datenlage hinsichtlich einer Beeinträchtigung für den Geltungsbereich oder angrenzende Gebiete nicht zu erwarten. Mit der Realisierung der Planung ist mit einer Zunahme der gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich zu rechnen. Entsprechend kann auch von einer gesteigerten Flächenversiegelung ausgegangen werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter unterscheiden sich jedoch nicht in einem hohen Maß von denen des Bebauungsplans im Stand der 1. Änderung.

6 LITERATUR

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung 2012: Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben, Irxleben

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) 2024: Sachsen-Anhalt Viewer.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 2004: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Magdeburg

Thalen Consult Magdeburg 2000: 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hafen“, Magdeburg, im Auftrag der Stadt Haldensleben

Stadt Haldensleben 2023: Leitlinie der Stadt Haldensleben zum umweltverträglichen Ausbau und zur Gestaltung von Freiflächensolaranlagen auf landwirtschaftlichen Flächen, Haldensleben

Thalen Consult Magdeburg 1998: Stadt Haldensleben - Grünordnungsplan zum „Sondergebiet Hafen“, Magdeburg, im Auftrag der Stadt Haldensleben

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg 2023: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf, Magdeburg

Anhang

Anlage 1: Gehölzvorschläge

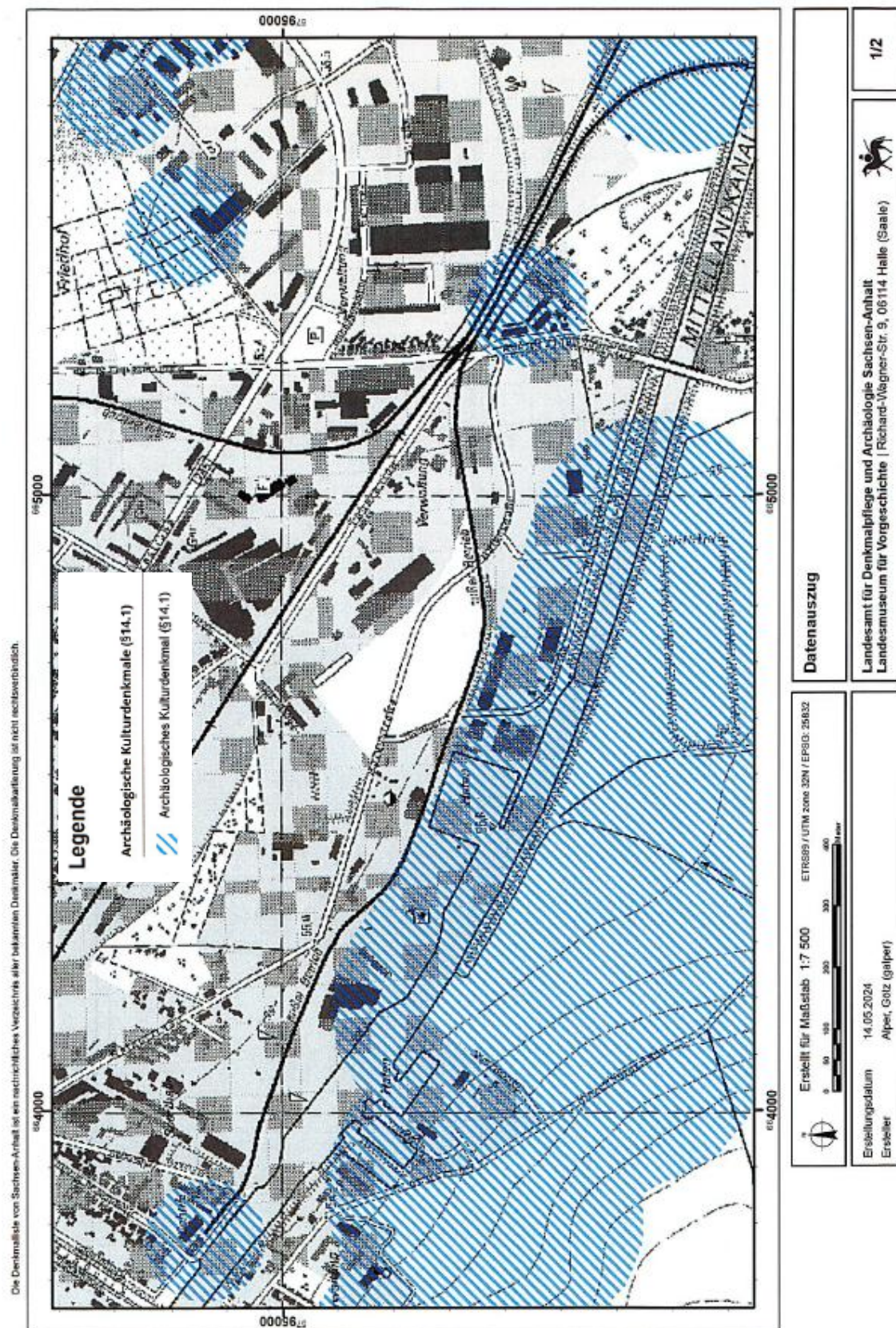
Bäume

- Quercus robur (Stieleiche),
- Quercus petraea (Traubeneiche),
- Betula pendula (Sandbirke),
- Fraxinus excelsior (Esche),
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Tilia cordata (Winterlinde),
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde),
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
- Acer platanoides (Spitzahorn),
- Juglans regia (Walnuß),
- Sorbus aucuparia (Eberesche),
- Alnus glutinosa (Schwarzerle),
- Acer campestre (Feldahorn),
- Salix viminalis (Korbweide),
- Salix alba (Silberweide)

Sträucher

- Frangula alnus (Faulbaum),
- Rubus fruticosus (Brombeere),
- Salix aurita (Öhrchenweide),
- Salix fragilis (Bruchweide),
- Salix cinerea (Aschweide),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
- Viburnum lantana (Schneeball),
- Corylus avellana (Haselnuß),
- Cornus sanguinea (Hartriegel),
- Crataegus monogyna (Weißdorn).

Anlage 2: Kartierung bisher bekannt gewordener archäologischer Dokumente



[illegible][illegible]

[illegible]

Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner
Haldensleben	6	1326	
Haldensleben	6	1353	
Haldensleben	6	610	135
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	129	1
Haldensleben	6	1726	
Haldensleben	6	1726	
Haldensleben	6	347	62
Haldensleben	6	1224	63
Haldensleben	6	136	1
Haldensleben	6	136	1
Haldensleben	6	100	

[illegible]

Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	106	
Haldensleben	6	726	11
Haldensleben	6	1520	
Haldensleben	6	1744	
Haldensleben	6	1744	
Haldensleben	6	1744	
Haldensleben	6	1229	136
Haldensleben	6	1229	136
Haldensleben	6	1293	136
Haldensleben	6	1293	136
Haldensleben	6	312	2
Haldensleben	6	777	47
Haldensleben	6	777	47
Haldensleben	6	777	47

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner
Haldensleben	6	1542	
Haldensleben	6	1542	
Haldensleben	6	1542	
Haldensleben	6	1559	
Haldensleben	6	1544	
Haldensleben	6	1544	
Haldensleben	6	347	34
Haldensleben	6	317	1
Haldensleben	6	143	1
Haldensleben	6	438	242
Haldensleben	6	438	242
Haldensleben	6	438	242
Haldensleben	6	438	242
Haldensleben	6	438	242
Haldensleben	6	438	242
Haldensleben	6	438	242
Haldensleben	6	438	242
Haldensleben	6	1643	
Haldensleben	6	1378	
Haldensleben	6	1557	
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	751	47
Haldensleben	6	1384	
Haldensleben	6	250	12
Haldensleben	6	825	10