

Stadt Osterwieck

Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ 3. Änderung, Ortsteil Osterwieck

Begründung Vorentwurf, Stand Februar 2023

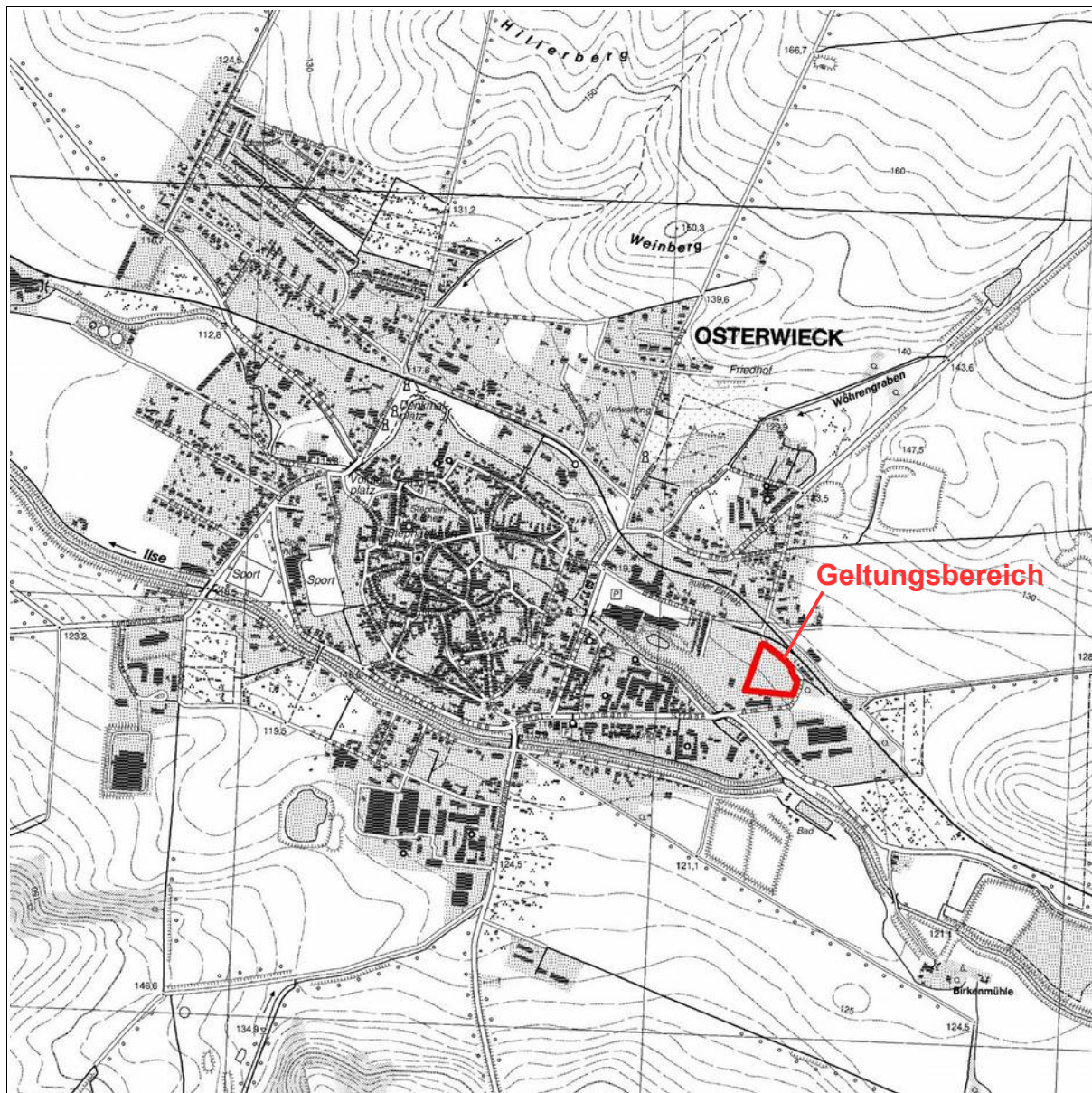


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 01/2023 © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4

38124 Braunschweig

Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe

Teichstraße 1

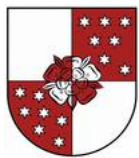
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: info@ag-ge.de



Stadt Osterwieck

Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“

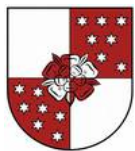
3. Änderung, Ortsteil Osterwieck

Begründung Vorentwurf, Stand Februar 2023

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

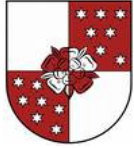
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

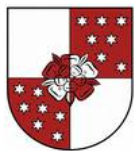
Osterwieck / Hessen im Februar 2023



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2.ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG.....	7
3.LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	8
3.1.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck	8
3.2.Naturräumliche Lagebedingungen.....	9
3.3.Osterwieck.....	10
3.4.Geltungsbereich.....	11
4.STANDORTALTERNATIVEN.....	12
4.1.Standortalternativen im Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck.....	12
4.2.Standortalternativen im Stadtgebiet von Osterwieck.....	12
4.2.1.Vorauswahl von potenziellen Standorten.....	12
4.2.2.Bewertung Vorauswahl.....	13
5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	22
5.1.Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen.....	22
5.1.1.Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010).....	22
5.1.2.Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....	27
5.2.Flächennutzungsplan.....	30
5.3.Schutzgebiete.....	30
5.4.Natur- und Landschaft.....	30
6.VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	32
7.EINZELFACHLICHE BELANGE.....	33
7.1.Kulturdenkmale.....	33
7.1.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	33
7.1.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	33
7.1.3.Altlasten.....	33
7.2.Katastrophenschutz.....	33
7.3.Artenschutz.....	34
7.4.Infrastruktur.....	34
7.4.1.Versorgende / soziale Infrastruktur.....	34
7.4.2.Verkehrerschließung.....	34
7.4.3.Technische Infrastruktur.....	35
7.5.Vorbeugender Brandschutz.....	38
7.6.Immissionsschutz.....	38
8.INHALT DER SATZUNG.....	41
8.1.Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	41
8.2.Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	42
8.3.Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO.....	42
8.4.Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO.....	43
8.5.Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO.....	43
8.6.Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO.....	43
8.7.Grünordnung und Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB.....	43
9.VERFAHREN.....	44
10.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	45
11.ANLAGEN.....	46





1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Februar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Februar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130).

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER SATZUNG

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage von Osterwieck auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, nahe dem früheren Bahnhofsgebäude. Es besteht die Absicht, hier einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche für den Vollsortimenter EDEKA zu errichten.

In der Umgebung sind bereits weitere Einzelhandelsunternehmen (ALDI, Fleischerei, Baumarkt) vorhanden. Ziel der Stadt Osterwieck ist es, den bestehenden Einzelhandelsstandort im südöstlichen Stadtgebiet zu erhalten und durch Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten auch für die Zukunft zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) „Ehemalige Zuckerfabrik“. Diese setzt hier ein Gewerbegebiet (GE) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Die 2. Änderung wird von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Die vorliegende 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes zu schaffen.

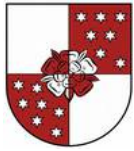
Ziel der Stadt Osterwieck ist es ebenso, den Bauflächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu decken.

Das Plangebiet befindet sich auf einer innerstädtischen Brachfläche, im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist im Norden, Westen und Süden von Bebauung umgeben und voll erschlossen.

Das Vorhaben stellt die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche dar. Die bereits vorhandene Einzelhandelsbebauung wird am bestehenden erfolgreichen Altstandort konzentriert und nachverdichtet. Gleichzeitig wird der Inanspruchnahme von unbebauten, insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, für bauliche Nutzungen sowie der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt.

Die Planung ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Die vorliegende 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“, Osterwieck wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung.

Die Planung sichert somit im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung den bestehenden, regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges und entspricht damit dem Gebot, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen.



3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Abb. 2: [DÜK250 / 01/2023 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 11.012 Einwohner (Stichtag 31.12.2021).

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist über die Bundesstraßen 79 und 244 sehr gut in das bundesweite Straßennetz eingebunden. Über die B244 und Landesstraßen erreicht man direkt die BAB 36.

Nachbargemeinden im Landkreis Harz sind im Süden die Gemeinde Nordharz, im Südosten die Stadt Halberstadt und im Osten die Gemeinde Huy.

Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.

Hier grenzt das Gemeindegebiet im Norden an die im Landkreis Helmstedt gelegenen Gemeinden Jerxheim, Beierstedt und Gevensleben (Samtgemeinde Heeseberg).

Ebenfalls im Norden grenzen die zum Landkreis Wolfenbüttel gehörenden Gemeinden Winigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt), Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse), Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie die Ortschaften Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die zu Stadt Goslar gehörende Stadt Vienenburg.

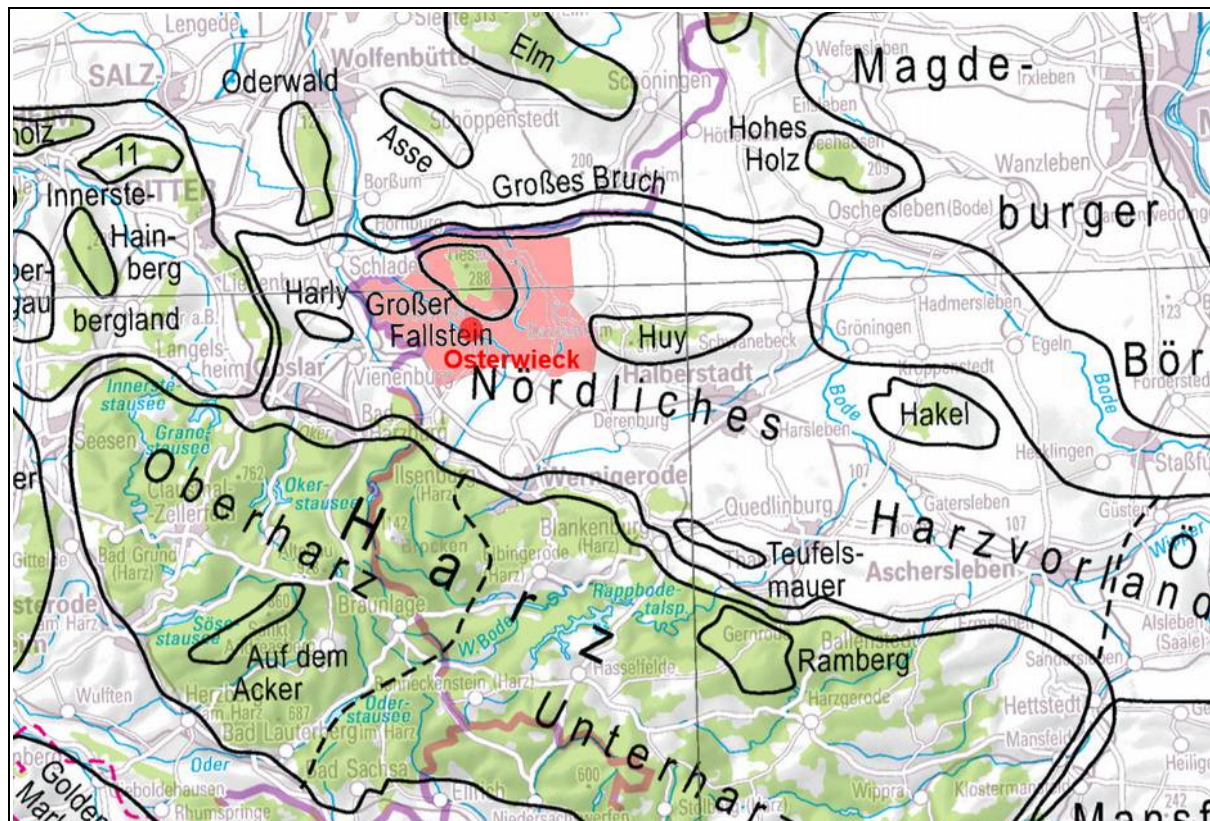
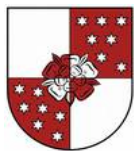


Abb. 3: Topograf. Karte 1:1.00.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden (s.u.). Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche¹.

Die Landschaft umfasst den Harlyberg mit einer Höhe bis zu 256 m, den Fallstein mit 288 m, den Hakel mit 245 m und das Gebiet um den Huyberg mit Höhen zwischen 150 bis 315 m ü. NN. Die Sättel werden forstwirtschaftlich genutzt. Alle genannten Waldinseln mit ihren natur-

¹Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harzrandmulde>



nahen Waldbeständen sind für ihre artenreiche und schutzwürdige Vogelwelt bekannt und deshalb von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Fallstein, Huy und Quedlinburger Sattel werden fast vollständig von LSGen eingenommen, während der Hakel großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch seine geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus².

Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich die Landschaft des Großen Bruchs. Die 3-10 km breite Niederung liegt auf Höhen zwischen 83 und 115 m ü. NN in einem schmalen Talzug, der sich mit steilen Hängen 40 bis 50 m tief in die umgebende Hochfläche einsenkt. Morphogenetisch handelt es sich um einen Teil eines saalezeitlichen Urstromtals. Der Talboden ist mit Auelehm bedeckt. Z.T. findet man aber auch Niedermoorböden mit Torfmächtigkeiten bis zu 1,5 m. Das Große Bruch wird durch die intensive Landwirtschaft und durch den Kali- und Braunkohlenbergbau landschaftlich sehr stark geprägt.

Das Große Bruch wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, hierbei steht die intensive Grünlandnutzung an erster Stelle.

Das Große Bruch steht fast auf der gesamten Fläche als LSG unter Schutz.³

3.3. Osterwieck

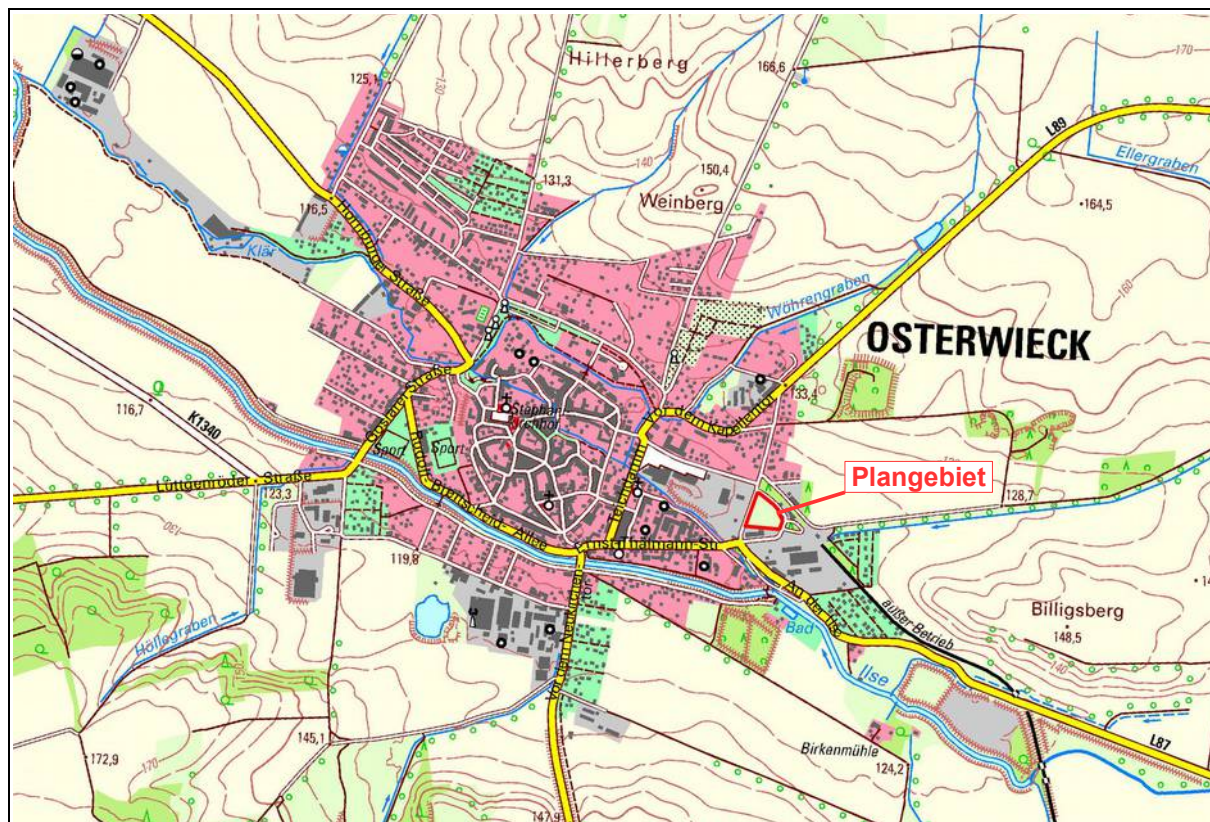


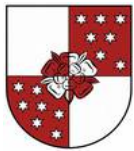
Abb. 4: [TK25/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Osterwieck liegt am Südhang des Waldgebietes des Großen Fallstein. Den Ort queren zwei Fließgewässer von Südost nach Nordwest: im Süden die Ilse, im Norden der Mühlengraben. Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt.

²Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.,01.2023:

<https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harleyberg-fallstein-huyberg-hakel-blankenburger-erhebungen>

³Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.,01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/grosses-bruch>



3.4. Geltungsbereich



Abb. 5: [DOP / ALK / 01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Geltungsbereich liegt auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Osterwieck, die ab 1995 abgebrochen wurde, ca. 500 m südöstlich des historischen Stadtkerns.

Westlich befinden sich die Schauener Landfleischerei und ein leerstehendes Gebäude, das zur ehemaligen Zuckerfabrik gehörte. Dahinter besteht seit jüngerer Vergangenheit ein ALDI-Markt.

Südwestlich liegt das Firmengelände und Gebäude der Holzmanufaktur Kunterbunt.

Nördlich verläuft die ehemalige Bahntrasse, daran anschließend folgt Wohnbebauung, eine Feldscheune und das brach liegende Gelände eines Baubetriebes.

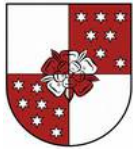
Östlich liegen das frühere Bahnhofsgebäude und zugehörige Lagerflächen. Es wird von dem Abschleppdienst u. Autowerkstatt Peikow sowie dem Handelsunternehmen Sternchen24 GmbH (Feinkost / Kosmetik / Geschenkartikel) genutzt.

Südöstlich befindet sich - ebenfalls auf ehemaligen Bahnflächen (u.a. ehem. Lokschruppen) - das Gelände des Handwerksbetriebes Lellau Baudenkmalpflege.

Südlich schließt unmittelbar ein Baumarkt an und auf dessen Südseite besteht das Betriebsgelände der Landhandel- und Dienste Osterwieck GmbH (Transporte, Baumaterial, Düngemittel, Brennstoffe).

Das Plangebiet wird durch die unmittelbar angrenzenden Straßen „An der Zuckerfabrik“ im Westen und „Bahnhofstraße“ im Norden bzw. Osten erschlossen. Es hat eine Größe von 9.475 m² (0,95 ha).

Es sind keine wesentlichen Höhenunterschiede vorhanden. Das Gelände liegt derzeit brach und ist ohne Gehölzbewuchs, teilweise sind noch Mauer- und Fundamentreste der ehemaligen Zuckerfabrik vorhanden. Insbesondere besteht an der Grenze zur Bahnhofstraße noch eine ca. 2,5 m hohe und ca. 150 m lange Mauer aus Betonfertigteilen.



4. STANDORTALTERNATIVEN

4.1. Standortalternativen im Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zu schaffen.

Gem. der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind Vorhaben des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich an Orte zu binden, die über eine zentralörtliche Funktion verfügen – also mindestens an Orte, die den Status eines Grundzentrums innehaben – unter gewissen Voraussetzungen.

Im Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck hat einzig die Ortschaft Osterwieck den Status eines ungeteilten Grundzentrums.

Daher scheiden aufgrund des Kongruenzgebotes gem. § 1 Abs. 4 BauGB andere Ortschaften des Gemeindegebietes von vornherein für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel aus.

4.2. Standortalternativen im Stadtgebiet von Osterwieck

4.2.1. Vorauswahl von potenziellen Standorten

Als Rahmenbedingungen für die Suche potentiell geeigneter Standorte im Stadtgebiet von Osterwieck wurden zunächst zwei Grundkriterien verwendet:

1. Flächenbedarf

Die vom Investor angestrebte Größe der Verkaufsfläche beträgt rd. 2.000 m², die daraus resultierende notwendige Geschossfläche ca. 2.834 m².

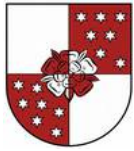
Bei eingeschossiger Bauweise entspricht dies der Grundfläche. Hinzu kommen Stellplätze, Fahrspuren zwischen den Stellplätzen, Erschließungswege und -anlagen für den Lieferverkehr, Fußwege sowie Frei- und Grünflächen.

Aus fachplanerischer Sicht geht man heute von einem Flächenbedarf von ca. 8.500 m² Grundstücksgröße bei rechteckigem Grundstückszuschnitt für einen Vollsortiments-SB-Markt aus. Für die Vorauswahl von potenziellen Standorten wird dieser Wert herangezogen.

Ziel der Stadt Osterwieck ist es, die bauliche Entwicklung vorrangig als Innenentwicklung zu betreiben. Daher soll die Vorauswahl Flächen mit min. 8.500 m² ausschließlich innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Osterwieck berücksichtigen.

2. Verkehrliche Anbindung

Eine weiteres Grundkriterium ist die Lage des Standorts in unmittelbarer Nähe zu einer ausreichend leistungsfähigen öffentlichen Straße. Gründe dafür sind einerseits verkehrliche Notwendigkeiten (problemlose An- und Abfahrt der Kundenverkehre, Lieferverkehre mit schweren LKWs) einerseits und eine Wahrnehmbarkeit des Gebäudes für potentielle Kunden aus einem regionalen Einzugsbereich andererseits. Dies ist Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes in dieser Größenordnung.



Aufgrund der beiden Grundkriterien konnten 4 Standorte in die Vorauswahl aufgenommen werden:

Karte Vorauswahl Standorte

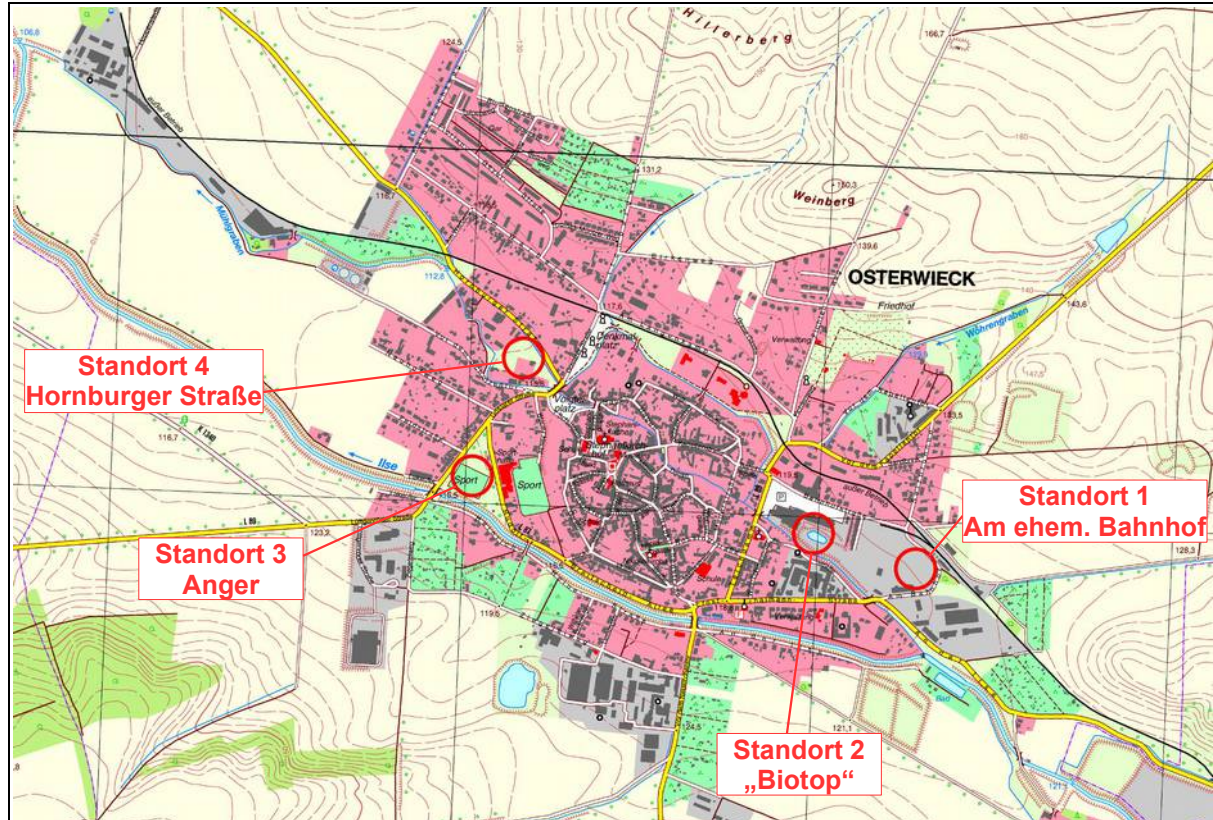


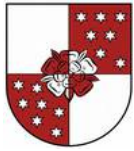
Abb. 6: [TK25/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

4.2.2. Bewertung Vorauswahl

Zur Beurteilung der Eignung der Standorte werden folgende Kriterien verwendet:

- Flächeneigenschaften (Zuschnitt, Sichtbarkeit, Beschaffenheit und Topografie),
- Stadtraum (Nutzungsstruktur Umfeld, Bedeutung im Siedlungsraum),
- Verkehr (Individualverkehr, ÖPNV),
- Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan, Bauleitplanung),
- Umsetzung (Wirtschaftlichkeit, kurzfristige Realisierbarkeit).

Die vorstehenden Kriterien wurden in eine Bewertungsmatrix eingestellt und Punkte vergeben, um die Standortqualitäten der Vorauswahl beurteilen zu können.



Standort 1 – Am ehemaligen Bahnhof

Flächeneigenschaften

Die Fläche ist eben, ausreichend groß und bis auf eine Fertigteilmauer an der Straße „Am Bahnhof“ frei von Bebauung. Zudem ist der Bereich vom öffentlichen Straßenraum aus gut wahrnehmbar.

Daher werden Zuschnitt, Beschaffenheit / Topografie und Sichtbarkeit mit gut bewertet.

Stadttraum

Im Umfeld befinden sich bereits Einzelhandels-, Dienstleistungs- und andere gewerbliche Unternehmen. Daher wird die Nutzungsstruktur mit gut bewertet.

Die Fläche stellt sich als ungenutzte Brachfläche dar. Eine Funktion als Erholungsraum oder für andere auf innerörtlichen Freiflächen mögliche Nutzungen ist nicht vorhanden. Die Eignung für angestrebten Nutzung als Einzelhandelsstandort wird als gut eingeschätzt.

Verkehr

Über die gut ausgebaute Straße „Ehemalige Zuckerfabrik“ ist der Standort problemlos zu erreichen. Hinsichtlich des Individualverkehrs ist der Standort gut angebunden.

Der Standort liegt ca. 400 m östlich des Busbahnhofes. Die Anbindung an den ÖPNV wird als mittel eingeschätzt.

Planungsvorgaben

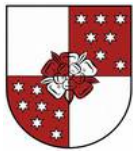
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die grundsätzliche Abwägung von Standortalternativen und damit die Entscheidung zur Entwicklung von baulichen Nutzungen an dieser Stelle ist somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gefallen. Der Umfang der im FNP dargestellten Bauflächen verändert sich durch die Planung nicht. Die Planung entspricht insbesondere den Zielen der EHG Stadt Osterwieck zur baulichen Innenentwicklung und ist damit als gut geeignet einzustufen.

Zudem befindet sich das Plangebiet bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“. Dieser setzt für das Plangebiet gewerbliche Nutzungen fest – gegliedert in ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauGB im überwiegenden Teil und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) in einem kleineren Bereich im Norden des Plangebietes. Es besteht für das gesamte Plangebiet somit bereits Baurecht für gewerbliche Nutzungen. Die Eignung wird als gut bewertet.

Umsetzung

Die Fläche stellt sich als gehölzfreie Brache ohne Bebauung dar. Bis auf einige Relikte im Boden und die vorhandene Fertigteilmauer an der Straße „Am Bahnhof“ sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Zudem liegen in der Straße „An der Zuckerfabrik“ bereits die zentralen Versorgungsnetze an. Daher wird insbesondere hinsichtlich des Erschließungsaufwandes die Wirtschaftlichkeit dieses Standortes als gut eingeschätzt.

Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung, der grundsätzlichen Einstufung als Bauland und der Verfügbarkeit des Grundstückes zum Kauf wird auch die kurzfristige Realisierbarkeit als gut eingeschätzt.



Übersichtsplan Standort 1

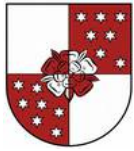


Abb. 7: DOP/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Bewertungsmatrix

Kriterienkategorie	Einzelkriterien	Eignung gut = 1, mittel = 0, schlecht = -1
Flächeneigenschaften	Zuschnitt	1
	Beschaffenheit und Topografie	1
	Sichtbarkeit	1
Stadtraum	Nutzungsstruktur Umfeld	1
	Bedeutung im Siedlungsraum	1
Verkehr	Individualverkehr	1
	ÖPNV	0
Planungsvorgaben	Flächennutzungsplan	1
	Bebauungsplan	1
Umsetzung	Wirtschaftlichkeit	1
	Kurzfristige Realisierbarkeit	1
Summe		10

Im Ergebnis erzielt die Fläche insgesamt 10 von 11 möglichen Punkten in der Bewertungsmatrix und wird damit als sehr gut geeignet eingeschätzt.



Standort 2 – „Biotop“

Flächeneigenschaften

Die Fläche ist ausreichend groß und frei von Bebauung. Vom Zuschnitt her ist sie gut geeignet.

Es sind Gehölzgruppen vorhanden. Aufgrund der ursprünglichen Vornutzung als Schlammteich der ehemaligen Zuckerfabrik sind Höhenunterschiede vorhanden – im tiefliegenden Zentrum der Fläche ist es zudem feucht bis nass. Von der Beschaffenheit und Topografie her wird die Eignung als schlecht angesehen.

Da die Fläche im rückwärtigen Bereich der bestehenden Märkte liegt, ist die Sichtbarkeit ebenfalls als schlecht zu bewerten.

Stadtraum

Die Nutzungsstruktur wird mit gut bewertet, da unmittelbar angrenzend sich mehrere Einzelhandelsunternehmen und der zugehörige Parkplatz befinden.

Die Fläche ist ungenutzt und stellt ebenfalls eine Brachfläche dar. Eine Erholungsfunktion ist nicht vorhanden, jedoch hat der Bereich aufgrund seiner grünstrukturellen Ausprägung sicherlich eine Funktion für das Mikroklima und den Naturhaushalt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage an den prägenden städtischen Einzelhandelsstandort ist Standort 2 hinsichtlich der Bedeutung im Siedlungsraum dennoch als gut geeignet anzusehen.

Verkehr

Über die die „Bahnhofstraße“ und den bestehenden Parkplatz ist der Standort gut individualverkehrlich angebunden.

Der Standort liegt unmittelbar am Busbahnhof. Damit wird die Anbindung an den ÖPNV ebenfalls als gut eingeschätzt.

Planungsvorgaben

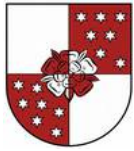
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt, der überwiegende Teil jedoch als Grünfläche. Eine bauliche Nutzung müsste planungsrechtlich mit einer Erweiterung der im FNP dargestellten Bauflächen vorbereitet werden. Planungsrechtlich wäre die Fläche also mittel geeignet.

Die Flächen, die im FNP als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt sind, liegen auch im Bereich des rechtskräftigen BPlanes „Einkaufszentrum Osterwieck“. Diese Bereiche sind jedoch bereits bebaut. Die Eignung hinsichtlich verbindlicher Bauleitplanung – sprich Bebauungsplan – wird ebenfalls als mittel eingeschätzt.

Umsetzung

Aufgrund der Topografie, der Vornutzung als Schlammteich und des Gehölzbestandes ist mit höheren Aufwendungen zur Aufbereitung der Fläche für die Bebauung zu rechnen – Stichworte Gründung, Geländemodulation und Ausgleichsmaßnahmen. Dies erscheint entsprechend nur mit erheblich erhöhtem finanziellem Aufwand möglich. Daher wird die Wirtschaftlichkeit als schlecht eingeschätzt.

Aufgrund des Brachliegens und der Verfügbarkeit des Grundstückes zum Kauf wird die kurzfristige Realisierbarkeit als gut eingeschätzt.



Übersichtsplan Standort 2

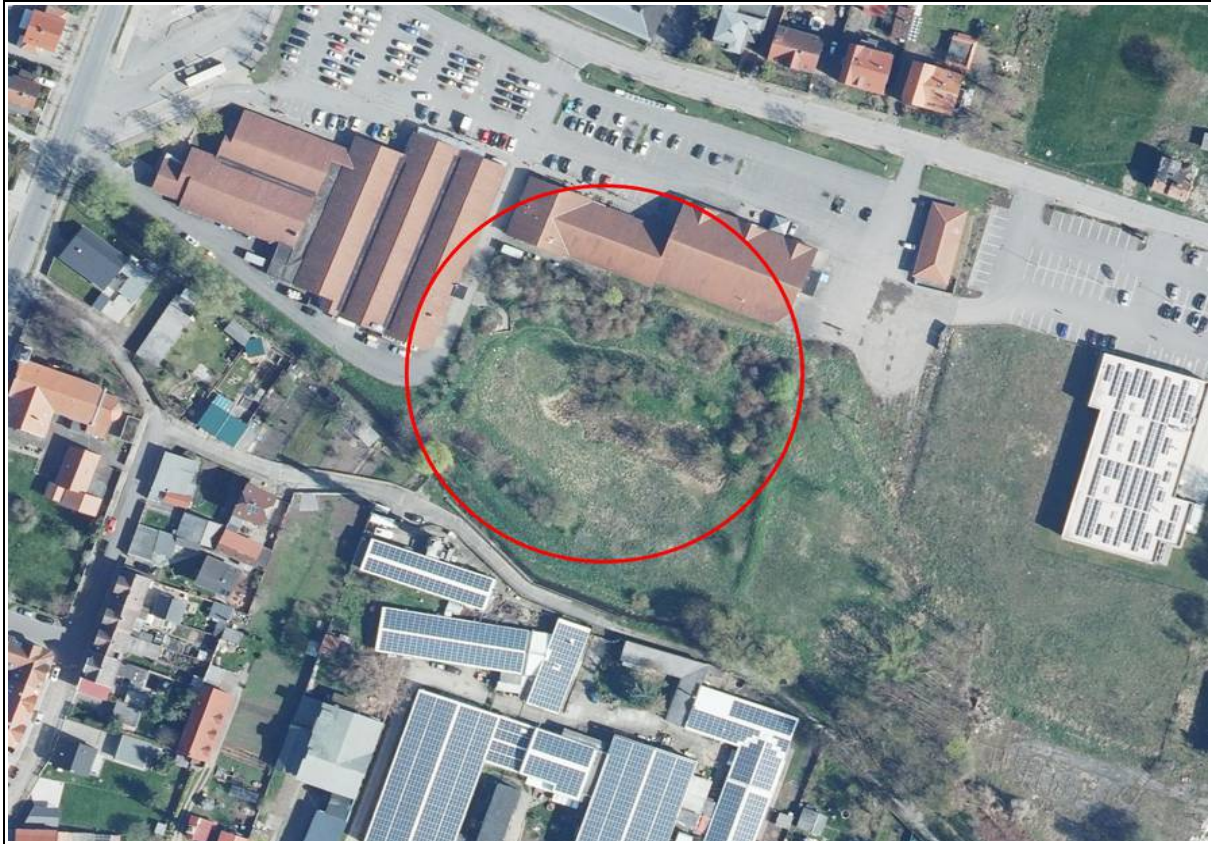
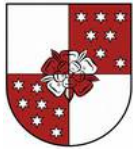


Abb. 8: DOP/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Bewertungsmatrix

Kriterienkategorie	Einzelkriterien	Eignung gut = 1, mittel = 0, schlecht = -1
Flächeneigenschaften	Zuschnitt	1
	Beschaffenheit und Topografie	-1
	Sichtbarkeit	-1
Stadtraum	Nutzungsstruktur Umfeld	1
	Bedeutung im Siedlungsraum	1
Verkehr	Individualverkehr	1
	ÖPNV	1
Planungsvorgaben	Flächennutzungsplan	0
	Bebauungsplan	0
Umsetzung	Wirtschaftlichkeit	-1
	Kurzfristige Realisierbarkeit	1
Summe		3

Im Ergebnis erzielt die Fläche also 3 von 11 möglichen Punkten in der Bewertungsmatrix und wird damit als schlecht geeignet eingeschätzt.



Standort 3 – Anger

Flächeneigenschaften

Die Fläche ist ausreichend groß und frei von Bebauung. Vom Zuschnitt her ist sie gut geeignet. Es sind weder Gehölze noch Bebauung vorhanden. Das Gelände ist eben. Die Sichtbarkeit ist aufgrund der Lage an 2 vielbefahrenen öffentlichen Straßen als gut zu bewerten.

Stadtraum

In der Umgebung befinden sich gemischte Nutzungen – Wohnen, gewerbliche und öffentliche Nutzungen (Sporthalle und -platz). Es wird eingeschätzt, dass sich mit entsprechenden Maßnahmen zum Immissionsschutz die Nutzung als Einzelhandelsstandort einfügen würde. Die Eignung wird daher hinsichtlich der Nutzungsstruktur als mittel eingeschätzt.

Die Fläche besitzt als Festwiese und Veranstaltungsort bereits eine hohe öffentliche Bedeutung im Stadtraum. Dies wird auch dadurch belegt, dass in jüngerer Vergangenheit Bestrebungen, diese Fläche für den Einzelhandel zu nutzen, mit Entscheidung des Stadtrates abgelehnt wurden – insbesondere aufgrund der Bedeutung als Festwiese. Die Fläche ist daher bezüglich der Bedeutung im Stadtraum ungeeignet als Einzelhandelsstandort.

Verkehr

Über die die „Lüttgenröder Straße“ und die „Rudolf-Breitscheidt-Allee“ ist der Standort gut individualverkehrlich angebunden.

Der Standort liegt unmittelbar an der Bushaltestelle „Anger“. Damit wird die Anbindung an den ÖPNV als gut eingeschätzt.

Planungsvorgaben

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche der Zweckbestimmungen „Festplatz“ und „Sportplatz“ dargestellt.

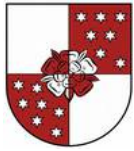
Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht und die Aufstellung ist nicht zu erwarten (Votum Stadtrat dagegen).

Daher wird die Eignung bezüglich der Planungsvorgaben für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als schlecht erachtet.

Umsetzung

Für eine bauliche Entwicklung ist das ebene, gut erschlossene Gelände gut geeignet. Von der Wirtschaftlichkeit her ist die Fläche gut geeignet.

Aufgrund des negativen Votums des Stadtrates ist mit einer kurzfristigen Verfügbarkeit nicht zu rechnen und die Eignung diesbezüglich als schlecht zu bewerten.



Übersichtsplan Standort 3

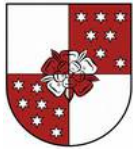


Abb. 9: DOP/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Bewertungsmatrix

Kriterienkategorie	Einzelkriterien	Eignung gut = 1, mittel = 0, schlecht = -1
Flächeneigenschaften	Zuschnitt	1
	Beschaffenheit und Topografie	1
	Sichtbarkeit	1
Stadtraum	Nutzungsstruktur Umfeld	0
	Bedeutung im Siedlungsraum	-1
Verkehr	Individualverkehr	1
	ÖPNV	1
Planungsvorgaben	Flächennutzungsplan	-1
	Bebauungsplan	-1
Umsetzung	Wirtschaftlichkeit	1
	Kurzfristige Realisierbarkeit	-1
Summe		2

Im Ergebnis erzielt die Fläche 2 von 11 möglichen Punkten in der Bewertungsmatrix und wird damit als schlecht geeignet eingeschätzt.



Standort 4 – Hornburger Straße

Flächeneigenschaften

Die Fläche ist ausreichend groß. Vom Zuschnitt her ist sie gut geeignet.

Es ist teilweise wertvoller Gehölzbestand vorhanden. Zudem besteht ein denkmalgeschütztes Gebäude, das in die Planung einbezogen werden müsste. Dies wäre für einen Einzelhandelsmarkt sicher ungewöhnlich und mit etwas höherem Planungsaufwand und Baukosten verbunden. Das Gelände ist eben. Aus diesen Gründen wird die Eignung als mittel eingestuft.

Die Sichtbarkeit ist aufgrund der Lage an einer vielbefahrenen öffentlichen Straße als gut zu bewerten.

Stadtraum

In der Umgebung befinden sich Wohn- und gewerbliche Nutzungen. Es wird eingeschätzt, dass sich mit entsprechenden Maßnahmen zum Immissionsschutz ein Einzelhandelsmarkt einfügen würde. Die Eignung wird daher hinsichtlich der Nutzungsstruktur als mittel eingeschätzt.

Die Fläche stellt eine Grünbrache im Stadtraum dar, ohne eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion zu besitzen. Eine gewisse Bedeutung für das Stadtklima ist vorhanden, diese wird jedoch als nicht erheblich eingeschätzt. Von der Bedeutung im Siedlungsraum her wird die Eignung daher als gut eingestuft.

Verkehr

Über die „Hornburger Straße“ und „Goslarer Straße“ ist der Standort gut für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Anger“ befindet sich in einer Luftlinienentfernung von rd. 300 m. Die Anbindung an den ÖPNV wird als mittel eingeschätzt.

Planungsvorgaben

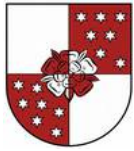
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Es wäre jedoch aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang auch durchaus im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung denkbar, die Fläche mit einer Bauleitplanung zu belegen.

Daher wird hinsichtlich der Planungsvorgaben Flächennutzungsplan und Bebauungsplan eine gute Eignung angenommen.

Umsetzung

Für eine bauliche Entwicklung ist das ebene, gut erschlossene Gelände wirtschaftlich dennoch nur schlecht geeignet, da die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz in den Einzelhandelsmarkt einbezogen werden müsste und zudem auch der wertvolle Gehölzbestand zumindest ersetzt werden müsste.

Das Gelände würde zwar auch zu erwerben sein, jedoch müssten neben der Bauleitplanung auch die Belange des Denkmalschutzes beachtet und planerisch berücksichtigt werden. Daher wird von der kurzfristigen Verfügbarkeit her der Standort als schlecht geeignet angesehen.



Übersichtsplan Standort 4

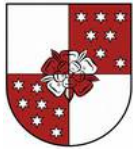


Abb. 10: DOP/01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Bewertungsmatrix

Kriterienkategorie	Einzelkriterien	Eignung gut = 1, mittel = 0, schlecht = -1
Flächeneigenschaften	Zuschnitt	1
	Beschaffenheit und Topografie	0
	Sichtbarkeit	1
Stadtraum	Nutzungsstruktur Umfeld	0
	Bedeutung im Siedlungsraum	1
Verkehr	Individualverkehr	1
	ÖPNV	0
Planungsvorgaben	Flächennutzungsplan	1
	Bebauungsplan	1
Umsetzung	Wirtschaftlichkeit	-1
	Kurzfristige Realisierbarkeit	-1
Summe		4

Im Ergebnis erzielt die Fläche also 4 von 11 möglichen Punkten in der Bewertungsmatrix und wird damit als schlecht geeignet eingeschätzt.



Fazit

Im Ergebnis der Bewertung der 4 vorausgewählten Standorte schneidet der Standort 1 am ehemaligen Bahnhof mit 10 von 11 erreichbaren Punkten mit Abstand am besten ab. Er ist als der geeignetste Standort für die Entwicklung eines Einzelhandelsmarktes in Osterwieck anzusehen.

Durch die Wiedernutzbarmachung des seit langem brachliegenden Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik wird zudem eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs umgesetzt.

Die Planung an diesem Standort folgt damit als Maßnahme der Innenentwicklung den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB. Sie wirkt der Zersiedlung der Landschaft und der Neuinanspruchnahme bisher nicht baulich geprägter Flächen im Außenbereich entgegen.

Im Stadtgebiet von Osterwieck sind keine sinnvolleren Standortalternativen zu erkennen.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2012 geben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung vor.

Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) festgelegt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Auf der Ebene der Regionalplanung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend.

5.1.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

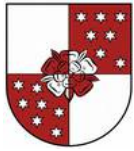
Im LEP2010 wurden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen:

Großflächiger Einzelhandel (Pkt. 2.3 LEP2010)

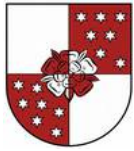
Von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg (GMA) wurde im Februar 2023 die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines EDEKA-Supermarktes in Osterwieck, An der Zuckerfabrik“ (Auswirkungsanalyse) erarbeitet.

In der Auswirkungsanalyse wurde auch die Grundsätze und Ziele des LEP2010 zum großflächigen Einzelhandel detailliert betrachtet und ihre Einhaltung nachgewiesen. Das Gutachten wird als Anlage 1 der Begründung hinzugefügt.

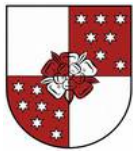
In der folgenden Tabelle sind die relevanten Ziele des LEP2010 wiedergegeben und zusammenfassend ihre Berücksichtigung in der Planung bzw. in der Auswirkungsanalyse von GMA (Anlage 1 der Begründung) dargestellt.



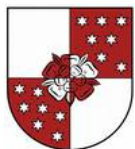
Ziel	Inhalt	Berücksichtigung in der Planung
Z 46	<p>Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.</p>	<p>Die Stadt Osterwieck ist im REPHarz als Grundzentrum ausgewiesen. Damit erfüllt die Planung zunächst einmal nicht die grundsätzliche Voraussetzung des in Satz 1, Z 46 zur Bindung großflächigen Einzelhandels an Mittel- und Oberzentren.</p> <p>Gem. Z 52 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel jedoch unter den dort genannten Voraussetzung auch in Grundzentren möglich. Diese werden in der Planung berücksichtigt (siehe Ausführungen zu Z 52).</p> <p>Die in Satz 2, Z46 genannten Vorhaben werden von der Planung nicht berührt.</p>
Z 47	<p>Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.</p>	<p>Die Ziele der Planung, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelbereiches zu entwickeln, entsprechen den zentralörtlichen Versorgungsaufgaben der Stadt Osterwieck innerhalb ihres Verflechtungsbereiches.</p> <p>Zu Z 47 (Kongruenzgebot) und seiner Berücksichtigung in der Planung sind in der Auswirkungsanalyse, Kap. IV – Kongruenzgebot (Anlage 1 der Begründung) detaillierte Ausführungen nachzulesen.</p> <p>Im Ergebnis wird in Pkt. 4, Kap. IV Auswirkungsanalyse festgestellt, dass das Kongruenzgebot gem. Z 47 eingehalten wird.</p>
Z 48	<p>Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte</p> <p>1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,</p>	<p>Die nebenstehenden Vorgaben des Pkt. 1, Z 48 werden eingehalten, da das Einzugsgebiet des künftig zulässigen Marktes den Verflechtungsbereich des Grundzentrums Osterwieck nicht überschreitet.</p> <p>Der diesbezügliche Nachweis wird in der Auswirkungsanalyse, Kap. IV – Kongruenzgebot geführt (Anlage 1 der Begründung).</p>



Ziel	Inhalt	Berücksichtigung in der Planung
	<p>2. sind städtebaulich zu integrieren,</p> <p>3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,</p> <p>4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,</p> <p>5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Osterwieck im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist dem bestehenden Einzelhandelsstandort von Osterwieck zuzurechnen. Damit ist die Vorgabe zur städtebaulichen Integration als grundsätzlich erfüllt anzusehen.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse wird darauf detailliert im Kap. III – Integrationsgebot und zusammenfassend im Kap. VI eingegangen (Anlage 1 der Begründung).</p> <p>Die Ziele der Planung entsprechen der nebenstehenden Vorgabe vollumfänglich, da hierdurch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert und verbessert wird.</p> <p>Das Plangebiet liegt in ca. 400 m Entfernung zur nächsten Haltestelle des ÖPNV am Busbahnhof Osterwieck. Damit ist die Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Anbindung an die Fuß- und Radwegenetze in Osterwieck wird als gut eingeschätzt.</p> <p>Zu diesem Ergebnis kommt auch die Auswirkungsanalyse im Kap. III – Integrationsgebot (Anlage 1 der Begründung).</p> <p>Eine wesentliche Belastung von angrenzenden Siedlungsbereichen aus dem durch die Planung verursachten Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet in einem von Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen vorgeprägten Bereich der Stadt Osterwieck liegt. Siehe hierzu auch Pkt. 7.6 - Immissionsschutz. Naherholungs- und Naturschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Insgesamt ist zu festzustellen, dass die</p>



Ziel	Inhalt	Berücksichtigung in der Planung
		<p>Vorgaben des Ziels Z 48 mit der Planung eingehalten werden.</p> <p>Siehe hierzu auch detailliert Kap. III Auswirkungsanalyse und zusammenfassend Kap. VI Auswertungsanalyse (Anlage 1 der Begründung).</p>
Z 49	<p>Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.</p>	<p>Wie schon erwähnt liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Osterwieck im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist dem bestehenden Einzelhandelsstandort des Grundzentrums Osterwieck zuzurechnen. Das Plangebiet ist somit als städtebaulich integrierter Standort innerhalb eines Zentralen Ortes anzusehen.</p> <p>Hierauf und auf die Berücksichtigung des Verflechtungsbereiches wird in den Kap. III – Integrationsgebot und IV – Kongruenzgebot der Auswirkungsanalyse detailliert eingegangen (Anlage 1 der Begründung). Siehe auch Auswertungsanalyse, Kap. VI – Zusammenfassung.</p>
Z 50	<p>Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.</p>	<p>Die Vorgaben des Z 50 sind nicht von Bedeutung für die Planung, da mit der Planung keine Nutzungsänderungen in den bestehenden Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel gegründet werden.</p> <p>Zudem befindet sich das Plangebiet – wie schon erwähnt - innerhalb eines städtebaulich integrierten Standortes.</p>
Z 52	<p>Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung</p>	<p>Die vorliegende Planung erfüllt die Vorgaben des Z 52 grundsätzlich, da ein ausschließlich der Grundversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb, dessen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst, entwickelt werden soll.</p> <p>Zu Z 52 (Konzentrationsgebot) und seiner Berücksichtigung in der Planung</p>



Ziel	Inhalt	Berücksichtigung in der Planung
	sichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.	sind in der Auswirkungsanalyse, Kap. II – Konzentrationsgebot (Anlage 1 der Begründung) detaillierte Ausführungen nachzulesen. Im Ergebnis wird dort festgestellt: Da der Standort von An der Zuckerfabrik im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Osterwieck liegt, wird das Konzentrationsgebot erfüllt, sofern auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Die Einhaltung des Kongruenzgebots und das Beeinträchtigungsverbots wird in der Auswirkungsanalyse ebenfalls nachgewiesen. Siehe auch Auswertungsanalyse, Kap. VI – Zusammenfassung.

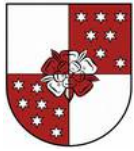
Schutz des Freiraums (Pkt. 4.1 LEP2010)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebiets Ökologisches Verbundsystem (ÖVS) Nr. 8 „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“ (G 90, Pkt. 4.1.1 LEP2010) und teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (G 122 Pkt. 4.2.1 LEP 2010)

Der Geltungsbereich gehört zur bebauten Ortslage von Osterwieck und liegt innerhalb der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“.

Gem. Pkt. 4 LEP 2010 (Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur) sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Die Grundsätze und Ziele des LEP 2010 zu den Vorbehaltsgebieten ÖVS und für Landwirtschaft haben somit keine Bedeutung für die Planung.

Weitere konkrete Vorgaben für den Geltungsbereich werden seitens des LEP 2010 nicht gemacht. Aus den genannten Gründen steht die Planung den Grundsätzen und Zielen des LEP 2010 nicht entgegen.



5.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten:

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz)

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten.

Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Osterwiecks. Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung durch Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche) dar.

Es ist von vorhandener Bebauung des Einzelhandels, der Dienstleistungsbranche und gewerblichen Nutzungen umgeben. Somit wird die Siedlungstätigkeit durch Nachverdichtung der bereits bestehenden Nutzungen konzentriert. Es wird hier kein raumordnerischer Konflikt gesehen.

Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung (SaTP) des REPHarz

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 29 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 23 km Entfernung. Die Stadt Osterwieck ist als Grundzentrum eingestuft.

In zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Osterwieck ist im REPHarz als Grundzentrum festgelegt. Die Nachverdichtung durch Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches in der Ortslage stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Die vorliegende Planung entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Wie schon im Pkt. 5.1 zu den landesplanerischen Vorgaben des LEP erwähnt, wurde vom Büro GMA die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines EDEKA-Supermarktes in Osterwieck, An der Zuckerfabrik“ erarbeitet.

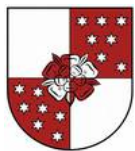
Dort wird auch auf die regionalplanerischen Vorgaben zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Grundzentrum Osterwieck eingegangen (siehe Anlage 1 der Begründung, insbesondere Auswertungsanalyse, Kap. VI – Zusammenfassung).

In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass die vorliegende Planung mit den regionalplanerischen Vorgaben des REPHarz zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel in Einklang zu bringen ist – insbesondere auch bezüglich der zentralörtlichen Gliederung.

Einzelhandel (Pkt. 3.2.5 SatP)

Die entsprechenden Ziele 27 - 33 des SaTP zur Einzelhandelsentwicklung sind inhaltlich identisch mit den Zielen 46 – 52 des LEP2010. Zur Berücksichtigung dieser Ziele sei daher auf die Tabelle im Pkt. 5.1.1 - Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) verwiesen sowie auf die Auswirkungsanalyse (Anlage 1 der Begründung).

Hierzu wurden ebenfalls in der Auswirkungsanalyse (Anlage 1 der Begründung) detaillierte Nachweise geführt. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Planung demgemäß im Einklang mit den Zielen des REPHarz zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel steht.



Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.3 REPHarz sind Vorranggebiete von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Das Plangebiet wird an seiner südöstlichen Abgrenzung vom Vorranggebiet Hochwasserschutz „Ilse“ gerührt. Gem. Satz 3, Ziel Z1, 4.3 REPHarz sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Daher haben die Grundsätze und Ziele des REPHarz zum Vorranggebiet Hochwasserschutz „Ilse“ grundsätzlich keine Bedeutung für die vorliegende Planung.

Da aber Hochwasserereignisse nicht von regionalplanerisch festgelegten Ausnahmen zu Vorrangfestlegungen beeinflusst werden, soll im folgenden anhand aktueller Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) auf die Situation vor Ort eingegangen werden.

Nachstehend eine aktuelle Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt bezüglich Extremhochwasser (HQ200) in der Umgebung des Plangebietes:

Hochwassergefahrenkarte Extremhochwasser HQ200 des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW)

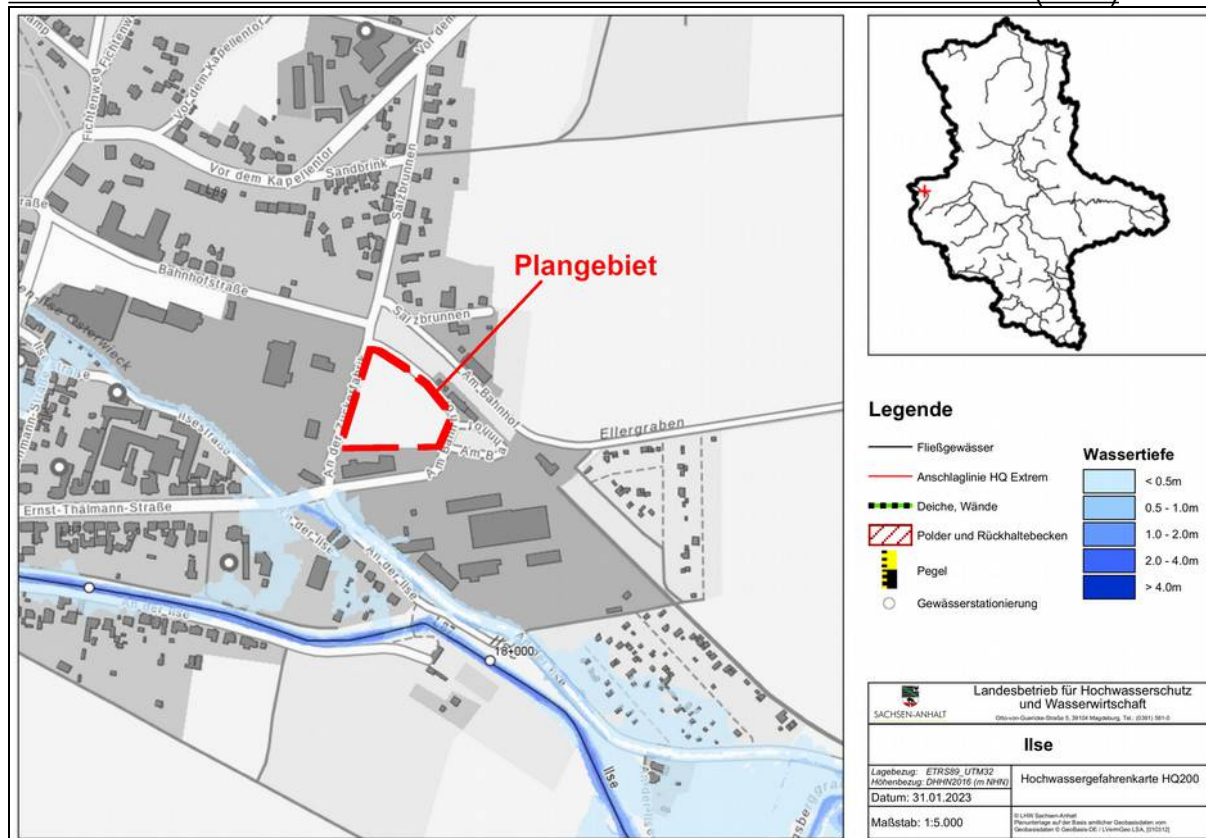
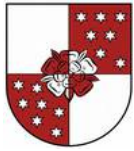


Abb. 11: Quelle: WebGIS-Anwendung des LHW Sachsen-Anhalt am 31.03.2023 um 11:00 Uhr
<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Unter Extremhochwasser versteht man ein Hochwasserereignis, dass seltener als alle 200 Jahre eintritt (HQ200) und alle Hochwasserschutzmaßnahmen überwindet. Der aktuellen Hochwassergefahrenkarte für ein HQ200-Ereignis ist zu entnehmen, dass das



Plangebiet außerhalb des Überflutungsbereiches eines Extremhochwassers liegt. Das bedeutet, dass auch nach Versagen aller Hochwasserschutzmaßnahmen nicht zu erwarten ist, dass das Plangebiet von einem Hochwasserereignis betroffen sein wird.

Daher ist davon auszugehen, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des REPHarz bezüglich des des Vorranggebietes für Hochwasserschutz „Ilse“ nicht entgegensteht.

Vorrangstandorte (Pkt. 4.4 REPHarz)

Die Stadt Osterwieck ist ein Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (Pkt. 4.4.1 REPHarz). Dies ist eher von mittelbarer Bedeutung für das Planungsgebiet, da keine industriellen bzw. gewerblichen Bauflächen entwickelt werden sollen, die Entwicklung von Einkaufsmöglichkeiten vor Ort als weicher Standortfaktor aber durchaus Einfluss auf die industriell-gewerbliche Entwicklung kann.

Durch die Entwicklung von zeitgemäßen Einkaufsmöglichkeiten vor Ort kann indirekt der Industrie- und Gewerbestandort Osterwieck gestärkt werden.

Die Fachwerkstadt Osterwieck mit historischem Stadtkern stellt einen Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege gem. Pkt. 4.4.6 REPHarz dar. Für das Planungsgebiet haben die damit zusammenhängenden Grundsätze und Ziele des REPHarz keine Bedeutung, da es sich außerhalb des historischen Stadtkerns befindet.

Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz)

Gem. Ziel Z1 zum Pkt. 4.5. REP Harz ist der gebietsbezogen festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche beizumessen.

Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Pkt. 4.5.1 REPHarz)

Der Geltungsbereich befindet sich fast vollständig innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Ilse / Ilsenburg-Veckenstedt“.

Aufgrund der Lage außerhalb des Bereiches, der von einem Extremhochwasser (HQ200) betroffen sein kann (siehe oben), ist nicht zu erwarten, dass die Planung den Vorbehaltsfestlegungen des entgegensteht.

Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Pkt. 4.5.3 REPHarz)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (ÖVS) „Ilse und Zuflüsse (einschließlich Feuchtgebiete)“.

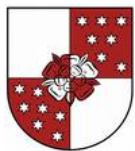
Gem. Grundsatz G1 zum Pkt. 4.5.3 REPHarz werden zur Vermeidung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen die Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ÖVS festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten zum Aufbau eines ÖVS ist gem. Ziel Z3 zum Pkt. 4.5.3 REPHarz den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Eine Vernetzung von Biotopen oder Ökosystemen ist jedoch im Plangebiet nicht mehr möglich, da es zur Ortslage Osterwiecks zählt und bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Die Grundsätze und Ziele der Biotopvernetzung sind im Plangebiet also nicht mehr umsetzbar.

Zusammenfassend und ergänzend sei zu den das Plangebiet berührenden Vorbehaltsgebieten folgendes erwähnt:

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Gem. Ziel Z1 Pkt. 4.3.- Vorranggebiete sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Diese Zielsetzung zu den Vorranggebieten ist auch für die sie ergänzenden Vorbehaltsgebiete anzuwenden.

Da das Plangebiet innerhalb der Ortslage Osterwiecks und innerhalb einer baurechtlich gesicherte Fläche (Geltungsbereich rechtskräftiger BPlan) liegt, ist es somit auch grundsätzlich



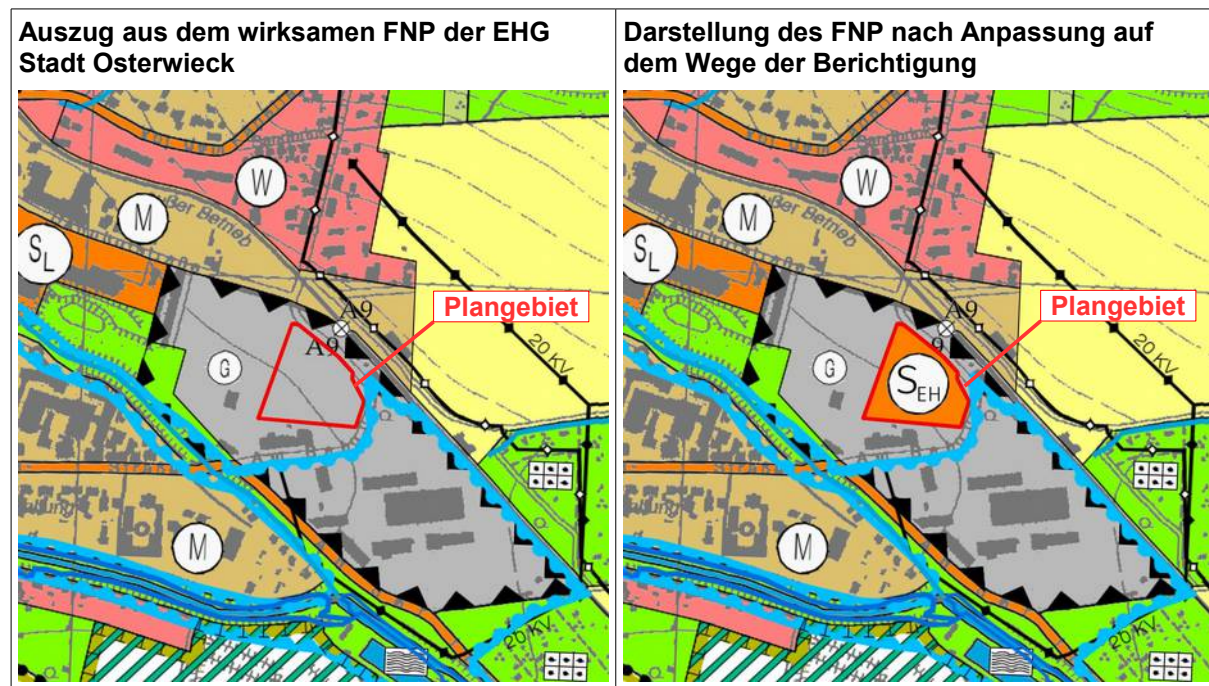
von den Festlegungen (Grundsätzen und Zielen) der Vorbehaltsgebiete ausgenommen.

Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Das geplante Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für die Stadt Osterwieck und folgt somit gem. §1 (4) BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung.

5.2. Flächennutzungsplan

Gegenüberstellung wirksamer FNP und Darstellung FNP nach Berichtigung



Auszug wirksamer FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortschaft Osterwieck, Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Kartengrundlage: [TK10 / 04/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt eine gewerbliche Baufläche dar.

In der vorliegenden 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ soll ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst werden. Dies erfolgt gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung durch Darstellung einer Sonderbaufläche (S) Einzelhandel.

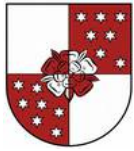
5.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt.

5.4. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der südöstlichen Ortslage der Stadt Osterwieck. In der unmittelbaren Umgebung finden sich gewerbliche Bebauung, Einzelhandelsgebäude, Gebäude von Dienstleistungsunternehmen und zugehörige Nebenanlagen.

Das Planungsgebiet wird nicht von Schutzgebieten berührt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.



Die Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits von gewerblicher Bebauung, Einzelhandelsgebäuden und Gebäude von Dienstleistungsunternehmen geprägt.

Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten. Trotzdem sind negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu vermeiden. Diese gelten jedoch, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der geringen Größe (ca. 0,9 ha) und der schon vorhandenen Gebietsausprägung nicht zu erwarten.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche und Nachverdichtung werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB vermieden. Das Planungsgebiet kann an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen werden, so dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet ist.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung nicht berührt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder von sonstigen Plänen, wie des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB).

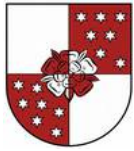
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich im Geltungsbereich keinerlei Schutzgebiete befinden.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, werden von der Planung nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfalligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden.

Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.



6. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Auszug Planzeichnung BPlan „An der Zuckerfabrik“, Osterwieck, 1. Änderung

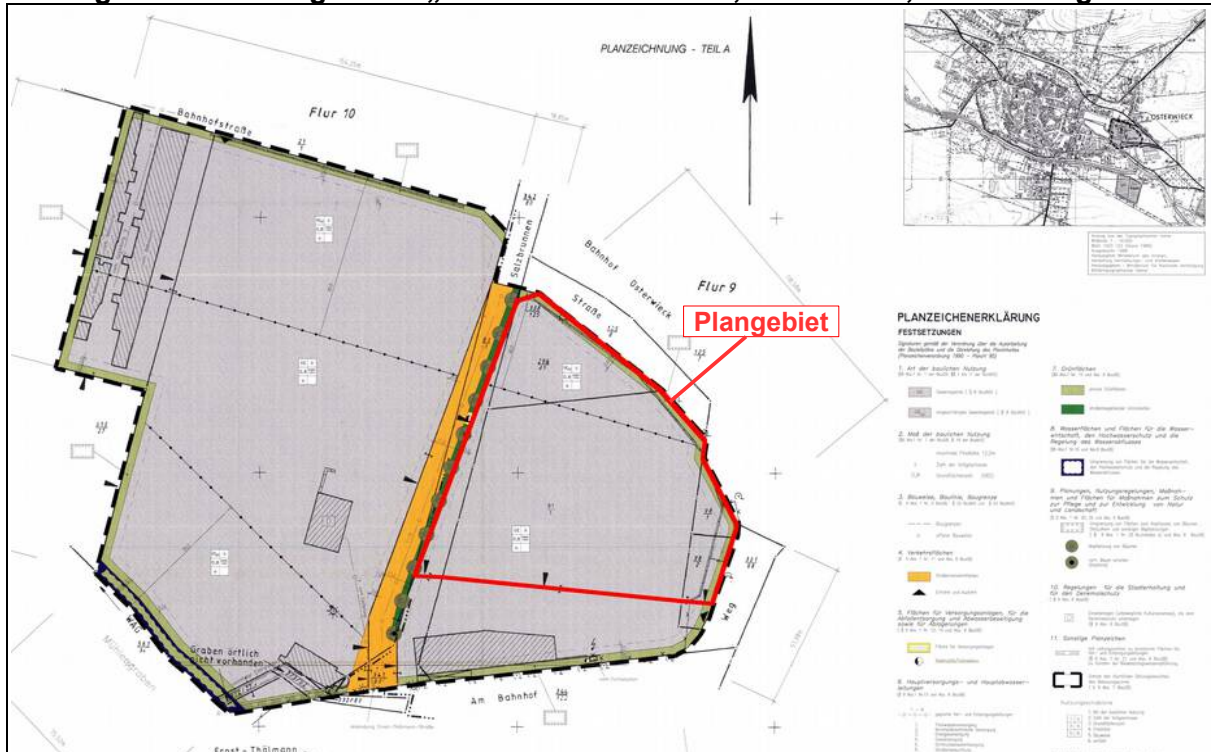


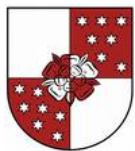
Abb. 12: Quelle: 1. Änderung BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, Ingenieurbüro IVW GmbH, Magdeburg, Stand Juli 2003, Kartengrundlage: © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“, Osterwieck belegt einen Teil der seit dem 12.01.2004 rechtskräftigen 1. Änderung dieses BPlans (siehe obiger Plan).

Die 1. Änderung setzt für ihren Geltungsbereich im wesentlichen folgendes fest:

- nördlicher Teil: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO,
- zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO
- südlicher Teil: Gewerbegebiet (GE) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO),
- GRZ = 0,8,
2 Vollgeschosse im GE, 1 Vollgeschoss im GEe,
offene Bauweise, Baugrenzen,
- maximale Firsthöhe 12 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO,
- 3 m breiter Grünstreifen entlang der Straße „Am Bahnhof“, überlagert mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. Nr. 25 Buchst. a und Abs. 6 BauGB) zur äußeren landschaftlichen Einbindung
- Pflanzung mittelkroniger Laubbäume und einheimischer Sträucher gem. Artenlisten.

Diese Festsetzungen werden im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung durch deren Festsetzungen ersetzt.



7. EINZELFACHLICHE BELANGE

7.1. Kulturdenkmale

7.1.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale

Im Geltungsbereich sind der Stadt Osterwieck keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. LSA § 14 Abs. 9 DenkmSchG) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlossen sind.

Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

7.1.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA bekannt.

7.1.3. Altlasten

Für das Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

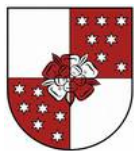
Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Evtl. aufgefundene belastete Materialien sind auch in abfalltechnischen Untersuchungen zu bewerten und nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Abfall-behörde des LK Harz zu entsorgen. §1 Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S.214) in der derzeit geltenden Fassung, beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

7.2. Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Risiken hinsichtlich der Auffindung von Kampfmitteln bekannt.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Zuständig für die



Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

7.3. Artenschutz

Die Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den ruderalen Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung (Abschieben der oberen Bodenschicht) ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Um eine mögliche Ansiedlung der Arten - initiiert durch aufkommende Spontanvegetation auf den abgeschobenen Flächen - bis zum eigentlichen Baustart wirksam zu verhindern, ist die Baufläche bis dahin dauerhaft vegetationsfrei zu halten. Sämtliche Baunebenflächen (Lagerflächen u. ä.) schließt dies mit ein.

Unter Anwendung der vorstehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

Sollten bei dem Vorhaben weitere geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

Es werden entsprechende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

7.4. Infrastruktur

7.4.1. Versorgende / soziale Infrastruktur

Versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichendem Maße im Grundzentrum Osterwieck vorhanden.

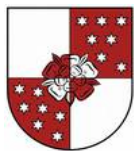
7.4.2. Verkehrserschließung

Straßennetz

Über die öffentlichen Straßen „An der Zuckerfabrik“ und „Am Bahnhof“ wird das Plangebiet verkehrlich erschlossen. Das öffentliche Straßennetz ist für die geplanten Nutzungen – großflächiger Einzelhandel mit zugehörigen Stellplätzen und Lieferwegen – als ausreichend dimensioniert anzusehen. Planungsrechtliche Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Geltungsbereich mit Linienbussen der



Harzer Verkehrsbetriebe.

Die nächste Haltestelle „Osterwieck, Busbahnhof“ liegt in ca. 400 m Luftlinienentfernung (ca. 450 m fußläufig).

Gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz ist eine Luftlinienentfernung von max. 300 m zur nächsten Bushaltestelle zu gewährleisten. Die Festlegungen des Nahverkehrsplanes sind damit nicht erfüllt.

Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit eines Fußgängers von ca. 0,85 m/s (Kinder, Ältere, Behinderte und Kinderwagenführer)⁴ bzw. 1,5 m/s (durchschnittlicher Erwachsener)⁵ kann die Haltestelle Busbahnhof - fußläufig etwa 450 m entfernt - in ca. 9 bzw. 5 min erreicht werden.

Die Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle wird daher grundsätzlich als zumutbar und somit die Anbindung an den ÖPNV als ausreichend eingeschätzt.

Aus dem Inkrafttreten der vorliegenden Planung kann kein Anspruch auf die Einrichtung einer Haltestelle in näherer Entfernung zum Plangebiet abgeleitet werden.

Dennoch wäre es sinnvoll und wünschenswert, vielleicht im mittleren Bereich der Straße „An der Zuckerfabrik“ eine neue Bushaltestelle einzurichten.

Damit wäre der östliche Teil des Einkaufsstandortes mit Baumarkt, Fleischerei, bestehenden und künftigen Lebensmittelmärkten für die Nutzer des ÖPNV optimal angebunden - und der Einkauf insbesondere für ältere Menschen oder Menschen ohne eigenes Kfz wesentlich erleichtert. Zudem wäre eine Stärkung des ÖPNV durch Ausbau des Haltestellennetzes und damit die Möglichkeit, das eigene Auto stehen zu lassen, grundsätzlich als positiv zu sehen.

7.4.3. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie angeschlossen werden.

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz

Tränkestraße 10

38889 Blankenburg (Harz)

Das Plangebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden.

Die Erschließungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz beim Verband zu stellen.

Ein Anschluss an die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls möglich.

Niederschlagswasser

EHG Stadt Osterwieck

Am Markt 11

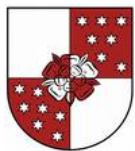
38835 Osterwieck

Das anfallende Niederschlagswasser kann gemäß Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) für Niederschlagswasser in den in der Straße „An der Zuckerfabrik“ vorhandenen Niederschlagswasserkanal DN 500 eingeleitet werden.

Damit ist die Entsorgung des Niederschlagswassers gesichert.

⁴ Webseite Mobilität im Ballungsraum München am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: http://www.mobinet.de/themen/wissen/wi_spot_nov.htm

⁵ Webseite der Wikipedia am 02.08.2016 um 15:15 Uhr: [https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_\(Geschwindigkeit\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%B6%C3%9Fenordnung_(Geschwindigkeit))



Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netzanlagen gesichert werden.

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Das Plangebiet kann an die zentrale Gasversorgung angeschlossen werden.

Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen von Bauplanungen die folgenden Hinweise und Forderungen zu beachten:

Durch die geplanten Maßnahmen dürfen Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten.

Ergeben sich aufgrund der Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweilige technische Lösung ist mit den Fachplanern der Halberstadtwerke abzustimmen. Grundsätzlich sind Umverlegungsmaßnahmen jedoch zu vermeiden!

Die Lage - insbesondere die Tiefenlage der Leitungen kann sich durch Bodenabtragungen Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä.) vom Bauunternehmen selbst zu ermitteln. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in unseren Bestandsplänen entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

Weiterhin sei darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken eingereicht werden muss. Baubeginn und Bauende sind schriftlich mitzuteilen. Die Hinweise und Forderungen in der Leitungsschutzanweisung der Halberstadtwerke (veröffentlicht im Internet unter www.halberstadtwerke.de => Netze => Schachtgenehmigung) sind zu beachten. Als Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange steht Herr Thiel, Telefon 03941/579 365 gern zur Verfügung.

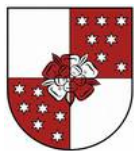
Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Das Planungsgebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden.

Ist auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten (Bauherrenberatungsbüro Tel. 0800 330 1903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren).

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.



Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen Straßen „An der Zuckerfabrik“ und „Am Bahnhof“.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Die im Rahmen der Tiefbau-/Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind soweit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauart nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ in der Fassung vom 05.11.2004 einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Die LAGA-Mitteilung M 20 ist auch für die Verwendung von Bodenmaterial aus anderen Baustellen anzuwenden.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

Löschwasserversorgung

EHG Stadt Osterwieck

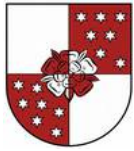
Am Markt 11

38835 Osterwieck

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Seitens der Stadt Osterwieck werden in einer Entfernung von 300 m mindestens 48 m³/h Löschwasser für den Zeitraum von 2 Stunden über nachstehende Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung gestellt:

- Unterflurhydrant, Bahnhofstraße, Höhe Hausnummer 3,
- Oberflurhydrant, An der Zuckerfabrik, Höhe Hausnummer 1

Damit ist die Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße gesichert.



7.5. Vorbeugender Brandschutz

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellungs- und Beweungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Aufgrund seiner Größe und seines Zuschnittes bietet das Plangebiet grundsätzlich genügend Platz zur Aufnahme der notwendigen Flächen für die Feuerwehr. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Flächen für die Feuerwehr ist im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen der verbindliche Bauleitplanung nicht möglich (Bauplanungsrecht, vgl. § 9 BauGB - Inhalt des Bebauungsplanes). Dies muss anhand der konkreten Bauvorlagen im Rahmen der Genehmigungsplanung (Bauordnungsrecht) erfolgen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Generell sind die Flächen für die Feuerwehr als Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Festlegungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) im bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Planungsrechtliche Festsetzungen sind aus den genannten Gründen weder notwendig noch möglich (vgl. auch § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes).

7.6. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden und von ihm ausgehenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet.

Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

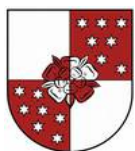
Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Ortslage Osterwiecks auf einer innerörtlichen Gewerbebrache.

In der unmittelbaren Umgebung sind Einzelhandelsunternehmen (Fleischerei, ALDI, Profi-Baumarkt), Gewerbebetriebe und Dienstleister vorhanden (Holzmanufaktur Kunterbunt, Landhandel und -dienste Osterwieck, Lellau Baudenkmalpflege, Abschleppdienst u. Werkstatt B. Peikow, Handelsunternehmen Sternchen24 mit Betriebswohnung).

Nördlich des Geländes des ehemaligen Bahnhofes schließt in ca. 65 m Abstand zum Plangebiet gemischte Bebauung (Wohnen, Feldscheune, ehemaliger Baubetrieb) an. Darauf folgen Wohnnutzungen.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich im Bereich des ehemaligen Bahnhofes und etwas dahinter ist eine Mischbaufläche dargestellt, daran angrenzend folgen Wohnbauflächen.



Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes geschaffen werden.

Beurteilungsgrundlagen

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sind bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart tags 45 dB bis 65 dB und nachts 35 dB bis 65 dB einzuhalten.

Das gem. Planungsziel festzusetzende Sondergebiet wird keine schutzbedürftigen Nutzungen beherbergen.

In der unmittelbaren Umgebung sind fast ausschließlich Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und Einzelhandel vorhanden.

Nördlich der stillgelegten Bahntrasse in ca. 65 m Entfernung befindet sich Wohnbebauung innerhalb der im FNP dargestellten Mischbaufläche.

Tagsüber soll der gewerbliche Orientierungswert von 65 dB angenommen werden, da die Umgebung bereits entsprechend durch die vorhandenen Gewerbe-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe vorgeprägt ist.

Nachts, aufgrund der höheren Störwirkung und zur Berücksichtigung der Schutzansprüche von Wohnnutzungen in den Mischbauflächen nördlich des Bahnhofes, soll der nächtliche Orientierungswert für Mischgebiete von 50 bzw. 45 dB maßgeblich sein.

Nachstehend sind die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgeführt:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Vorliegendes Sondergebiet (SO)	65 dB	50 bzw. 45 dB

Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 soll bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die TA Lärm setzt den niedrigeren Wert von 45 dB regelhaft an.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist der Anhang 7 der TA Luft "Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen" heranzuziehen. Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt anhand der TA Luft.

Zur Bewertung des Immissionsschutzes soll auch die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz herangezogen werden.

Beurteilung

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Da innerhalb des Plangebietes keine schutzbedürftigen Nutzungen entwickelt werden sollen, ist eine Betrachtung von einwirkenden Immissionen entbehrlich.

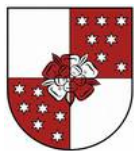
Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Der Betrieb des großflächigen Einzelhandelsmarkts, der infolge der vorliegenden Planung realisiert werden soll, erfolgt ausschließlich tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr. Allenfalls die Anlieferung kann auch in den Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erfolgen.

Als maßgebliche zu betrachtende Emissionen werden daher die vom Liefer- und Kundenverkehr ausgehenden Lärmimmissionen angesehen.

Immissionsort Wohnbebauung nördlich stillgelegte Bahntrasse

Nördlich in ca. 65 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzun-



gen. Als Beurteilungsgrundlage für die vom Parkplatz eines Einkaufsmarktes ausgehenden Immissionen soll die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz herangezogen werden. Sie gibt im Pkt. 11 Planungsempfehlungen aus schallschutztechnischer Sicht. Grundlage der Beurteilung der vorliegenden Planungssituation bildet die dort abgebildete Tabelle.

Mindestabstände zwischen Immissionsort und nächstgelegenen Stellplatz, nachts

Flächennutzung nach Abschn. 6.1 der TA Lärm	Immissions- richtwerte in dB(A)	Erforderlicher Abstand [m] zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Stellplatznutzung in der Nacht durch ...				
		PKW (ohne Einkaufsmarkt)	PKW (Einkaufsmarkt)	Kraftfahräder	Omnibusse	LKW
Reines Wohngebiet (WR)	35	43	51	47	73	80
Allg. Wohngebiet (WA)	40	28	34	32	48	51
Kern-, Dorf- und Mischgebiet (MI)	45	15	19	17	31	34
Gewerbegebiet (GE)	50	6	9	8	18	20
Industriegebiet (GI)	70	<1	<1	<1	<1	<1

Abb. 13: Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage, 2007, Tabelle 37

Da in der Nacht höhere Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt werden, ist zu erwarten, dass bei Einhaltung der diesbezüglich angegebenen Mindestabstände auch die Orientierungswerte für die im Plangebiet überwiegend vorkommende Nutzung am Tage eingehalten werden.

Es wird der Wert für einen PKW-Parkplatz an einem Einkaufsmarkt betrachtet. Demnach hat der Parkplatz zu dem immissionsschutzrechtlich am schutzbedürftigsten Reinen Wohngebiet (WR) einen Abstand von 51 m einzuhalten.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Wohnnutzung innerhalb einer Mischbaufläche findet sich wie schon erwähnt nördlich in einem Abstand von ca. 65 m. Gem. Tabelle haben PKW-Parkplätze zu Wohnnutzungen in Mischgebieten ein Abstand von 19 m einzuhalten. Eine Beeinträchtigung von deren Schutzansprüchen ist infolge der Nutzung des Parkplatzes durch PKW also nicht zu erwarten.

Für die Nutzung des Parkplatzes mit LKW (Lieferverkehr) ist der entsprechende Abstand für Mischgebiete von mindestens 34 m zu beachten. Wie schon erwähnt liegen die nächsten schutzbedürftigen Wohnnutzungen in einer gemischten Baufläche in ca. 65 m Abstand zum Geltungsbereich. Der Mindestabstand wird damit eingehalten.

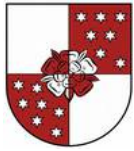
Die nördliche Plangebietsgrenze hält zu den bestehenden Wohnnutzungen auch den in der Tabelle angegebenen Mindestabstand von 51 m zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ein.

Zudem ist zu beachten, dass das Marktgebäude im Norden des Plangebietes angesiedelt werden soll.

Entsprechend werden die Baugrenzen festgesetzt (siehe Planzeichnung und Pkt. 8.3 - Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO. Damit ist mit einer erheblichen Abschirmwirkung zu rechnen.

Fazit

Eine wesentliche Beeinträchtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche von Wohnnutzungen infolge der Planung ist nicht zu erwarten.



8. INHALT DER SATZUNG

8.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ziel der 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes, der der Grundversorgung der Bevölkerung dient. Entsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Diese Nutzung fügt sich gut in die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen aus dem Bereich Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe ein (Baumarkt, Fleischerei, Lebensmittelmarkt, Holzmanufaktur, Baubetrieb, Landhandel und -dienste, Abschleppdienst, Handelsunternehmen).

Der Geltungsbereich belegt eine Gewerbebrache, für die mit der rechtskräftigen 1. Änderung des BPlanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ bereits seit 12.01.2004 (Rechtskraft 1. Änderung) Baurecht besteht. Damit und mit den Darstellungen des FNP drückt sich das Ziel der Stadt Osterwieck aus, an dieser Stelle bauliche Nutzungen zu entwickeln.

Da sich seit Rechtskraft der 1. Änderung BPlanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ keine gewerblichen Nutzungen im Plangebiet angesiedelt haben und aktuell ein konkretes Interesse besteht, an dieser Stelle eine Einzelhandelsnutzung zu entwickeln, wurde die 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ notwendig.

Sie entspricht den Zielen der Stadt Osterwieck, an dieser Stelle des Stadtgebietes bauliche Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen und den bestehenden regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort zu sichern.

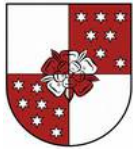
Die Entwicklung eines Einzelhandelsmarktes im Bereich des regional bedeutsamen Einzelhandelsstandortes Osterwieck zwischen ehemaligem Bahnhof und Busbahnhof stellt eine Arrondierung dieses erfolgreichen Altstandortes dar. Gleichzeitig wird durch die Entwicklung eines modernen Marktes auch die Zukunftsfähigkeit des Standortes gestärkt und damit der Erhalt des Standortes im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gesichert. Zudem sind besser geeignete Standorte im Grundzentrum Osterwieck nicht vorhanden (vgl. Pkt. 4 - Standortalternativen).

Der Geltungsbereich belegt eine brachliegende Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Osterwieck. Die Planung stellt also eine Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache innerhalb der Ortslage dar und bewirkt die bauliche Nachverdichtung eines bereits entsprechend vorgeprägten Standortes. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. sowie dem Gebot zur Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wird mit der Planung der Inanspruchnahme bisher baulich ungenutzter Flächen im Außenbereich und damit der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Folgerichtig wird die 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ als BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Im wirksamen FNP der Stadt Osterwieck wird bisher für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Planes als BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren soll daher der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst und für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche (S), Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden (siehe Pkt. 5.2 - Flächennutzungsplan).

Damit ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.



8.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit greift die Planung die bisher in der 1. Änderung des B-Planes „Ehemalige Zuckerfabrik“ festgesetzte GRZ auf. Die geplante Bebauungsdichte bezogen auf den gesamten Geltungsbereich wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Ein weiteres wichtiges Kriterium zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Sondergebiet (SO) Einzelhandel ist die hier mögliche Verkaufsfläche. Gerade bei großflächigem Einzelhandel – Verkaufsfläche > 800 m² – können Auswirkungen entstehen, die auch über den Geltungsbereich hinaus städtebauliche Bedeutung entfalten. Diese möglichen Effekte und Wirkungen wurden in der Auswirkungsanalyse (Anlage 1 der Begründung) vom Büro GMA untersucht und bewertet. In die Analyse einbezogen wurden neben den schon im Pkt. 5.1 - Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen betrachteten planungsrechtlichen Belangen insbesondere folgende Themenbereiche:

- aktuelle Marktentwicklungen,
- Kaufkraftanalysen,
- Umsatzprognosen,
- die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und
- städtebauliche Auswirkungen.

Im Ergebnis wurde in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass infolge der Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Plangebiet eine Verkaufsfläche von ca. 1.850 m² mit den untersuchten Belangen verträglich ist. Detaillierte Ausführungen hierzu und die ausführliche Herleitung finden sich in der Auswirkungsanalyse im Anlage 1 dieser Begründung.

Um auch für die Zukunft noch leichte Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten und orientiert an den heutigen Zielgrößen für reguläre Supermarktkonzepte, wird eine maximal mögliche Verkaufsfläche von 2.000 m² festgesetzt. Diese moderate Erhöhung um 150 m² ist als nicht wesentlich anzusehen, bietet aber dennoch die Möglichkeit, auf künftige, bisher nicht voraussehbare Anforderungen an die Verkaufsfläche oder Umstrukturierungen reagieren zu können. Damit wird eine gewisse Flexibilität gewährt, die wirksam zu einer städtebaulich nachhaltigen Bestandssicherung der festgesetzten Nutzung beiträgt.

Die festgesetzte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss orientiert sich am vorgefundenen Gebietscharakter in der Umgebung und an der angestrebten Nutzung als Einkaufsmarkt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Stadt Osterwieck die hier vorhandene Baustruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

8.3. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

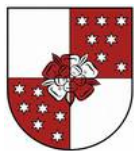
Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Aufgrund der spezifischen Anforderungen eines Gebäudes, dass einen großflächigen Einzelhandelsmarkt beherbergt – Gebäudelängen regelhaft über 50 m - wird abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB zugelassen.

Baugrenzen gem. § 23 Abs. BauNVO

Unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Parkplatzes des Baumarktes wird die Baugrenze so gelegt, dass der künftige Lebensmittelmarkt nur im Norden des Plangebietes entstehen kann. So grenzen zum einen die Parkplätze von Lebensmittelmarkt und Baumarkt im Süden aneinander, wodurch auch Synergieeffekte erwartet werden können.

Zum anderen wird so sichergestellt, dass das Marktgebäude im Norden des Geltungsbereiches errichtet wird. Auf diese Weise werden vom Parkplatz ausgehende Lärmimmissionen wirksam von schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Norden abgeschirmt.



Die von den Baugrenzen umschlossene Flächengröße ist so gewählt, dass sie für den Markt und zugehörige Nebenanlagen (Verkaufsflächen, Erschließungsbereiche, Anlieferung, Lager usw.) ausreichend Platz bietet.

Zu den Plangebietsgrenzen im Norden, Osten und Westen hält die Baugrenze den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Damit wird auch grundsätzlich die Ausbildung eines begrünten Vorbereiches ermöglicht.

8.4. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauN-VO

Um unverhältnismäßige und das Stadtbild störende Höhenentwicklungen zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen.

Als verträglich im Sinne des Einfügens in die Umgebung wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8 m angesehen. Damit orientieren sich die künftigen Gebäude und Anlagen an den in der Umgebung vorhandenen Bauhöhen (Fleischerei, ALDI-Markt, Baumarkt, First ehem. Bahnhofsgebäude).

8.5. Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Als oberer Bezugspunkt für die maximale mögliche Bauhöhe wird die Oberkante baulicher Anlagen festgelegt. Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion.

Für die unteren Bezugspunkte wird die Oberkante des relativ ebenen Geländes angenommen. Diese liegt gem. der Unterlagen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation bei ca. 123 m ü. NHN. Dieses Höhenniveau wird zunächst als unterer Bezugspunkt in die Planzeichnung aufgenommen. Zum Entwurf ist eine Korrektur zu erwarten, da bis zu diesem Zeitpunkt belastbarere Höhenangabe vom Vermesser vorliegen wird. Der untere Bezugspunkt orientiert sich am bestehenden Gelände und ordnet dieses den künftig möglichen Anlagen i.S.d. des städtebaulichen Einfügens zu.

Der Nachweis der Bauhöhen kann erst mit den konkreten Bauvorlagen erfolgen. Er ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu führen.

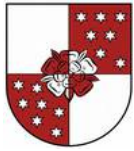
8.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Zufahrten, Garagen, Stellplätze usw.), sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Damit wird die grundsätzliche Nutzbarkeit als Einzelhandelsstandort sichergestellt. Zur Klarstellung wird eine entsprechende textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen.

8.7. Grünordnung und Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB

Nicht überbaute Flächen

Im Sinne des weitestgehenden Erhalts von Bodenfunktionen und i.S.d. der Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauO LSA wird festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen, Fahrbahnen, Fußwegen und sonstigen Nebenanlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind.



Baumpflanzungen

Zur gestalterischen Einbindung in das Stadtbild wird festgesetzt, dass mindestens 25 heimische, mittelhohe Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Die zu verwendenden Baumarten sind der Artenliste „Dorfgebiet“ des Landschaftsplanes VWG Osterwieck Fallstein entnommen. So wird sichergestellt, dass ausschließlich heimische Baumarten verwendet werden, die für die Pflanzung im Siedlungszusammenhang geeignet sind.

Folgende Baumarten stehen demnach zur Auswahl:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Weiß-Birke (*Betula pendula*)
- Hain-Buche (*Carpinus betulus*)
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
- Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Zudem wird festgesetzt, dass bei den Pflanzungen mindestens 4 unterschiedliche Baumarten zu verwenden sind.

Diese Festsetzung dient dem Ziel der Ausbildung von Artenvielfalt in den Baumpflanzungen als strukturgebendes Gestaltungselement. So wird durch unterschiedliche Blattfärbungen und Blühzeiten ein vielfältigeres Bild erzielt. Es verlängert sich die Blütezeit durch die Artenvielfalt auch insgesamt, was sich positiv auf das Nahrungsangebot für Insekten, wie z.B. Bienen, auswirkt. Weiterhin wird nicht zuletzt die Biodiversität als wichtige Grundlage für das menschliche Wohlergehen gefördert.

9. VERFAHREN

Die 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“, Osterwieck soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Hierfür müssen die im § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Anforderungen erfüllt sein.

Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik“ dient der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache und der baulichen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhang der Stadt Osterwieck. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Daher ist die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung und als Nachverdichtung i.S.d. § 13 a Abs. 1 BauGB anzusehen.

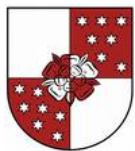
Grundflächen der Planung und relevanten BPlänen ist kleiner 20.000 m²

Das Plangebiet hat nur eine Größe von rd. 9.516 m². Somit ist der Schwellwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich nicht erreichbar. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 sind inkl. Nebenanlagen ca. 7.613 m² Grundfläche überbaubar.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind neben der Grundfläche des vorliegenden BPlans der Innenentwicklung auch die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planung stehen, mitzurechnen.

Hierfür kommt ausschließlich die Grundfläche des Sondergebietes (SO) „Lebensmitteleinzelhandel“ in der 2. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik in Betracht“. Es ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die Flächengröße des Sondergebietes beträgt rd. 8.300 m². Damit ist unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ eine überbaubare Grundfläche von ca. 6.640 m² möglich.

In Summe ergibt sich aus den möglichen Grundflächen der 2. und 3. Änderung ein Wert von



14.253 m² (inkl. Nebenanlagen). Damit ist die Voraussetzung, dass die zu berücksichtigende Grundfläche einen Wert von 20.000 m² nicht überschreiten darf, erfüllt.

Umweltverträglichkeitsprüfung, Schutzgüter und Schutzgebiete

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB (siehe Pkt. 5.4 - Natur- und Landschaft).

Fazit

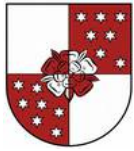
Die 3. Änderung des BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, Osterwieck erfüllt die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Sondergebiet „Einzelhandel“	ca.	9.475 m ²	=	100%
Plangebiet insgesamt:	ca.	9.475 m ²	=	100%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Braunschweig / Hessen,
Februar 2023



11. ANLAGEN

- Anlage 1: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines EDEKA-Supermarktes in Osterwieck, An der Zuckerfabrik“,
Herausgeber: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg
/ Dresden / Hamburg / Köln / München,
Niederlassung Hamburg, den 30.01.2023

