

Betreff: Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik", 3. Änderung

Von: "Bauer, Mike" <Mike.Bauer@lvwa.sachsen-anhalt.de>

Datum: 06.03.2023, 13:05

An: <l.kuhlmann@stadt-osterwieck.de>

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Hier: Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde

Vorhaben: Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik", 3. Änderung für die Ortschaft Osterwieck

Stadt: Osterwieck

Ortsteil: Osterwieck

Landkreis: Landkreis Harz

Aktenzeichen: 21102/01-3757/2023.BP

Kurzbezeichnung: Osterwieck-3757/2023.BP-OT Osterwieck, 3. Änderung, Ehemalige Zuckerfabrik

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Standortes befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei derartigen Einkaufsmärkten sowohl der Liefer- und Besucherverkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate sowie der Betrieb der Einkaufswagenboxen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Darüber hinaus tragen auch benachbarte Verkehrswege sowie bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen zur Lärmvorbelastung am Standort bei. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 65 m zum Plangebiet.

Daher wurden bereits schalltechnische Betrachtungen vorgenommen, um die Verträglichkeit mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu beurteilen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Anwendung der bayrischen Parkplatzlärmstudie eingeschätzt, dass die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Ob dieser Einschätzung auch unter Beachtung der am Standort bereits bestehenden Vorbelastung gefolgt werden kann, oder ob ggf. ein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist, sollte durch die zuständige Untere Immissionsschutzbehörde entschieden werden.

Letztendlich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftiger Nachbarschaft vermieden werden.

Mike Bauer
Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit,
Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Tel.: 0345 514 2194
Fax: 0345 514 2512

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Betreff: Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik", 3. Änderung für die Ortschaft Osterwieck
Von: "Scholz, Anja" <Anja.Scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Datum: 17.02.2023, 10:25
An: <l.kuhlmann@stadt-osterwieck.de>

Sehr geehrter Herr Kuhlmann,

hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zu dem o. g. Bebauungsplan:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 3. Änderung des hier benannten Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Scholz

--

Anja Scholz

Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514 2615

Fax: (0345) 514 2118

E-Mail: anja.scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/>

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

— Anhänge: —

image001.png	0 Bytes
image001.png	0 Bytes
imaged23bd4.JPG	0 Bytes
image272c51.JPG	0 Bytes
image3c196c.JPG	0 Bytes
image001.jpg	0 Bytes
image001.png	0 Bytes
image001.png	0 Bytes



Landkreis Harz • Postfach 1542 • 38805 Halberstadt

Aktenzeichen **92274- 2023- 201**
Stadt Osterwieck
Herrn Kuhlmann
Am Markt 11
38835 Osterwieck

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 67.0.1-92274-2023/bl
Meine Nachricht vom:
Dezernat/Amt: IV/Umweltamt
Sachgebiet: Immissionsschutz/Chemikaliensicherheit
Bearbeiter: Frau Blanke
Telefon: 03941/59705753
Fax: 039415970138781
E-Mail: martina.blanke@kreis-hz.de
Ort: 38820 Halberstadt
Straße: Friedrich-Ebert-Straße 42
Haus/Zimmer Nr.: II/453
Datum: 20.04.2023

Aktenzeichen **67.0.1-92274- 2023- 201**

Antragsteller **Stadt Osterwieck, Kuhlmann**

Grundstück **Osterwieck, ~, Am Bahnhof , An der Zuckerfabrik , Bahnhofstraße**

Gemarkung	Osterwieck	Osterwieck	Osterwieck	Osterwieck	Osterwieck	Osterwieck	Osterwieck	Osterwieck
Flur	9	9	9	9	9	9	9	9
Flurstück	296/89	163	181	162	139	141	142	98/1

Vorhaben **Immissionsschutzrechtliche Stellungnahmen im Verfahren der Bauleitplanung 1080-2023; 3. Änderung Bebauungsplan ehemalige Zuckerfabrik Osterwieck**

Vorbemerkungen

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o.g. Plan keine Bedenken entgegen. Für das weitere Verfahren werden nachfolgende Anmerkungen gegeben

Nördlich des Plangebietes der 3. Änderung des B-Planes „Ehemalige Zuckerfabrik“ Osterwieck befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Ca. 20 entfernt liegt das ehemalige Bahnhofsgebäude, das zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Für diese Wohnnutzung ist der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes zu gewährleisten. Weiter nördlich in ca. 70 m Abstand beginnt die Wohnnutzung „Salzbrunnen“, für die der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes dauerhaft sicherzustellen ist. Entsprechend Punkt 1.1 der DIN 18005 Beiblatt 1 sind daher die nachfolgenden schalltechnischen Orientierungswerte zu beachten:

- Salzbrunnen tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 40 dB(A)
- Am Bahnhof 2 tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A).

Die Art der baulichen Nutzung soll im Plangebiet von bisher Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet in Sondergebiet Handel geändert werden. Zum Schutz der nördlich gelegenen Wohnnutzungen wurde der nördliche Bereich des Plangebietes bisher mit der Einschränkung versehen, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Nunmehr soll hier ein Einkaufsmarkt mit 2000 m² Verkaufsfläche und entsprechendem Stellplatzangebot errichtet werden. Neben den Stellplätzen sind bei Einkaufsmärkten regelmäßig auch die Anlieferzone und die Kälte- und Klimaaggregate lärmrelevante Anlagenteile. Für beide Anlagenteile ist ein Betrieb auch während der Nachtzeit denkbar, d.h. bezüglich der nördlich benachbarten Wohnnutzung ist die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes für die Nachtzeit sicherzustellen.

In der Planung ist die Baugrenze so gefasst, dass das Marktgebäude im Norden des Plangebietes errichtet werden soll. Damit wird eine schallabschirmende Wirkung zu den Stellplätzen erreicht. Gleichzeitig rücken jedoch die Anlieferzone und der Standort der Aggregate ggf. unmittelbar an die Wohnnutzungen heran. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass westlich des Plangebietes bereits gewerbliche Anlagen (einschl. Aldi-Markt) bestehen. Deren Immissionen wirken auf die gleichen Immissionsorte ein. In der immissionsschutzrechtlichen Bewertung ist daher die Vorbelastung durch die Bestandsanlagen insbesondere an den Immissionsorten „Salzbrunnen“ zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist an dem geplanten Standort ein Einzelhandel umsetzbar. Inwieweit für den Betrieb des Marktes betriebliche Einschränkungen im Einzelfall erforderlich werden, hängt von dem konkret vorgesehenen Betriebsumfang und Betriebsablauf ab. Da diese Anforderungen nicht städtebaulich, sondern anlagenbezogen zu klären sind, bleibt dies dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Insoweit ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung und des geringen Abstandes des Plangebietes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte Schallimmissionsprognose nach TA Lärm vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sowohl tagsüber, als auch nachts eingehalten werden. Soweit hierfür Einschränkungen des Betriebsumfangs erforderlich werden, betreffen diese ausschließlich Betriebsabläufe bzw. Anforderungen an Anlagenteile. Diese Anforderungen sind im Einzelfall anlagenbezogenen zu klären und sind daher dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Blanke

An
Bauordnungsamt
SG Planungsrecht/ Bauleitplanung
Frau Rückert, Tel: 03941-5970 5231
Friedrich-Ebert-Straße 42

Az. **01080-2023**
Halberstadt, den 11.04.2023

Anforderung Stellungnahme

23	Amt für Gebäudemanagement und Zentrale Dienste, kreisliche Liegenschaften
32	Ordnungsamt Straßenverkehr
32	Ordnungsamt Katastrophenschutz
39	Amt f. Veterinärwesen u. Lebensmittelüberwachung
40	Amt für Schulverwaltung u. Bildung
53	Gesundheitsamt
61	Amt für Investition und Bauen SG Kreisentwicklung u. Wirtschaftsberatung, ÖPNV
63	Bauordnungsamt, 63.1 RO / Kreisentwicklung
63	Bauordnungsamt, 63.2- vorb. Brandschutz

63	Bauordnungsamt 63.3 Bauaufsicht
63	Bauordnungsamt 63.4 Denkmalschutz(nur z. K.)
66	Amt für Kreisstraßen, Straßenaufsicht
67	Umweltamt, SG Abfall- und Bodenschutz
67	Umweltamt SG Wasser und Abwasser
67	Umweltamt Sachgebiet Naturschutz
67	Umweltamt SG Immissionsschutz
67	Umweltamt SG Forst
	Behindertenbeauftragte

Beteiligung der Ämter des Landkreises zur Abgabe einer Stellungnahme der TöB im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
3. Änderung Bebauungsplan ehemalige Zuckerfabrik Osterwieck

Zum o. g. Plan wurde der Landkreis Harz gemäß

- ☒ § 4 Abs. 1 BauGB ☐ § 4 Abs. 2 BauGB ☐ § 4a Abs. 3 BauGB
i. V. m.
☐ § 13 BauGB ☐ § 13a BauGB ☐ § 13b BauGB

aufgefordert **Stellung** zu nehmen.

Die vollständigen Unterlagen sind unter dem o.g. Aktenzeichen zu finden sowie unter:

<https://www.stadt-osterwieck.de/allgemein/bekanntmachungen-2/>

Im SG 63.1 erfolgt keine Bündelung der Stellungnahmen mehr. Bitte senden Sie Ihre unterschriebene Stellungnahme daher **in jedem Fall** (also auch wenn es keine Bedenken oder Hinweise gibt) **per Mail und per Post** direkt an die Gemeinde bzw. das beauftragte Planungsbüro. DANKE

Abgabefrist der Stellungnahme bei der Gemeinde/ dem Planungsbüro:	28.04.2023
---	------------

Postanschrift der Gemeinde	Stadt Osterwieck Herrn Kuhlmann Am Markt 11 38835 Osterwieck 039421-793 402
Email	I.kuhlmann@stadt-osterwieck.de

Stellungnahmen, wenn möglich im Aktenzeichen von ProBAUG ablegen	01080-2023
--	------------

Rückert

Dieses Anforderungsblatt bitte für eine vollständige Verfahrensakte mit Anlage (KOPIE vom Original der Stellungnahme an die Gemeinde / das Planungsbüro) zurück an 63.1

- ☒ Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken erhoben. Es gibt keine weiteren Hinweise.
- ☐ Es wird die beigefügte Stellungnahme abgegeben.
- ☐ Die Hinweise aus der Stellungnahme vom _____ sind weiterhin gültig.

67, UNB

Amt:

Hampel

Bearbeiter/

5791

Tel.-Nr. (für eventuelle Rückfragen):

Hampel 26.04.2023



SACHSEN-ANHALT

Amt für
Landwirtschaft,
Flurneuordnung und
Forsten Mitte

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt

Stadt Osterwieck
Bauamt
Am Markt 11
38835 Osterwieck

nur per E-Mail
l.kuhlmann@stadt-osterwieck.de

Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" 3. Änderung für die Ortschaft Osterwieck, Flur 9, Flurstücke 142, 159, 160, 161, 162, 163, 98/1, 296/89

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

Hinweis:

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des überplanten Gebietes zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es temporär zu landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) kommen kann.

Sollten aus Kompensationsgründen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierbei erforderlich werden, so sind diese auf der überplanten Fläche umzusetzen. Es ist keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche hierfür in Anspruch zu nehmen.

Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden, haben diese einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

gez. E. Ahrend

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Halberstadt, 16.03.2023

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom:

Ku / 09.02.2023

Mein Zeichen:

11.13-61240/6 LK HZ 2023/11

Bearbeitet von:

Herrn Ahrend

Telefon:

+49 3941 671 -312

Email:

eike.ahrend@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Dienstgebäude:

Große Ringstraße 52
38820 Halberstadt

Telefon +49 3941 671 0

Telefax +49 3941 671 199

Email: alffhbs.poststelle@
alff.mule.sachsen-anhalt.de

Internet:

www.alff.sachsen-anhalt.de
/alff-mitte

Sprechzeiten:

Mo. - Fr. 09:00 - 12:00 Uhr

Di. 13:00 - 15:30 Uhr

Besuche bitte möglichst
vereinbaren!

Hinweise zum Datenschutz unter:
www.lsaurl.de/alffmitedsgvo

Landeshauptkasse Sachsen -
Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500



Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
An der Fliederwegkaserne 13 • 06130 Halle (Saale)

Stadt Osterwieck
FB Bauen und Ordnung
Am Markt 11
38835 Osterwieck

**Neue
Kontakt-
daten!**

Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Vorentwurf: 3. Änderung - BP "Ehemalige Zuckerfabrik", Stadt Osterwieck

Ihr Zeichen: ku

Sehr geehrter Herr Kuhlmann,

mit E-Mail vom 10.02.2023 haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) bezüglich des Vorentwurfs der 3. Änderung des oben genannten Bebauungsplans um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen im Zuge der 3. Änderung des o.g. B-Plans nicht entgegen.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt.

09.03.2023

32-34290--4827/2023

Tim Kirchhoff

Durchwahl +49 0345 13197-438
stellungnahmen.lagb@sachsen-anhalt.de

An der Fliederwegkaserne 13
06130 Halle (Saale)

Telefon (0345) 13197 - 0
Telefax (0345) 13197 - 190

www.lagb.sachsen-anhalt.de
poststelle.lagb@sachsen-anhalt.de

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den B-Planbereich nicht vor.

Geologie

Ingenieurgeologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB am geplanten Standort nicht bekannt.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Aue Sedimente vor (Schluffe bis Kiese), welche von einer ca. 1 m mächtigen Auffüllungsschicht überdeckt wird.

Es wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Hydrogeologie

Nach der Begründung des Bebauungsplans wird das anfallende Niederschlagswassers über einen vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Eine Versickerung des von den Dächern und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist in diesem Bereich, wegen der flurnahen Grundwasserstände (< 1 m u. G.), nicht zu empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kirchhoff

Betreff: AW: [EXTERN] Beteiligung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Ehemalige Zuckerfabrik" 3. Änderung für die Ortschaft Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB

Von: "Deckert, Michael" <M.Deckert@lzw.mlu.sachsen-anhalt.de>

Datum: 01.03.2023, 08:53

An: <l.kuhlmann@stadt-osterwieck.de>

Sehr geehrter Herr Kuhlmann,

das Landeszentrum Wald (LZW) hat die Unterlagen zur Anhörung zum obigen Verfahren erhalten. Nach den §§ 6 und 34 Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (LWaldG) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA Nr. 7/2016, S. 77ff) wurde ihr Anliegen für den Zuständigkeitsbereich des LZW geprüft.

Durch die 3. Änderung soll eine zusätzliche Fläche eingebunden werden.
Ihre Vorauswahl fiel auf die Fläche/Variante 1.

Dazu folgende STN:

Aus der forstrechtlichen Sicht des LZW ergeben sich keine Einwände.

Wünschenswert wäre der Erhalt der Gehölze am östlichen Rand der Fläche.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

--

Michael Deckert

Bearbeiter Träger öffentlicher Belange

Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt

Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt

Tel:: +49 39054 – 984909. +49 173 - 8020385

E-Mail: m.deckert@lzw.mlu.sachsen-anhalt.de

Mein Dienstsitz:

Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt

Betreuungsforstamt Flechtingen

Behnsdorfer Straße 45, 39345 Flechtingen

SACHSEN-ANHALT

#moderndenken

Von: Poststelle LZW

Gesendet: Freitag, 10. Februar 2023 08:50

An: Deckert, Michael <M.Deckert@lzw.mlu.sachsen-anhalt.de>

Betreff: WG: [EXTERN] Beteiligung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Ehemalige Zuckerfabrik" 3. Änderung für die Ortschaft Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB

Gruß A.Eichler

--

Astrid Eichler
Assistentin

Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt
Betriebsleitung
Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt

Tel: +49 3941 56 399 111
eMail: a.eichler@lzw.mlu.sachsen-anhalt.de

Tel: +49 3941 56 399 0
Fax: +49 3941 56 399 101
eMail: poststelle@lzw.mlu.sachsen-anhalt.de
Web: landeszentrumwald.sachsen-anhalt.de

Sachsen-Anhalt
#moderndenken
