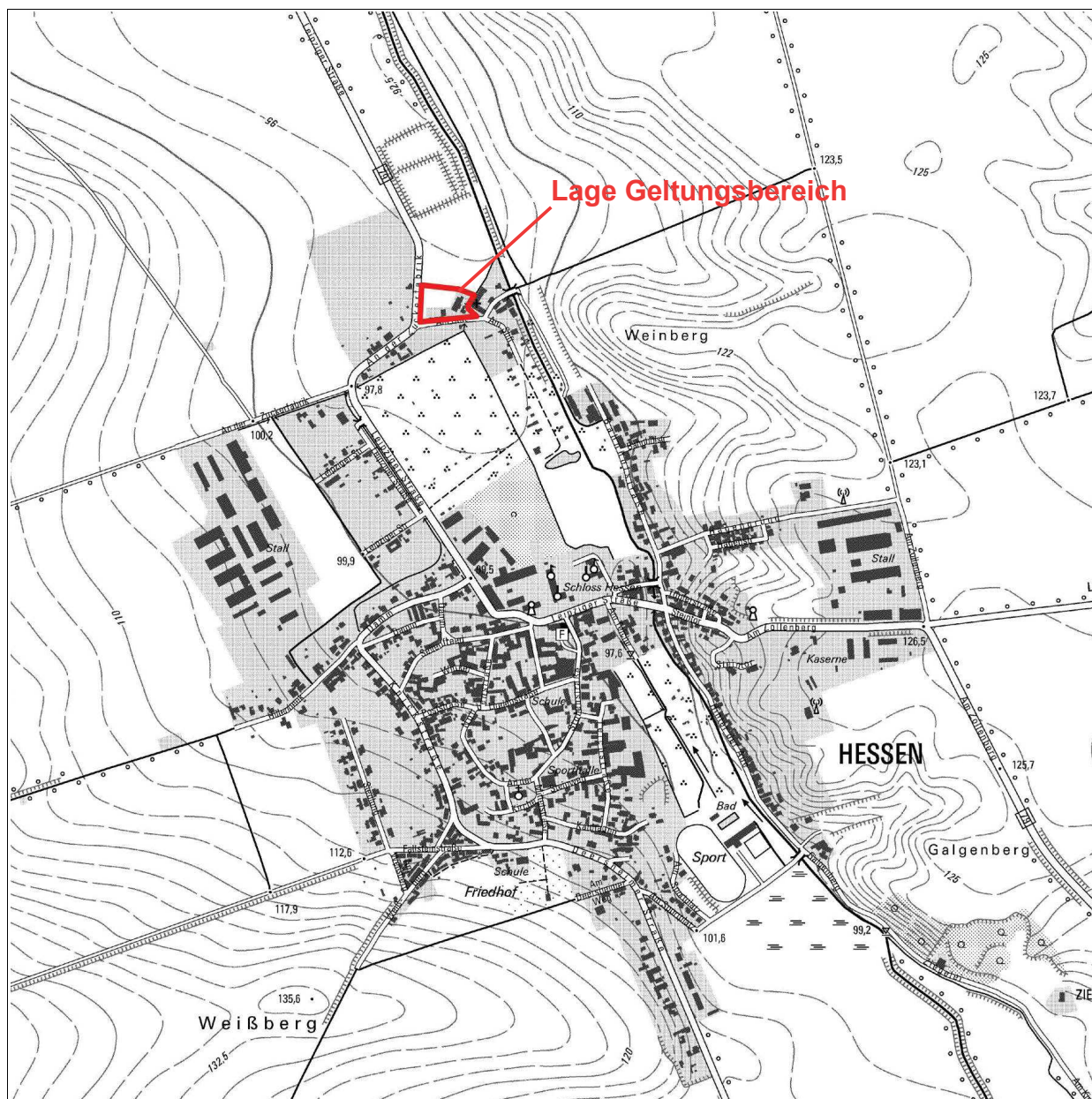


Stadt Osterwieck

Begründung zum Bebauungsplan,
„Ehemalige Zuckerfabrik“, Ortschaft Hessen

Vorentwurf, Stand: 7. September 2017



Übersicht, [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe

An der Petrikirche 4

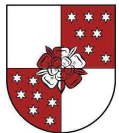
38100 Braunschweig

Tel. 0531 4803630

Fax 0531 4803630

info@ag-ge.de

www.ag-ge.de



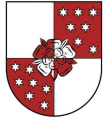
**Begründung zum
Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Hessen
Vorentwurf, Stand: 7. September 2017**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: AG gebautes Erbe

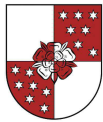
Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Osterwieck / Hessen 7. September 2017



Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3. LAGEBEDINGUNGEN.....	8
3.1. Lagebedingungen.....	8
3.2. Geltungsbereich.....	11
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	12
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen..	12
4.2. Flächennutzungsplan.....	13
5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG.....	14
6. BESTANDSANALYSE.....	15
6.1. Städtebau.....	15
6.1.1. Umgebung.....	15
6.1.2. Planungsgebiet.....	15
6.2. Natur- und Landschaft.....	16
6.3. Denkmalschutz.....	17
6.3.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	17
6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	17
6.4. Immissionsschutz.....	17
7. INFRASTRUKTUR.....	19
7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur.....	19
7.1.1. Verkehrserschließung.....	19
7.2. Ver- und Entsorgung	20
8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	23
8.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	23
8.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	23
8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	23
8.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	23
8.5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	23
8.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB.....	23
8.7. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB.....	24
8.8. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB.....	24
9. VERFAHREN.....	24
10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	24



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist ,
Stand: Geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).

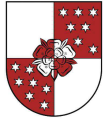
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die konkrete Absicht der hier ansässigen Gewerbebetriebe, bauliche Umstrukturierungen und Erweiterungen umzusetzen. Die angestrebte gewerbliche Weiterentwicklung soll in der vorhandenen, gemischt genutzten Umgebung verträglich sein.

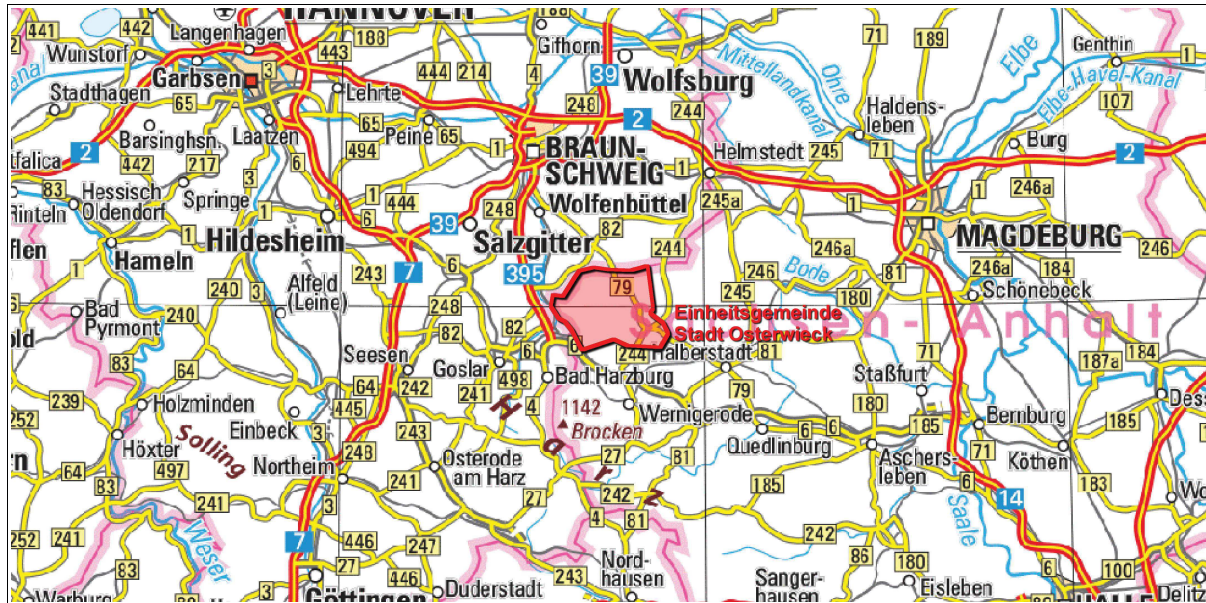
Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der 1998 abgetragenen Zuckerfabrik Hessen. Es ist teilweise bebaut und auch von baulichen Nutzungen umgeben.

Es ist beabsichtigt, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen am jetzigen Standort weiter zu entwickeln. Die entsprechende bauliche Entwicklung soll sich in moderatem Umfang nach Norden auf das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik erstrecken.

Durch die Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten soll der erfolgreiche Gewerbestandort gesichert und seine künftige Entwicklung werden. Dies entspricht den Zielen der Stadt Osterwieck, ortsansässige Gewerbebetriebe zu halten und zu fördern, den Flächenverbrauch zu minimieren und so eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu umzusetzen.



3. LAGEBEDINGUNGEN



Quelle: Topograf. Karte Bundesrepublik Deutschland, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

3.1. Lagebedingungen

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.292 Einwohner (Stand 31.12.2015). Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Nachbargemeinden in Sachsen-Anhalt sind:
im Süden:

- Gemeinde Vorharz,

im Osten:

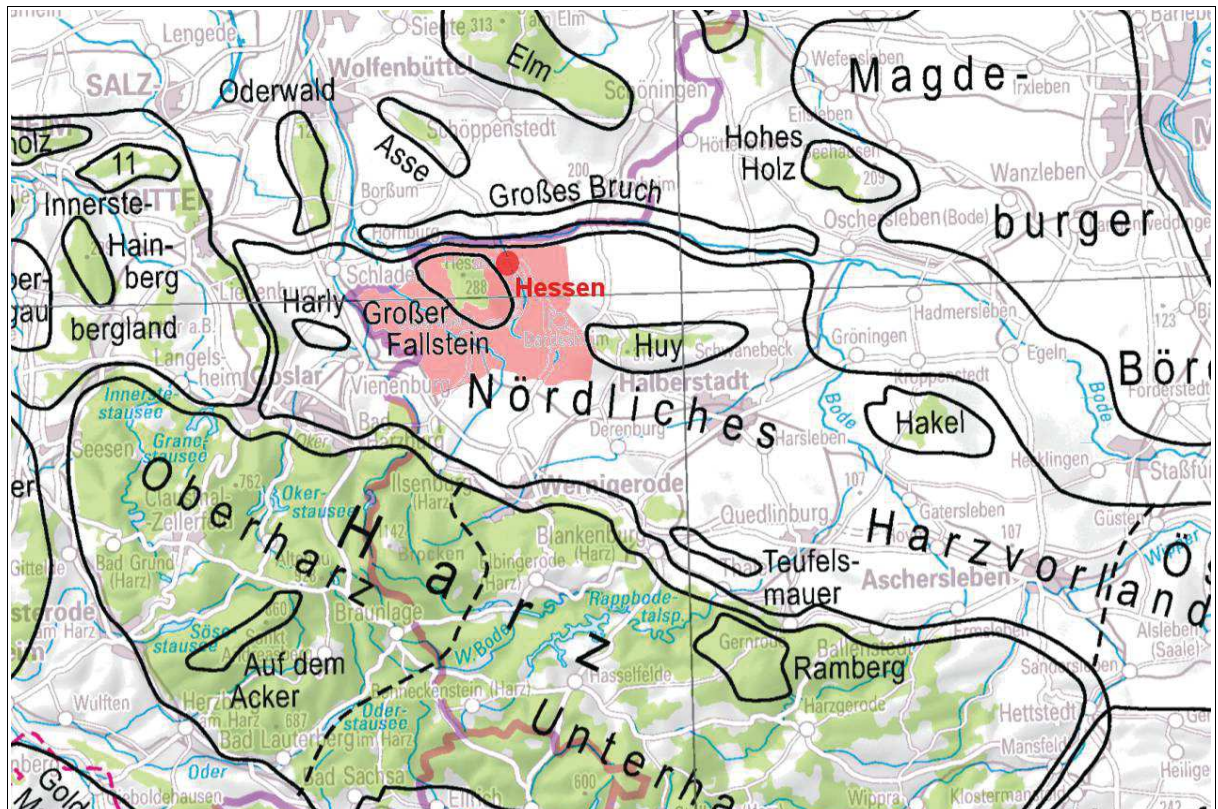
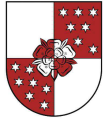
- Stadt Halberstadt und
- Gemeinde Huy.

Nachbargemeinden in Niedersachsen sind:
im Norden im Landkreis Helmstedt:

- Samtgemeinde Heeseberg,,
- Samtgemeinde Elm-Asse,
- Samtgemeinde Oderwald und
- Einheitsgemeinde Schladen-Werla.

im Westen (Landkreis Goslar):

- Stadt Goslar.



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

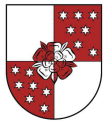
Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Es handelt sich vom Landschaftstyp her um eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung¹.

Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Sätteln (Harli-Berg, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippenlandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NN unmittelbar an den Harz anschließt. Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden.

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 Bereiche².

¹ Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: <http://www.bfn.de/geoinfo/landschaften/>

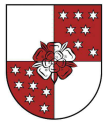
² Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 17.01.2014: http://www.bfn.de/0311_landschaft.html?landschaftid=51000



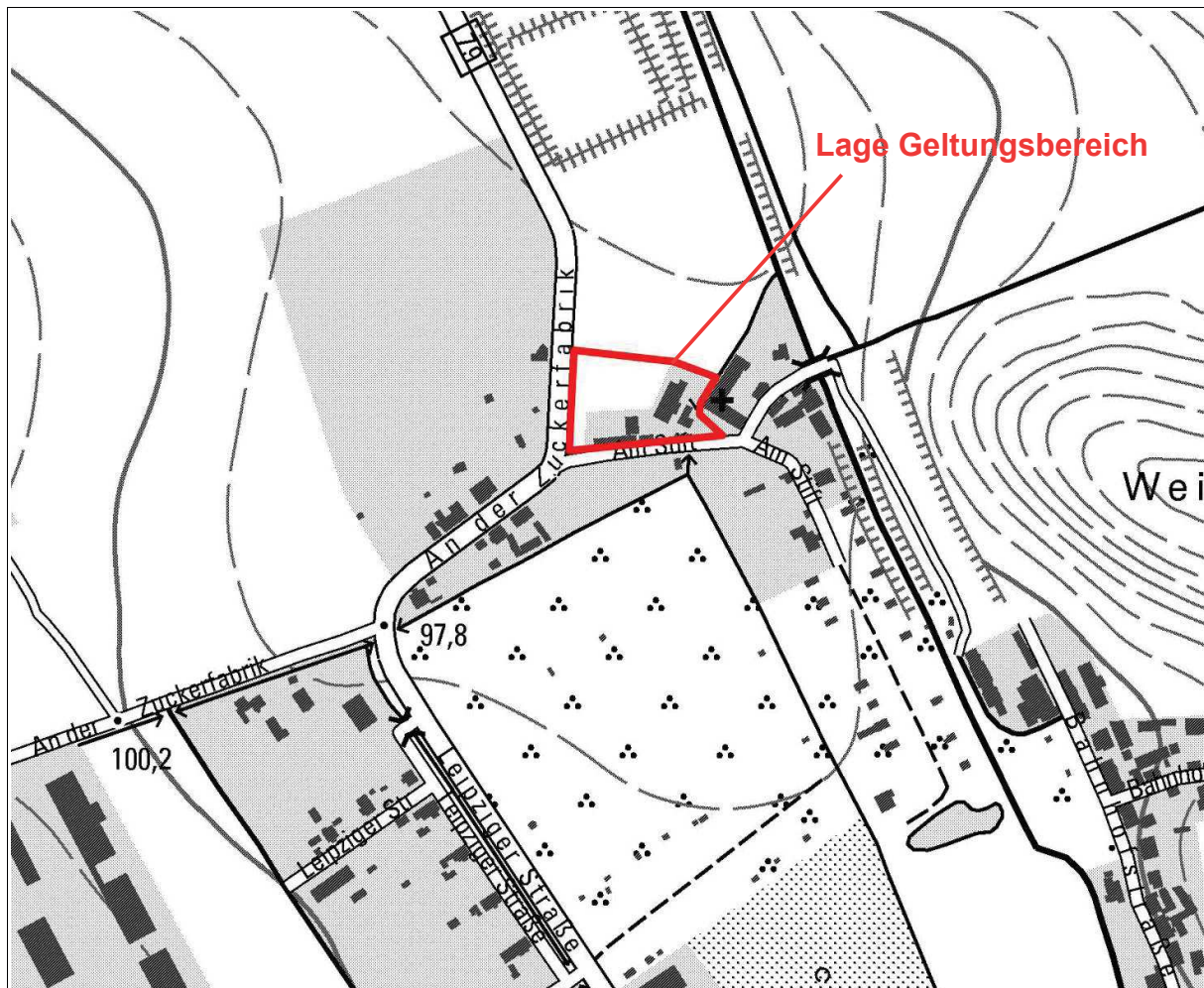
Quelle: [TÜK250/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Das bestimmende landschaftliche Merkmal der Ortslage Hessens ist die Lage in der Aueniederung, zwischen der Hügelkette östlich der Aue und dem Großen Fallstein im Westen. Der nördliche Teil der Gemarkung gehört zur Landschaftseinheit des Großen Bruchs. Der Ort ist umgeben von Ackerflächen.

Nachbarorte sind Rohrsheim (4 km), Dardesheim (9 km), Deersheim (4 km), Veltheim (5 km), Roklum (7 km) und Winnigstedt (7 km). Die Stadt Osterwieck befindet sich in 10 km Entfernung.



3.2. Geltungsbereich

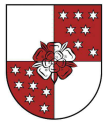


Quelle: [TK10/01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang an der Einmündung der Gemeindestraße „Am Stift“ in die Straße „An der Zuckerfabrik“. Die Straße „An der Zuckerfabrik“ ist Bestandteil der Bundesstraße 79 (B79) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hessen.

Im Plangebiet sind keine wesentlichen Höhenunterschiede vorhanden. Es befindet sich auf ca. 96 m ü. NN.

Der Geltungsbereich gehört zur Gemarkung Hessen, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 11/1 und 12 ganz sowie die Flurstücke 34 und 226 teilweise. Er hat eine Größe von ca. 0,59 ha.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1. 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.

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. Gem. Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Diese Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und wird gewerblich genutzt. Im Westen, Süden und Osten ist es von Wohn- und gewerblichen Nutzungen umgeben. Die Siedlungstätigkeit wird am bestehenden Standort konzentriert.

Zentralörtliche Gliederung (Pkt. 4.2 REPHarz):

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 26 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode ebenfalls. Die Stadt Osterwieck in 10 km Entfernung ist als Grundzentrum eingestuft.

Die Ortschaft Hessen hat keine zentralörtlichen Funktionen. Eine weitere kleinflächige Bebauung innerhalb eines bereits von Bebauung geprägten Bereiches stellt keinen raumordnerischen Konflikt dar.

Straßenverkehr (Pkt. 4.8.3 REPHarz)

Die westlich am Plangebiet vorbeiführende B79 (Straße „An der Zuckerfabrik“) ist als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung eingestuft.

Gem. Ziel Z4 zählt die B 79 Wolfenbüttel - Halberstadt - Quedlinburg zu den wichtigen landes- und regionalbedeutsamen Bundesstraßenverbindungen, deren Ausbau zur Wirtschaftsförderung sowie zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich ist.

Gem. Ziel Z7 ist das Netz der landes- und regionalbedeutsamen Straßen an der B 79 durch Neubau der Ortsumfahrung (OU) Hessen zu ergänzen bzw. als Übergangslösung die Ortsdurchfahrt auszubauen. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt wurde bisher umgesetzt.

Natur- und Landschaftsschutz (Pkt. 5.1 REPHarz)

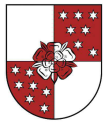
Gem. Grundsatz G 5 ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen. Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Landes- und Regionalplanung nicht getroffen.

Fazit

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise mit gewerblichen Nutzungen bebaut. In der Umgebung finden sich Mischnutzungen und nördlich das brach liegende Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung stellt eine Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Fläche in Verbindung mit der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes dar. Hierdurch wird grundsätzlich zusätzlicher Flächenverbrauch und insbesondere eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

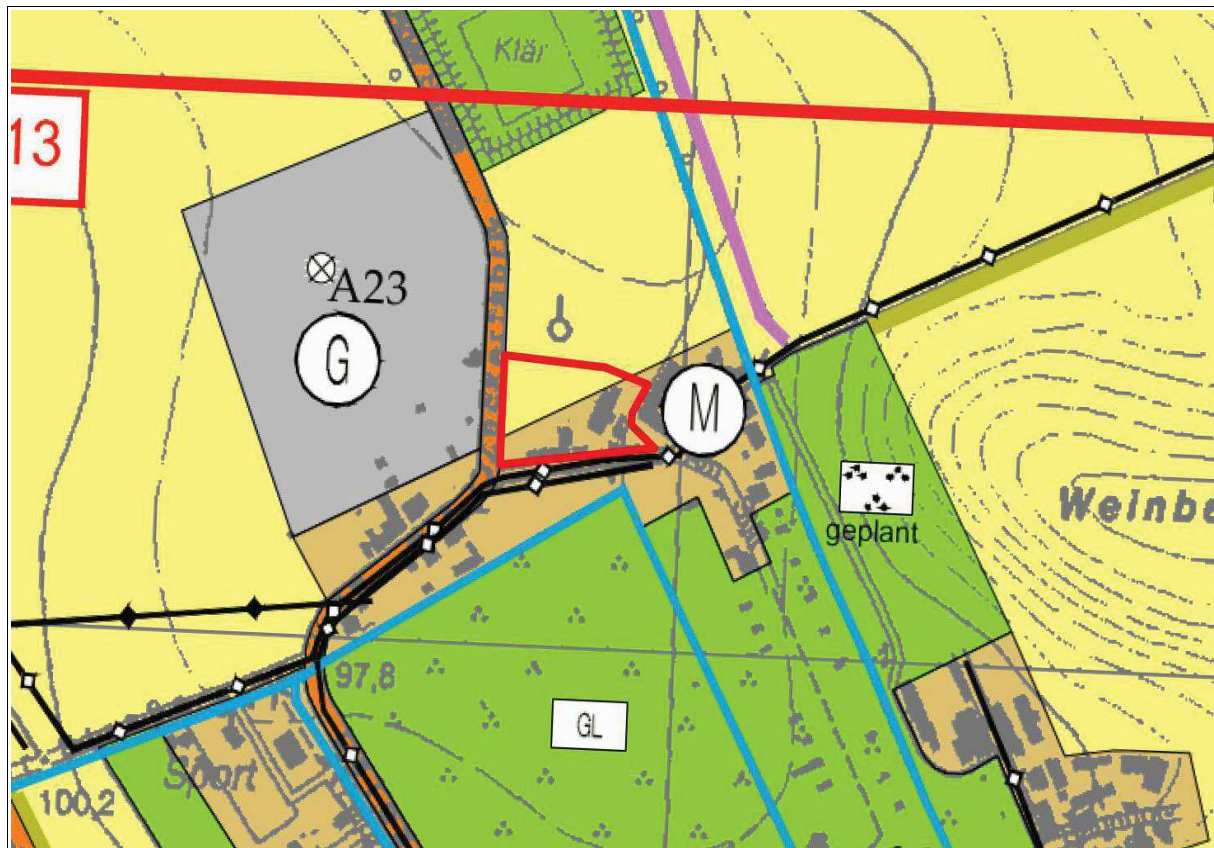
Die Vorgaben zur B79 haben nur mittelbare Bedeutung für den Planbereich. Die Trasse einer möglichen OU Hessen (Ziel Z7) berührt den Geltungsbereich nicht. Ebenso hat ein weiterer Ausbau der B 79 (Ziel Z4) aller Wahrscheinlichkeit nach keine negative Auswirkung



auf das Plangebiet. Eher sind aus Investitionen in die Infrastruktur positive Effekte für die gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

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

4.2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen FNP Einheitsgemeinde Osterwieck, Ortschaft Hessen,
Planverfasser Büro IVW, Magdeburg, Stand September 2014,
Kartengrundlage: [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der seit dem 1. Juli 2015 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Stand September 2014, stellt im Geltungsbereich überwiegend eine Mischbaufläche dar. Im nördlichen Teil ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, muss für die vorliegende Planung der FNP geändert werden.

5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG



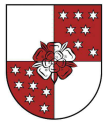
Quelle: [DOP/ALK / 01/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich im östlichen Teil mit dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung (AS) „Am Stift“ (Datum Rechtskraft: 28.09.2012).

Der Siedlungsteil „Am Stiff“ wird durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung in seiner derzeitigen Ausprägung gefestigt und städtebaulich abgerundet. Innerhalb der Abgrenzung der Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Wohnbauten und Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung haben sich in die Umgebung einzufügen.

Die vorliegende Planung überschreibt den östlichen Teil der Außenbereichssatzung. Das heißt, das hier nach Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik Hessen“ anstelle der Außenbereichssatzung „Am Stift“ gelten.

Für den übrigen Bereich der Außenbereichssatzung hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen. Hier gelten die Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Am Stift“ weiterhin.

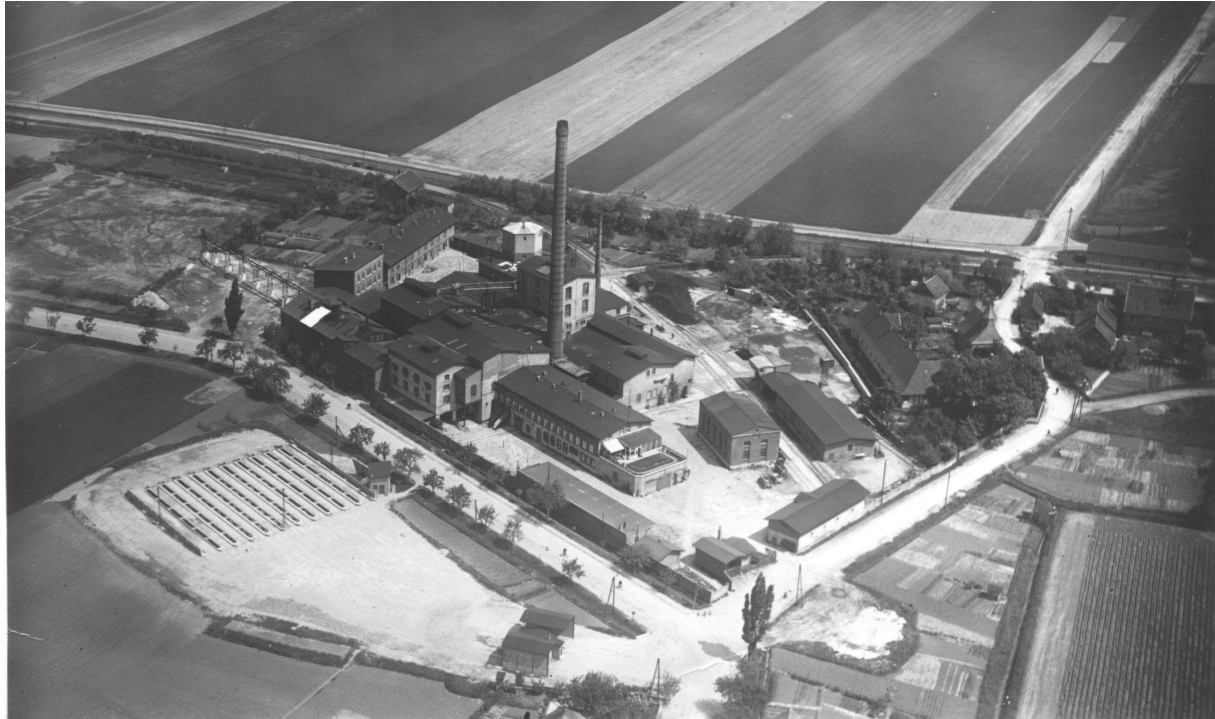


6. BESTANDSANALYSE

6.1. Städtebau

6.1.1. Umgebung

Der Geltungsbereich liegt auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Hessen und wird von der Gemeindestraße „Am Stift“ von Süden her erschlossen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die B79 (Straße „An der Zuckerfabrik“) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hessen.



Historische Luftaufnahme der Zuckerfabrik Hessen, links im Bild: Verlauf der heutigen B79 und Standort heutiger Schrottplatz

Westlich der Straße „An der Zuckerfabrik“ befinden sich gewerbliche Nutzungen (Schrottplatz) und darauffolgend Wohngebäude. Südlich der Straße „Am Stift“ liegen Wohnnutzungen und ein Handwerksbetrieb (Klavierbauer). Östlich grenzt das Seniorenwohnheim „Elisabethstift“ an. An der Nordseite erstreckt sich die Brachfläche des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes mit einem Fragment des Schornsteins. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Installation Steuerungsanlagen und Programmierung sowie Instandhaltungs- und Dienstleistungsservice).

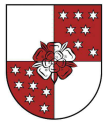
6.1.2. Planungsgebiet

Im Geltungsbereich sind zwei Gewerbebetriebe aktiv: Fa. Hirsch - Installation Steuerungsanlagen und Programmierung sowie Fa. Grunwald - Instandhaltungs- und Dienstleistungsservice. Es bestehen hier zum einen ein eingeschossiges Bürogebäude mit angeschlossener Halle, Lagergebäude, Stellplätzen und befestigtem Hof (Fa. Hirsch, Am Stift 6) sowie eine weitere Halle, Lagergebäude und befestigter Hof (Fa. Grunwald, Am Stift 7).

Die Zufahrt zu Fa. Hirsch befindet sich im östlichen Bereich, die Zufahrt zu Fa. Grunwald im westlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Nördlich der baulich genutzten Bereiche liegt das brachliegende Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik.

Im östlichen Teil verläuft das Fließgewässer Hellergraben, teilweise verrohrt, über das Plangebiet. Westlich, entlang der B79, besteht ein ca. 1- 1,5 m hoher Erdwall.



6.2. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und ist im Westen, Osten und Süden von gemischten Baustrukturen umgeben.

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hessen. Es ist der Ortslage zuzurechnen und wird bereits von gewerblichen Nutzungen geprägt. Der Gebietscharakter bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch in der Zukunft erhalten.

Aus diesen Gründen sind erhebliche 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, 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 durch die Planungen nicht zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Verdichtung der Bebauung innerhalb der bereits vorhandenen gewerblichen Baustrukturen bzw. durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Geländes der Zuckerfabrik 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 ist an die öffentlichen Entsorgungsnetze bereits angeschlossen, 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 beeinträchtigt.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung (ENEV, vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

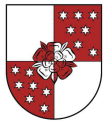
Darüber hinaus gehende Festsetzungen hinsichtlich des Energieverbrauches zu errichtender oder umzunutzender Gebäude werden nicht getroffen.

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).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik Hessen“ in vollem Umfang berücksichtigt.



6.3. Denkmalschutz

6.3.1. 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. DenkmSchG LSA § 14,9) 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 Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

6.3.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale

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

6.4. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden 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.

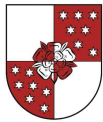
Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Hessens. Es ist im FNP im südlichen Teil als Mischbaufläche dargestellt. Im Osten und Süden des Geltungsbereiches sind ebenfalls Mischbauflächen ausgewiesen.

Östlich grenzt das Seniorenwohnheim „Elisabethstift“ an das im Plangebiet bestehende Firmengelände der Fa. Hirsch an. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Straße „Am Stift“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ebenfalls in der Mischbaufläche, befindet sich ein Klavierhaus mit angeschlossener Werkstatt sowie eine Kleingartenbrache.

Im Westen verläuft an der Plangebietsgrenze die Straße „An der Zuckerfabrik“ (B79). Darauf folgt der Schrottplatz an. Dieses Areal ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes und daran angrenzend stellt der FNP landwirtschaftliche Nutzungen dar.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden und auch derzeit nicht möglich. Hier finden sich zahlreiche Rudimente der ehemaligen Zuckerfabrik, wie Betonplatten im Boden oder Ziegelschutt. Weiterhin verläuft eine teilweise gepflasterte, teilweise geschotterte Zufahrt parallel zur B79.



Planungsziel

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes durch Verdichtung und Erweiterung der gewerblichen Bebauung geschaffen werden.

Grundlagen

Es sind im Planungsgebiet und in den angrenzenden gemischt genutzten Flächen die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten. Nachstehend sind die 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)
Mischgebiet (MI)	60 dB	50 dB 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 die niedrigeren Nachtwerte von 45 dB für Mischgebiete (MI) bzw. von 50 dB für Gewerbegebiete regelhaft an.

Zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit ist in Sachsen-Anhalt die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008 heranzuziehen.

Die Beurteilung von weiteren Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt durch die TA Luft.

Beurteilung

Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist trotz Darstellung im FNP weder im Plangebiet, noch angrenzend vorhanden. Bis auf landwirtschaftlichen Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen wirkt die Landwirtschaft nicht auf das Plangebiet ein.

Wohnnutzungen

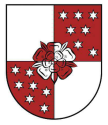
Östlich grenzt das Seniorenwohnheim „Elisabethstift“ an das Betriebsgelände der Fa. Hirsch an. Im weiteren Umfeld befinden sich Wohngebäude in den Mischbauflächen um die Straßen „Am Stift“ und „An der Zuckerfabrik“.

Gewerbliche Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Gewerbebetriebe: die Fa. Hirsch (Installation Steuerungsanlagen und Programmierung) sowie die Fa. Grunwald (Instandhaltungs- und Dienstleistungsservice). Südlich der Straße „Am Stift“ liegt das Klavierhaus Biewendt mit angeschlossener Werkstatt. Diese Betriebe haben sich als verträglich in einer von gemischten Nutzungen geprägten Umgebung erwiesen.

Im Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich Mischbauflächen dargestellt. Angrenzend sind ebenfalls Mischbauflächen (M) sowie westlich der B79 gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Eine Abwägung der wechselseitigen Schutzansprüche von Wohnen und Gewerbe im gemischt genutzten Gebiet hat bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Beide sind an dieser Stelle grundsätzlich als verträglich anzusehen.

Durch die Planung soll eine Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzung nach Norden ermöglicht werden. Dies führt nicht zu einem Heranrücken von Gewerbe- an Wohnnutzungen.



Dennoch kann es durch die in einem Gewerbegebiet gültigen Vorgaben des Immissionsschutzes zur Beeinträchtigung der Schutzansprüche der in den Mischbauflächen zulässigen Wohnnutzungen kommen. Aus diesem Grund sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die auch im Mischgebiet zulässig wären (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe).

Fazit

Mittels der beschriebenen Einschränkung der gewerblichen Nutzung wird nachhaltig sichergestellt, dass die Vorgaben des Immissionsschutzes für das Plangebiet unter Rücksichtnahme auf seine Umgebung auch künftig erfüllt werden.

7. INFRASTRUKTUR

7.1. Versorgende/ soziale Infrastruktur

Die Ortschaft Hessen der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist dörflich geprägt. Es sind neben der Agrargenossenschaft im Ort zahlreiche Gewerbetreibende, Handwerker und Dienstleister vorhanden. Zudem gibt es hier grundlegende Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie: Es finden sich u.a. ein Bäcker, ein Getränkeservice, die Sonderpostenscheune, eine Tankstelle sowie zwei Gaststätten.

Hessen ist Schulstandort mit der Grundschule und verfügt über einen Kindergarten. Weiterhin sind ein Sportplatz mit Sportlerheim und Tennisplätzen, eine Turnhalle und ein modernisiertes Freibad vorhanden.

Die medizinische Versorgung wird sichergestellt durch einen Allgemeinmediziner.

In Hessen sorgt ein reges Vereinsleben für Abwechslung. Neben der Freiwilligen Feuerwehr sind u.a. folgende Vereine in Hessen aktiv:

- Förderverein Schloss Hessen e.V.,
- Hessener Sportverein 1928 e.V.,
- Volleyballclub Hessen e.V.,
- Frauenchor Hessen,
- Trägerverein „Elisabeth-Stift“ Hessen e. V.,
- Schützenverein 1992 Hessen e. V.,
- Hessener Karnevalclub „Rot-Gold“ e. V.,
- Verein der Rassegeflügelzüchter Hessen.

Weiterhin gibt es eine katholische und eine evangelische Kirchengemeinde.

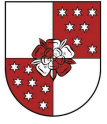
Darüber hinaus finden sich weitere Einkaufsmöglichkeit sowie versorgende und soziale Einrichtungen im nahegelegenen Grundzentrum Osterwieck.

7.1.1. Verkehrserschließung

Öffentliches Straßennetz

Hessen ist über die Bundesstraße 79 und die Landesstraße 89 sehr gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Das Plangebiet grenzt im Westen an die B79 („An der Zuckerfabrik“) innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Hessen.

Von der B79 zweigt die öffentliche Gemeindestraße „Am Stift“ nach Osten ab. Zwei Zufahrten führen von dort auf das Planungsgebiet.



7.2. Ver- und Entsorgung

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

Im Rahmen des Straßenbaus und hochbaulicher Maßnahmen sind für den Ausbau des Leitungsnetzes und zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

Schmutzwasserent- und Trinkwasserversorgung

TAZV Vorharz
Tränkestraße 10
38889 Blankenburg

Das Planungsgebiet ist an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der Verordnung über die Qualität von Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 2. August 2013 (BGBl Teil I Nr. 46 vom 07.08.2013 S. 2977) über das örtliche Trinkwasser-Netz des Ortes Lüttgenrode zu sichern. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen einschließlich der Hausinstallationen muss unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Die Entsorgung des o.g. Grundstückes durch Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal kann sichergestellt werden. Für das geplante Vorhaben hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Erweiterung (Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) beim Verband zu stellen.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird im Planungsgebiet und seiner Umgebung in einen zentralen Niederschlagswasserkanal eingeleitet.

Versorgung mit Elektroenergie

E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

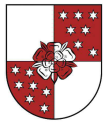
Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netzanlagen gesichert werden.

Gasversorgung

Halberstadtwerke GmbH
Postfach 1511
38805 Halberstadt

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Netz zur Versorgung mit Erdgas angeschlossen.

Durch geplante Baumaßnahmen dürfen vorhandene Leitungs- und Anlagensysteme der Halberstadtwerke nicht überbaut, nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Mindestabstände sind einzuhalten. Ergeben sich aufgrund ihrer Planung Umverlegungs- oder Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils 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 Erkundigungsmaßnahmen (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 wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken einzureichen ist. 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. Fragen zur Klärung technischer Belange können bei den Halberstadtwerken unter der Telefonnummer 03941/ 579 385 geklärt werden.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Der Planbereich ist an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen. Ist ein weiterer Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom geplant, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom über die o.a. Adresse oder telefonisch über das Bauherrenbüro (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu treten.

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 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Im Bereich des privaten Stichweges sind Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH mit Sitz in Bonn, im Grundbuch einzutragen.

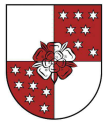
Abfallentsorgung

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 Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen Straße „Am Stift“ statt.

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 informie-



ren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

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

Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck. Für das Plangebiet stehen im Umkreis von 300 m 48 m³ / h Löschwasser zur Verfügung.

Die Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

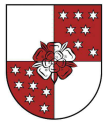
Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Kampfmittelverdachtsflächen 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.



8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) gem. § 8 BauNVO geplant. Es wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 BauNVO unzulässig sind. Dies dient der Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche von in umgebenden Mischbauflächen vorhandenen Wohnnutzungen.

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. Diese Bebauungsdichte wird als wirtschaftlich sinnvoll und städtebaulich verträglich angesehen. Die festgesetzte Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand der die nähere Umgebung prägenden Bebauung. Zudem soll so im Sinne der Minimierung des Flächenverbrauchs eine angemessene bauliche Dichte erzielt werden.

8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen werden im wesentlichen den Grundstücksgrenzen und den Hauptrichtungen der vorhandenen Bebauung folgend festgelegt.

Im Norden liegen die Baugrenzen auf der Grenze zu dem für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Grünstreifen. Im Westen folgt die Baugrenze der Grundstücksgrenze. Im Süden folgen sie den Gebäudekanten der bestehenden Bebauung. Hier soll die den Siedlungsbereich „Am Stift“ prägende Straßenrandbebauung auch weiterhin ermöglicht werden. Im Osten orientieren sich die Baugrenzen am Verlauf des offenen und verrohrten Teil des dortigen Hellergrabens.

8.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

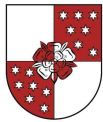
Die bestehende Zufahrt auf das Gelände wird mittels einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der ansässigen Betriebe gesichert. Die Zufahrt entspricht der vorhandenen, befestigten historischen Zufahrt zur ehemaligen Zuckerfabrik.

8.5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur eines Grünstreifens im Sinne einer Ortsrandeingrünung wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sollen insbesondere der Aufnahme der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen dienen. Weiterhin werden die beidseitig des nicht verrohrten Teils des Hellergrabens vorhandenen Grünflächen durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

8.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen weitestgehend im Geltungsbereich durchgeführt werden. Hierfür ist die als Ausgleichsmaßnahme A1 bezeichnete Grünfläche am Rand des Plangebietes vorgesehen. Sie wird überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt. Sollte sich nach Fertigstellung des Umweltberichtes herausstellen, dass weitere Ausgleichsflächen notwendig sind, so werden diese nach Rücksprache mit den Grundstückseigentümern im Entwurf im Geltungsbereich oder extern dargestellt.



8.7. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die den offenen Teil des Hellergraben umgebenden Grünflächen der Uferbereiche werden durch Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern gesichert.

8.8. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB

Der offene Verlauf des Hellergrabens wird als blaue Linie dargestellt.

9. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik Hessen“ ermöglicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen und schafft in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechende Bebaubarkeit. Der Geltungsbereich selbst und seine Umgebung sind bereits von Bebauung geprägt.

Es sollen gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Der FNP stellt bisher Mischbauflächen und landwirtschaftliche Flächen dar.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig der FNP geändert werden (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB). Die bisher im Geltungsbereich dargestellten Mischbauflächen und landwirtschaftlichen Flächen werden durch eine gewerbliche Baufläche ersetzt.

Zu den im wirksamen FNP dargestellten landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Geltungsbereiches sei ergänzend bemerkt:

Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen wird an dieser Stelle als unzutreffend angesehen. Der so dargestellte Teilbereich des Plangebietes gehörte zum Betriebsgelände der 1998 abgebrochenen Zuckerfabrik Hessen. Er ist eher als eine Konversionsfläche anzusehen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik auch in Zukunft nur schwer vorstellbar, da sich hier u.a. noch deren Rudimente, wie Ziegelschutt, Betonplattenwege und Pflasterflächen, befinden.

Der FNP sollte also auch deshalb angepasst werden, weil seine Darstellungen hier nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung i. S. d. § 5 (1) BauGB entsprechen können.

10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca.	5.608 m ²	=	94,4%
Grünflächen	ca.	335 m ²	=	5,6%
Plangebiet insgesamt:	ca.	5.943 m ²	=	100,0%

Aufgestellt:

AG gebautes Erbe,
7. September 2017

