

**BEBAUUNGSPLAN
„ALTER BAHNHOF“
DER
STADT OSTERWIECK
ORTSTEIL HOPPENSTEDT**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

im Auftrag der Stadt Osterwieck

STAND 08 / 2015

STADT OSTERWIECK
LANDKREIS HALBERSTADT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ALTER BAHNHOF“ IM ORTSTEIL HOPPENSTEDT

BEARBEITET: URBISCH ARCHITEKTEN
 SCHULZENSTRASSE 1
 38835 OSTERWIECK

IM AUFTRAG DER STADT OSTERWIECK
MARKT 11 IN 38835 OSTERWIECK

OSTERWIECK IM AUGUST 2015

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	6
3.1. Lage im Raum	6
3.2. Geltungsbereich	7
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	7
4.1. Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen	7
4.2. Flächennutzungsplan	9
5. SCHUTZGEBIETE.....	10
5.1. Landschaftsschutzgebiet	10
5.2. Trinkwasserschutzgebiet	10
6. ANALYSE BESTAND.....	10
6.1. Nähere Umgebung des Planungsgebietes	10
6.2. Bestand im Planungsgebiet	11
6.3. Denkmale	11
6.3.1. Bau- und Kunstdenkmale.....	11
6.3.2. Archäologische Kulturdenkmale.....	11
6.4. Infrastruktur	12
6.5. Altlasten	12
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1. Städtebauliches Konzept	13
7.2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	13
7.3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	13
7.4. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	13
7.5. Flächen für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11	14
7.5.1. Art und Zweck des Stellplatzes.....	14
7.5.2. Planungsrechtliche Zulässigkeit.....	14
7.5.3. Voraussichtliche Nutzung des Stellplatzes.....	14
7.5.4. Immissionsschutz.....	15
7.6. Grünflächen	16
7.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)	16
7.8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
8. ERSCHLIESSUNG.....	16
8.1. Verkehrserschließung	16
8.2. Ver- und Entsorgung	16
8.2.1. Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung.....	16
8.2.2. Regenwasserentsorgung.....	17
8.2.3. Stromversorgung.....	17
8.2.4. Gasversorgung.....	17
8.2.5. Telekommunikation	17
8.2.6. Abfallentsorgung.....	17
8.2.7. Löschwasserversorgung.....	18
9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	19
10. ABLAUF DES VERFAHRENS.....	19

ANHANG.....	20
UMWELTBERICHT.....	21
BODENGUTACHTEN.....	22

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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) 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,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013,
Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 70 Abs. 2 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341),
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009,
Stand: letzte berücksichtigte Änderung: außer Kraft getreten mit Ausnahme von § 58 Abs. 1b, §§ 75 bis 85, 88a und 153 Abs. 2 durch Artikel 23 Absatz 5 Nr. 1 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) - Diese treten durch Artikel 23 Absatz 6 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) zum 1. Juli 2019 außer Kraft.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Elektrobetrieb Dörge aus Hoppenstedt hat das ehemalige Bahnhofsgelände in Hoppenstedt erworben. Im bestehenden alten Bahnhofsgelände und in neu zu errichtenden Anbauten an den Gebäudebestand soll der Elektrobetrieb untergebracht werden.

Neben der Nutzung als Gewerbebetrieb soll im alten Bahnhofsgelände eine Wohnung eingerichtet werden.

Südöstlich des alten Bahnhofsgeländes befindet sich eine Fläche, für die eine junge Familie Interesse zur Errichtung eines Einfamilienhauses zur eigenen Nutzung bekundet hat. Des Weiteren sollen im Bereich der Bahnbrache am nördlichen Ortseingang Parkflächen für Besucher des Kleinen Fallsteins am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Fallstein“ angeboten werden.

Südlich des alten Bahnhofsgeländes im Bereich der Bahnbrache am nördlichen Ortseingang sollen Parkflächen für Besucher des Kleinen Fallsteins nahe des Landschaftsschutzgebietes „Fallstein“ angeboten werden.

Die Stadt Osterwieck ist bestrebt, ansässige Gewerbebetriebe am Ort zu halten und zu fördern. Die Entwicklung des Elektrobetriebes Dörge sichert und schafft zudem Arbeitsplätze im Ortsteil Hoppenstedt. Durch die beabsichtigte Nutzung wird der leerstehende alte Bahnhof vor dem Verfall bewahrt. Die brachliegenden Bahnflächen am Ortsrand werden als bestehendes Siedlungsland nachhaltig weiter genutzt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme unbesiedelter, insbesondere landwirtschaftlicher Fläche. Einer Zersiedlung der Landschaft wird entgegengewirkt und durch die Arrondierung der Ortslage das Siedlungsgefüge gefestigt.

Angesichts des demografischen Wandels und der Abwanderung besonders junger Menschen ist die Stadt Osterwieck ebenso interessiert, gerade jungen Bürger in Osterwieck eine Zukunft zu bieten. Die Entwicklung von zeitgemäßem Wohnraum soll aus diesem Grund ge-

fördert werden. Zudem wird in diesem Fall die Bindung einer jungen Familie an ihren Heimatort gestärkt.

Durch die Schaffung von Stellplätzen am Rande des Landschaftsschutzgebietes wird die Beeinträchtigung durch motorisierten Verkehr minimiert. Gleichzeitig entsteht so ein Anlaufpunkt für den sanften Tourismus und zur Information der Besucher über das Landschaftsschutzgebiet und die einzigartige Flora und Fauna des Kleinen Fallstein.

Die geplanten Entwicklungen fügen sich problemlos in die von gemischter Bebauung geprägte Umgebung in der Ortslage ein.

Die Entwicklung des Standortes „Alter Bahnhof“ liegt aus den genannten Gründen im Interesse der Stadt Osterwieck. Um diese Nutzungen zu ermöglichen, muss Planungsrecht geschaffen werden.

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

3.1. Lage im Raum

Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat ca. 11.400 Einwohner. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 88 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 34 km Entfernung.

Naturräumlich gehört das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck zum nördlichen Harzvorland. Nördlich von Hoppenstedt erheben sich die Gehölzflächen des Kleinen Fallstein. Von seinen Hängen hat man einen wunderschönen Blick auf das nördliche Harzvorland bis hin zum Brocken. Im Norden des Kleinen Fallsteins befindet sich das Waldgebiet des Großen Fallsteins. Südlich des Ortes verläuft das Fließgewässer I. Ordnung Ilse von Südosten kommend nach Nordwesten.

Nachbargemeinden der Stadt Osterwieck sind:

- im Süden die Gemeinde Nordharz,
- im Südosten die Stadt Halberstadt und
- im Osten die Gemeinde Huy.

Im Norden und Westen bildet die Gemeindegrenze der Stadt Osterwieck 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 gehörende Gemeinden:

- Winnigstedt (Samtgemeinde Schöppenstedt),
- Roklum und Hedeper (Samtgemeinde Asse),
- Börßum (Samtgemeinde Oderwald) sowie
- Hornburg und Schladen (Gemeinde Schladen-Werla) an.

Westlich im Landkreis Goslar befindet sich die:

- Stadt Goslar mit Ihrem Ortsteil Vienenburg.

Hoppenstedt gehört seit 1950 mit Rimbeck zur Gemeinde Bühne. Bühne ist seit 2010 Ortsteil der Stadt Osterwieck und hat ca. 550 Einwohner. Nachbarorte sind Bühne (2 km), Rhoden (3 km), Osterwieck (5 km) sowie Hornburg (6 km).

3.2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Hoppenstedts. Es liegt innerhalb der Gemarkung Bühne in der Flur 8 und grenzt unmittelbar an die Flur 7. Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 212/4 und das Flurstück 211/4. Er hat eine Größe von ca. 7.855 m².

Die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches bildet die „Hauptstraße“. Im Norden und Süden folgt die Abgrenzung den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 211/4 und 212/4. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 212/4 in ca. 217 m Entfernung von der „Hauptstraße“.

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 des Landes und der Regionalplanung vor.

Der Ortsteil Hoppenstedt der Stadt Osterwieck (55 Einwohner/km²) befindet sich im dünn besiedelten ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft (Beikarte 3 zum REPHarz).

Zentralörtliche Gliederung

Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 34 km entfernt, das Mittelzentrum Wernigerode liegt in ca. 24 km Entfernung.

Der Hauptort Stadt Osterwieck (ca. 5 km) ist als Grundzentrum eingestuft, der Ortsteil Hoppenstedt selbst hat keine zentralörtlichen Funktionen. Ein weiterer nahe gelegener Ort mit grundzentralen Funktionen ist die benachbarte Gemeinde Schladen-Werla mit Ihrem Ortsteil Hornburg im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen (ca. 6 km).

Die bauliche Entwicklung in Orten ohne zentralörtliche Funktion ist gem. REPHarz, Pkt. 4.2 Zentralörtliche Gliederung, Ziel Z18 auf die örtlichen Bedürfnisse (Eigenentwicklung oder Eigenbedarf) auszurichten.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst ein bereits bebautes Grundstück im Siedlungszusammenhang der Ortslage Hoppenstedts.

Es soll die Umnutzung von brachliegenden Bahnflächen und leerstehender Bausubstanz mit einer Nachverdichtung durch Anbauten erfolgen. Es wird kein Verbrauch bisher unbesiedelter Flächen, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen, begründet.

Die Planungsziele dieses Bebauungsplanes entsprechen somit dem Erfordernis, die bauliche Entwicklung für den Ortsteil Hoppenstedt auf die Eigenentwicklung zu begrenzen.

Vorranggebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Wassergewinnung IV - Rhoden-Wülperode (Börßum-Heiningen).

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Das Planungsgebiet zählt zur Ortslage Hoppenstedts. Gem. REPHarz, Pkt. 4.3. Vorranggebiete, Ziel Z1 sind Ortslagen von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Aus diesem Grund sind die vorrangigen Funktionen, Nutzungen und Ziele des Vorranggebietes für Wassergewinnung IV - Rhoden-Wülperode (Börßum-Heiningen) für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht relevant.

Weitere Vorgaben

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

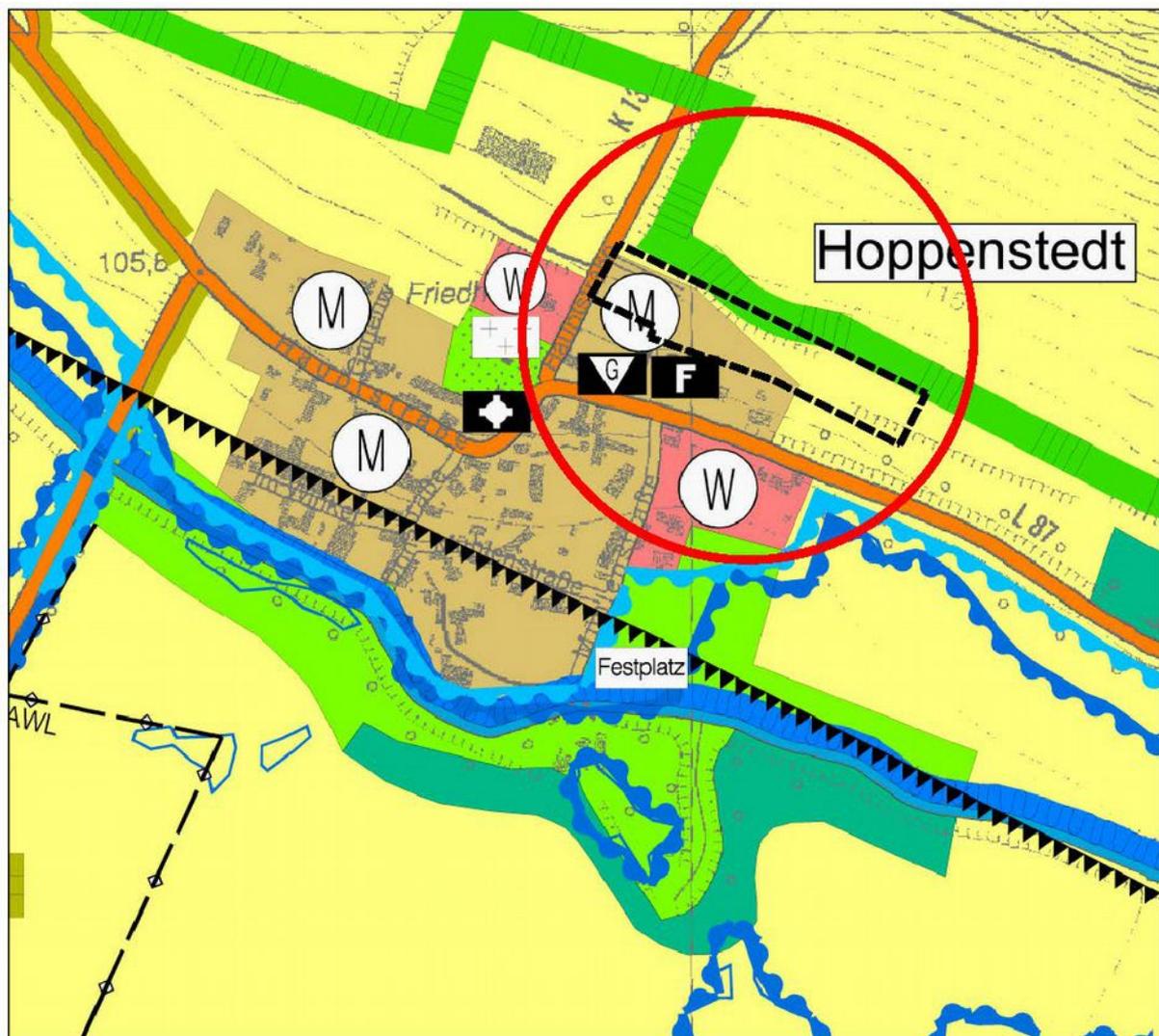
Das geplante Vorhaben entspricht vollumfänglich den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben für den Ortsteil Hoppenstedt der Stadt Osterwieck und ist somit gem. §1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung des Landes und der Regionalplanung angepasst.

4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck ist für die vorliegende Planung maßgeblich.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im wirksamen FNP im westlichen Bereich Mischbauflächen (M) dargestellt, im östlichen Teil landwirtschaftliche Flächen.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches überschneidet sich leicht (max. Tiefe: ca. 8 m) mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Fallstein“ (LSG0027HBS).



5. SCHUTZGEBIETE

5.1. Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Fallstein“ (LS-G0027HBS). Die Grenze des LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, die diesen Belangen entgegenstehen könnten, beziehen sich auf im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischbauflächen. Diese Mischbauflächen liegen außerhalb der Grenzen des LSG „Fallstein“. Die Belange des LSG „Fallstein“ werden somit nicht beeinträchtigt.

Weitere Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, werden im Umweltbericht dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

5.2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ III B) des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Börßum-Heiningen (VO vom 24.03.1997).

Die Schutzzone III als "weitere" Zone definiert den von der Wassergewinnung am weitesten entfernten Bereich. Sie soll gem. Arbeitsblatt W101 der DVGW vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen.

Derartige Gefährdungen für Grund und Trinkwasser gehen von der beabsichtigten gemischten Nutzung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Stellplätzen für Besucher des Kleinen Fallstein an der Kreisstraße 1342 nicht aus.

Gemäß § 7 Absatz 1 der TWSZ-VO besteht für das Errichten baulicher Anlagen (Hoch- und Tiefbauten) ein Genehmigungsvorbehalt.

Die wasserrechtliche Zulässigkeit der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb in einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vor Erteilung der Baugenehmigung zu prüfen und zu entscheiden.

Bei der Unteren Wasserbehörde ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein formloser Antrag auf Genehmigung der baulichen Anlage (Bauvorhaben) gemäß § 7 Abs. 4 TWSG-VO einzureichen.

Die Antragstellung hat auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten erforderlichen Unterlagen zu erfolgen. Der Antrag ist in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Der Geltungsbereich wird nicht von weiteren Schutzgebieten berührt.

6. ANALYSE BESTAND

6.1. Nähere Umgebung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ zählt zum Siedlungsbereich des Ortsteils Hoppenstedt und befindet sich am nördlichen Ortsrand. Er bildet im Bereich der Hauptstraße teilweise den nördlichen Ortseingang.

Die nördliche Ortslage Hoppenstedts ist von dörflicher, gemischter Bebauung geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich westlich neuere Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), südwestlich der Friedhof und die Kirche, südlich die Gebäude der Feuerwehr sowie historisch gewachsene, bäuerliche Hofstrukturen mit ortsbildprägenden, landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Angrenzend an die Ortslage liegen bewirtschaftete Ackerflächen sowie ein landwirtschaftliches Gebäude.

Die Hauptstraße (K 1342) führt westlich entlang des Geltungsbereiches zum Höhenzug des Kleinen Fallstein im Norden. Das Gelände steigt hier ab der nördlichen Grenze des Planungsgebietes von 110 m.ü. NN auf ca. 160 m.ü. NN an.

6.2. Bestand im Planungsgebiet

Das Grundstück Alter Bahnhof (Flurst. 211/4 und 212/4) ist derzeit bebaut mit dem zweigeschossigen alten Bahnhofsgebäude und zugehörigen, eingeschossigen, seitlichen Anbauten.

Es gehörte zu der ehemaligen Bahnstrecke Wasserleben - Börßum. Diese wurde seit 1900 von der Osterwieck - Wasserleber Eisenbahn-Gesellschaft AG (OWE) des Eisenbahnpioniers Herrmann Bachstein betrieben. Das Zwischenstück von Osterwieck über Hoppenstedt nach Hornburg zum Bahnhof Börßum wurde am 1908 vollendet. Aus dieser Zeit stammt das Bahnhofsgebäude.

Die Deutsche Reichsbahn beendete 1961 den Personenverkehr zwischen Bühne - Rimbeck und Hoppenstedt und ab 1971 westlich von Osterwieck. Der Güterverkehr Osterwieck - Hoppenstedt endete 1976 und auf dem übrigen Teil 1994. Seit dieser Zeit steht das Bahnhofsgebäude leer und liegt das Gelände brach.

Die Bahntrasse ist bereits entwidmet. In der Regionalplanung ist sie nicht als vorzuhaltende Trasse vorgesehen.

Die Zufahrt sowie einige Teilflächen um die Gebäude sind befestigt. Das Gelände des ehemaligen Bahnhofes ist eine ebene Brachfläche mit Resten der Bahnnutzung. Es ist von Ruderalvegetation sowie einigen Büschen und Gehölzen entlang des ehemaligen Bahndammes bewachsen. Hierauf wird im Umweltbericht eingegangen.

Der westliche, im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich trägt den Charakter einer Grünfläche am Ortsrand und gehört zur Bahnbrache. Er wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

6.3. Denkmale

6.3.1. Bau- und Kunstdenkmale

Bau- oder Kunstdenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.3.2. Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ in Hoppenstedt sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zu Tage treten. In diesem Fall sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreis Harz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 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.

6.4. Infrastruktur

Versorgende/ soziale Infrastruktur

Im Ortsteil Hoppenstedt befinden sich ein Kinderspielplatz und eine Kirche. Im benachbarten Bühne sind die Grundschule, der Kindergarten und der Hort angesiedelt.

Weitere versorgende und soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten bestehen im benachbarten Grundzentrum Osterwieck.

Technische Infrastruktur

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

Öffentliches Straßennetz

Die Straße „Hauptstraße“ (K1342) erschließt das Planungsgebiet und führt weiter nach Norden über den Kleinen Fallstein nach Rhoden. Westlich führt die K1342 nach Bühne und Rimbeck.

Südlich des Planungsgebietes bei der Kirche schließt die K1342 an die L87 an, die nordwestlich nach Hornburg und südöstlich nach Osterwieck führt.

Von Osterwieck erreicht man über die L88 direkt die autobahnähnlich ausgebaute B6n und über die L510 an der AS Vienenburg die BAB 395.

ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt den Ortsteil Hoppenstedt mit den Buslinien 207 und 215 der Halberstädter Verkehrsbetriebe.

Die nächste Haltestelle Hoppenstedt, Wartehalle befindet sich in ca. 170m Entfernung. Der Ortsteil Hoppenstedt ist gem. Nahverkehrsplan des Landkreises Harz, Pkt. 5.2.1 Erschließung, Tab. 5.1 als „Sonstiges Gebiet“ einzustufen, für das eine maximale Entfernung von 800 m zur nächsten Bushaltestelle gilt. Damit werden die Festlegungen des Nahverkehrsplanes erfüllt.

6.5. Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Plans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Dabei handelt es sich um die Kennziffer 15085230 5 00265 ("Tankstelle"). Für diese Verdachtsfläche besteht der Hinweis, dass der Tank wahrscheinlich bereits vor über 50 Jahren entfernt wurde.

Des Weiteren ist das Gelände des alten Bahnhofes durch die Kennziffer 15085230 5 00266 (Bahnhof-Verladestation) gekennzeichnet.

Aufgrund des Altlastenverdachtes wurden durch das Büro Nordharz Geo-Consult Altlastenuntersuchungen im Geltungsbereiches durchgeführt, die am 18. Dezember 2014 abgeschlossen wurden. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass keine entsorgungsrelevanten Belastungen im Boden des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Das Gutachten ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz (Adresse: Friedrich - Ebert - Str. 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 0 39 41/59 70 - 57 60 oder - 57 65) unverzüglich zu informieren. Es ist in diesem Fall dann eine weitere Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast 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.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Hoppenstedts innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ dient im westlichen Bereich der Nachnutzung der brachliegenden Bahnfläche und der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang.

Der östliche Bereich trägt den Charakter einer Ortsrandeingrünung und wird als private Grünfläche mit Festsetzungen für Bepflanzungen definiert. Diese wird nördlich als Streifen entlang der Grundstücksgrenze bis zur Straße „Hauptstraße“ zum sich hier befindenden Ortseingang fortgeführt.

Die Grünstrukturen der Ortsrandeingrünung markieren den Ortseingang. Durch die Stellplatzfläche für Besucher des Kleinen Fallsteins wird er zudem städtebaulich hervorgehoben und bildet einen Anlaufpunkt für den sanften Tourismus an der Schnittstelle zur offenen Landschaft.

Vom Parkplatz aus erreicht der Besucher den „Kleinen Fallstein“ nach ca. 200 m entlang der Kreisstraße 1342 Richtung Norden rechterhand einen Feld- und Wanderweg, der den Einstieg in den „Kleinen Fallstein“ bildet.

Der städtebauliche Struktur des Ortsteils Hoppenstedt am Übergang von bebauter Ortslage und Landschaft wird gefestigt und ein robuster Siedlungsrand ausgebildet.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bühne OT Hoppenstedt stellt im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine Mischbaufläche dar. Diese Darstellung wurde auch im Entwurf des künftigen Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck beibehalten.

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) für den westlichen Teil des Geltungsbereiches ist gem. §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und den beabsichtigten zukünftigen Nutzungen im Geltungsbereich. Sie ermöglicht gem. §5 BauNVO das Nebeneinander von nicht störendem Gewerbebetrieben und Wohnen.

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

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bildet die in der Umgebung vorhandene Dichte der Bebauung ab. Es wird als maximale Geschossigkeit ein Vollgeschoss festgesetzt, um die Höhe der baulichen Anlagen dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen und künftig zu entwickelnden städtebaulichen Struktur.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche wurden die als „private Grünfläche“ sowie die im südlichen Bereich festgesetzte „Verkehrsfläche hier Parkplatz“ inkl. der Grünstreifen um den Parkplatz nicht Berücksichtigt.

7.4. Bauweise und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der städtebaulichen Struktur im Norden Ortslage entsprechend wird offenen Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen folgen im nördlichen Planungsgebiet den Grenzen der festgesetzten, aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Mischbaufläche. Diese Orientiert sich wiederum an der Abgrenzung des LSG „Fallstein“ auf der Böschungskante im Norden.

Östlich verläuft die Baugrenze in ca. 117,4 m Abstand parallel zur Hauptstraße.

Im Südosten hält die Baugrenze 3 m Abstand zum Nachbarflurstück 81/2 und verläuft dann weiter entlang der die Stellplatzfläche rahmenden Grünfläche zur Hauptstraße in Richtung Nordwesten.

An der Hauptstraße verläuft die westliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m von der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches. So wird das nicht beabsichtigte Heranrücken von Bebauung bis direkt an die Straße verhindert.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung angepasst an den Charakter der umgebenden Bebauung im nördlichen Teil der Ortslage Hoppenstedts ermöglicht wird.

7.5. Flächen für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11

Im Bereich der ehemaligen Bahnfläche, nördlich angrenzend an das Flurstück 164/4 wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt.

7.5.1. Art und Zweck des Stellplatzes

Der Stellplatz soll Besuchern des Kleinen Fallsteins das Abstellen ihrer Privatfahrzeuge außerhalb des LSG "Fallstein" ermöglichen. Andere Ziele außer dem Kleinen Fallstein bzw. der umgebenden Landschaft sind für mögliche Benutzer des Parkplatzes in der Umgebung nicht vorhanden. Deshalb kann von einer nahezu ausschließlichen Nutzung durch Ausflügler aus den Reihen der Natur- und Wanderfreunde ausgegangen werden.

Es werden ca. 25 Stellplätze für PKW bereitgestellt. Stellplätze für Omnibusse und LKW sind nicht vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der öffentlichen Straße „Hauptstraße“.

Die Zufahrt erfolgt von der Hauptstraße.

7.5.2. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" größtenteils eine gemischte Baufläche dar. Insbesondere gilt dies für den Teil des Geltungsbereiches, in dem die Stellplatzanlage als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt wurde.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich für die den Stellplatz umgebenden Flächen ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO i.S.d. Entwicklungsgebots gem. §8 (2) BauGB festgesetzt. In einem Mischgebiet gem. §6 BauNVO sind Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich zulässig. Durch die Eigenart der ebenfalls von gemischten, typisch ländlichen Nutzungen geprägten Umgebung ist ein Stellplatz deshalb i.S.d. §15 BauGB grundsätzlich zumutbar.

Zudem handelt es sich um einen öffentlichen Parkplatz, den die Gemeinde gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen darf, und nicht um eine Nebenanlage, die mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehen müsste.

Der Stellplatz ist aus den genannten Gründen planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

7.5.3. Voraussichtliche Nutzung des Stellplatzes

Der Parkplatz dient vorrangig den Besuchern des Kleinen Fallsteins bzw. des LSG "Fallstein". Für diese Nutzung ist von jahreszeitlich schwankenden Besucherzahlen auszugehen.

Die Frequentierung wird voraussichtlich ausschließlich tagsüber zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgen, da nachts zwischen 22 Uhr und 6 Uhr Wanderungen und Naturbeobachtungen in der Regel nicht stattfinden.

Nach Angaben der Stadtinformation der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in Abstimmung mit Vertretern von Tourismus-Verein, ALLF und TLG können in der Regel täglich ca. 6 - 7 parkende Autos am "Kleinen Fallstein" gezählt werden (unterschiedlich nach Wetterlage).

Im späten Frühjahr steigen die Besucherzahlen stark an. In diesen Zeitraum fällt die weit über die Stadtgrenzen bekannte Blütezeit des Frühlings-Adonisröschens (*Adonis Vernalis*) Ende April / Anfang Mai auf den Trockenrasenhängen des kleinen Fallsteins.

Dann werden von den Tourist-Informationen geführte Wanderungen angeboten. Zu dieser Zeit kann davon ausgegangen werden, dass der Parkplatz regelmäßig, vor allem an den Wochenenden, voll belegt sein wird. Es ist dann täglich von voraussichtlich 25 Anfahrten auszugehen.

Danach sinken die Besucherzahlen wieder auf maximal 6-7 pro Tag ab. Im Winter ist mit weniger Besuchern zu rechnen.

7.5.4. Immissionsschutz

Grundlage der Bewertung des Stellplatzes hinsichtlich des Immissionsschutzes ist seine Lage in einer Mischbaufläche bzw. innerhalb der von gemischter Bebauung geprägten Umgebung und angrenzend an das im Planungsbereich festgesetzte Mischgebiet.

Mischgebiete bzw. Mischbauflächen sollen gleichwertig dem Wohnen und anderen hier zulässigen Nutzungen, wie nicht wesentlich störender Gewerbe oder eben auch einem öffentlichen Stellplatz dienen. Diese Nutzungsarten haben aufeinander Rücksicht zu nehmen. So hat die Wohnnutzung hier Störungen aus den anderen zulässigen Nutzungen in höherem Maße hinzunehmen als z.B. in von Wohnnutzung geprägten Gebieten, in Wohnbauflächen oder allgemeinen bzw. reinen Wohngebieten. Des Weiteren sind auch die Belange des überörtlichen bzw. regionalen Tourismus als übergeordnetes Interesse zu berücksichtigen.

Die regelhaft täglich zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr voraussichtlich stattfindenden 6-7 An- und Abfahrten sind mit den täglichen An- und Abfahrten zu einem Grundstück mit Wohn- und Geschäftsnutzung, wie z.B. Fahrten der Bewohner bzw. Gewerbetreibenden zu Arbeit, Einkauf, Schule, Kinderbetreuung, Sport und Freizeit bzw. An- und Abfahrten von Kunden bzw. Lieferanten, vergleichbar.

Die Immissionen, die aller Voraussicht nach von dieser Nutzung der öffentlichen Stellfläche ausgehen werden, stellen deshalb keine Verletzung der Schutzansprüche der Wohnbebauung in einem Mischgebiet bzw. einer Mischbaufläche dar.

Die hohen Besucherzahlen (nur tagsüber, 6:00 Uhr - 22:00 Uhr) während der Blütezeit des Frühlings-Adonisröschens sind zum einen als zeitlich begrenzte Ausnahme anzusehen. Zum anderen werden die dann erwarteten durchschnittlich 25 An- und Abfahrten ebenfalls als verträglich beurteilt, da auch sie sich innerhalb des in einem Mischgebiet zu duldenen Rahmens bewegen.

Sie sind vergleichbar mit gem. §6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Nutzungen wie z.B. Einzelhandelsbetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften oder auch Tankstellen. In der Nacht wird auch zur Zeit der Adonisröschenblüte nicht mit Besucherverkehr gerechnet.

Aus den genannten Gründen ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Parkplatzes immissionsschutzrechtlich unbedenklich sein wird.

Abschließend sei noch bemerkt, dass auch ohne Anlage des Parkplatzes alljährlich zur Adonisröschenblüte Besucher in großer Zahl erscheinen, die bisher wild parken.

7.6. Grünflächen

Der östliche Bereich des Planungsgebietes soll seiner Ausprägung entsprechend als Grünfläche der Ortsrandeingrünung, u.a. auch geeignet für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gesichert und entwickelt werden.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird entsprechend ein zwei Meter breiter Grünstreifen bis zur Hauptstraße ausgewiesen. Dieser führt die Ortsrandeingrünung bis zum nördlichen Ortseingang fort. Die beschriebenen Teilbereiche werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorgenannten stellen Flächen private Grünflächen dar.

Die den öffentlichen Parkplatz umgebende Teilfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll der Parkplatz komplett mit einer einreihigen Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen zu umgrenzt werden, um Geräusch- bzw. Staubimmissionen bzw. optischen Störungen durch Lichtreflexe/Scheinwerferlicht durch ein- und ausparkende Fahrzeuge entgegen zu wirken.

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

Die private und öffentlichen Grünflächen überlagernd werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Flächen werden im Plan bezeichnet und ihnen werden spezifische Ausgleichsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zugeordnet.

Der Umweltbericht geht detailliert auf die Maßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein.

7.8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet wird zentral von unterirdischen Trinkwasserleitungen gequert
Ihr Verlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und beidseitig der Leitungsachsen im Abstand von je 1,5 m mittels zeichnerischer Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen als Schutzstreifen gesichert.
Diese Flächen sind von Bepflanzungen freizuhalten

8. ERSCHLIESSUNG

8.1. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die öffentliche Straße „Hauptstraße“ erschlossen. Die Straße „Hauptstraße“ ist dem geplanten Bedarf entsprechend dimensioniert.

8.2. Ver- und Entsorgung

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

8.2.1. Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung

Wasser-Abwasser-Ilsetal Osterwieck AöR
Hornburger Straße 20
38835 Osterwieck

Die Versorgung des Planungsgebietes ist über die vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt. Das vorhandene Trinkwassernetz kann auch die künftigen Anforderungen erfüllen. Ein Anschluss am öffentlichen Schmutzwasserkanal ist in der Straße „Hauptstraße“ vorhanden. Für eine Erweiterung der bestehenden Bausubstanz ist die abwasserseitige Erschließung ausreichend.

8.2.2. Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird über öffentliche Kanalisation entsorgt. Das öffentliche Entsorgungsnetz ist auch für die bestehenden und künftigen Nutzungen ausreichend bemessen. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird ein geringer Versiegelungsgrad des Bodens gewährleistet und damit eine natürliche Versickerung ermöglicht.

8.2.3. Stromversorgung

Versorgungsträger:
E.ON-Avacon AG
Ohrslebener Weg 5
38364 Schöningen

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

8.2.4. Gasversorgung

Im Bereich bzw. im Umfeld des B-Plangebietes befinden sich keine Erdgasversorgungsleitungen.

8.2.5. Telekommunikation

Versorgungsträger:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Im Planungsgebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Sie sind auch für künftigen Bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert.

8.2.6. 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 „Hauptstraße“ 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.B. 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.

Ein anfallendes Abfallgemisch ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.

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.

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. Die im Rahmen des Gewerbes anfallenden Abfallarten:

Papier und Pappe	20 01 01
Glas	20 01 02
Kunststoffe	20 01 39
Metalle	20 01 40

sind gemäß § 3 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbN) vom 19.06.2002 i.d.g.F. voneinander getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Weiterhin ist Gewerbe mit einer Restmülltonne an die öffentliche Hausmüllentsorgung bei der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz (enwi), Braunschweiger Straße 87/88 in 38820 Halberstadt anzuschließen.

8.2.7. Löschwasserversorgung

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Osterwieck:

Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck

In einer Entfernung von weniger als 300m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ in Hoppenstedt stehen als Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung:

Unterflurhydrant Hauptstraße 31 – 48m³/h
Unterflurhydrant Hauptstraße 30 – 48m³/h

Für die Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h über 2 Std. (entspricht 800 Ltr./min über 2 Std.) erforderlich, bei einer überwiegenden Bauart mit mittlerer Brandausbreitung.

Damit ist die Löschwasserversorgung des Planungsgebietes in ausreichendem Maße sichergestellt.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Mischgebiet (MI)	2.576 m ²	33%
Flächen für das Parken von Fahrzeugen	919 m ²	12%
Öffentliche Grünflächen	493 m ²	6%
Private Grünflächen	3.867 m ²	49%
<hr/>		
Plangebiet insgesamt:	7.855 m ²	100%
<hr/>		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernd mit Grünflächen, deshalb kein Eingang in die Summe)	4.360 m ²	56%
<hr/>		

10. ABLAUF DES VERFAHRENS

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit , Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Äußerungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss des Entwurfes
- Auslegung des Entwurfes und Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Äußerungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung
- erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgrund von wesentlichen Änderungen in der Planung
- erneute Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Äußerungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung
- Satzungsbeschluss
- Ausfertigung
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten

Aufgestellt:

Urbisch Architekten,
April 2015

ANHANG

UMWELTBERICHT

BODENGUTACHTEN