

Stadt Osterwieck

Bebauungsplan

„Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung



Flächendeckender Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab im Original
1 : 10000
Höhenbezugssystem NHN

Begründung

Entwurf, Stand Oktober 2015

Aufgestellt:



planungsbüro bolli
architektur ▲ städtebau

caroline-schelling-eck 15 37085 göttingen
tel.:0551 3072595 fax. 0551 3072894
info@architekt-bolli.de



Inhaltsverzeichnis

Planungsbericht	3
1. Geltungsbereich	3
1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	3
1.2 Örtliche Situation	3
1.3 Bestehendes Planungsrecht.....	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	10
2.1 Planungsanlass	10
2.2 Allgemeine Planungsziele.....	11
2.3 Konkrete Planungsziele	12
3. Flächennutzungsplan	16
4. Festsetzungen	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.3 Bauweise und Baugrenzen	20
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO	21
4.5 Grünfestsetzungen, Festsetzungen zum Schutz des Bodens	21
4.6 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ..	23
4.7 Verkehr	23
5. Umwelt	24
5.1 Umweltschutz	24
5.2 Gewässerschutz / Bodenschutz	25
5.3 Immissionsschutz	27
5.4 Klimaschutz	28
6. Eingriffsregelung	29
7. Technische Infrastruktur	29
8. Finanzielle Auswirkungen	29
Umweltstudie	30

Anlagen

- **Schallimmissionsprognose für den geplanten Neubau eines ALDI-Einkaufsmarktes und Fachmarktes an der Bahnhofstraße in 38835 Osterwieck**, TÜV Nord Umweltschutz Hannover, Dipl.-Ing. Heinz Podlacha, vom 17.09.2015
- **Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten vom 19.02.2015** Büro Müller-Kirchenbauer u. Partner Ingenieurgesellschaft, Callinstraße 43, 30167 Hannover
- **Überprüfung des Abrissgebäudes (Flurstück 118) auf Nutzung von Vögel oder Fledermause vom 24.08.2015** Wette & Gödecke GbR, Windausweg 10, 37073 Göttingen



Planungsbericht

1. Geltungsbereich

1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich rd. 250 bis 300 m östlich des historischen Ortszentrums der Stadt Osterwieck an der Bahnhofstraße im direkten östlichen Anschluss an das Versorgungszentrum der Stadt Osterwieck mit Aldi-, KIK-, Tedy- und Edeka-Markt sowie kleineren Einzelhandelsflächen und Dienstleistungsbetrieben an der Bahnhofstraße. Es umfasst vorrangig das Grundstück Bahnhofstraße Nr. 18 a bis 18 e sowie das südöstlich angrenzende Grundstück bzw. Grundstücksteile der östlich angrenzenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird im Norden begrenzt durch die Bahnhofstraße und im Westen durch vorhandene gewerbliche Nutzungen im Versorgungszentrum, westlich der Bestandsgebäude Bahnhofstraße Nr. 18a bis 18e (Flurstück 118). Im Süden verläuft die Planbereichsgrenze entlang der Südgrenze des Flurstücks 118, folgt dann der westlichen Grenze des östlich angrenzenden Flurstücks 238 bis zur südlichen Grenze dieses Flurstücks. Von dem angrenzenden Flurstück 213 wird ein Bereich von ca. 11 m Tiefe über die gesamte Breite des Flurstücks von West nach Ost bis zur Straße An der Zuckerfabrik in den Geltungsbereich einbezogen. Die östliche Planbereichsgrenze wird im Wesentlichen gebildet durch die östliche Grenze des Flurstücks 238, die in Richtung Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 223 (Grundstück Alte Zuckerfabrik Nr. 1, Landschlachtereie) verlängert wird. Hier verspringt die Planbereichsgrenze auf eine Tiefe von ca. 20,50 m in östliche Richtung und verläuft dann rechtwinklig wieder zur Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 13.808 qm umfasst damit folgende Flurstücke der Flur xxx, Gemarkung Osterwieck:

- Flurstück 118 (Bahnhofstraße Nr. 18 a bis 18 e)
- Flurstück 238 (unbebautes Grundstück)
- Teilfläche Flurstück 223 (An der Zuckerfabrik Nr. 2)
- Teilfläche 211 (unbebautes Grundstück)
- Teilfläche 216 (Bahnhofstraße)
- Teilfläche 213 (Ernst-Thälmann-Straße Nr. 18)

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

1.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet stellt eine Gewerbebrache mit bebauten und unbebauten Grundstücksflächen dar. Hier und auf den angrenzenden Grundstücken stand bis zur „Wende“ die Zuckerfabrik Osterwieck. Die Fabrikgebäude wurden fast vollständig kurz nach der „Wende“ abgerissen. Im Erdreich befinden sich jedoch noch Fundamentreste, Abbruchmaterial und Auffüllungen. Auch sind noch gepflasterte und befestigte Bereiche vorhanden. Geblieben sind im Plangebiet auf dem Flurstück 118 noch zweigeschossige Wohngebäude mit Nebengebäuden in geschlossener Bauweise die Ende des 19. Jahrhunderts als Beamtenwohnungen errichtet wurden. Zur Zeiten der Zuckerfabrik wurden diese Gebäude als Betriebswohnungen



genutzt. Die Gebäude stehen seit dem Abbruch der Zuckerfabrik leer und sind aufgrund ihres heutigen Bauzustandes nicht mehr sanierungsfähig. Eine Wohnnutzung zwischen Gewerbegebiet und Nahversorgungszentrum wäre hier auch aufgrund des Lärmschutzes und der rechtlichen Vorgabe, dass in Gewerbegebieten nur Betriebswohnungen zulässig sind, kaum noch möglich. Da die Gebäude aufgrund des Verfallzustands der Bausubstanz wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig sind, schließt sich auch eine gewerbliche Nachnutzung aus. Entlang der Bahnhofstraße verläuft noch eine alte Mauer, die das Werksgelände zur Bahnhofstraße begrenzt.

Das Flurstück 238 im südlichen Planbereich wurde nach Abbruch der Zuckerfabrik einige Jahre von einer Spedition als Stellplatz genutzt. Der Stellplatz ist auf dem nachfolgenden Luftbild von 2009 noch ersichtlich. Die Erschließung des Stellplatzes erfolgte südlich dieses Flurstücks über das Flurstück 213 von der Straße An der Zuckerfabrik. Die befestigten Erschließungsflächen sind ebenfalls auf dem Luftbild gut erkennbar. Auf den freigeräumten Grundstücksflächen hat sich teilweise eine Ruderalvegetation entwickelt. In den Randbereichen insbesondere auf dem Flurstück 118 im Bereich der vorhandenen Bebauung sind Bäume und Buschgruppen vorhanden, die das Plangebiet in Richtung Westen eingrünen. Nach Osten gibt es nur wenige vereinzelte Gehölzgruppen.

Erschlossen ist das Plangebiet über die Bahnhofstraße. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit kann von der Straße An der Zuckerfabrik im südlichen Bereich des Plangebiets geschaffen werden.

Die umgebende Bebauung ist durch das westlich angrenzende Einzelhandelszentrum an der Bahnhofstraße, der gemischten Bebauung an der Nordseite der Bahnhofstraße sowie der gewerblichen Nutzungen östlich und südlich des Plangebiets geprägt. Die gemischte Bebauung an der Bahnhofstraße ist durch Bauten aus der Gründerzeit geprägt und weist im östlichen Bereich freistehende zweigeschossige Wohnhäuser und eine Pension und im westlichen Bereich eine ehemalige Druckerei in zwei- und eingeschossiger Bauweise auf. An der Ecke Bahnhofstraße/ Vor dem Kapellentor steht das Alte Kaiserliche Postamt. Das Versorgungszentrum, das nach der Wende an der Bahnhofstraße entstanden ist, ist durch Zweckbauten in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern geprägt. Die Stellplatzanlagen vor den Läden und Dienstleistungsbetrieben stellen sich als durchgängige Anlage längs der Bahnhofstraße dar. Zur Bahnhofstraße ist der Bereich durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen abgegrenzt. Südlich und östlich des Plangebiets sind nur einzelne Gewerbebetriebe vorhanden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Landschlachtereier Schauen GmbH in einem eingeschossigen Gebäude, das in den letzten Jahren neu errichtet wurde, und südlich davon auf dem Grundstück An der Zuckerfabrik Nr. 2 steht noch ein ungenutztes ehemaliges zweigeschossiges Werksgebäude der Zuckerfabrik, das sich im Besitz der Fa. Industriebau & Montage Gesellschaft mbH befindet. Südöstlich des Planbereichs auf dem Grundstück An der Zuckerfabrik Nr. 3 befindet sich der Knappe Profi Baumarkt. Das Gewerbegebiet an der Straße An der Zuckerfabrik weist hier noch viele unbebaute Flächen auf.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für die städtebauliche Entwicklung des Bereichs der ehemaligen Zuckerfabrik hat die Stadt im Jahr 2000 den Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan sollte das Gebiet einer gewerblichen und gemischten Nutzung zugeführt werden. Bereits 2003 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.



Mit der 1. Änderung wurde das gesamte Baugebiet als Gewerbegebiet festgesetzt, kleinere Erschließungsstraßen wurden aufgehoben und von der Haupterschließungsstraße im Plangebiet (Straße an der Zuckerfabrik) eine Anbindung zur Ernst-Thälmann-Straße (L 87) geschaffen.

Maßgebend für die planungsrechtlichen Vorgaben für den Geltungsbereich der 2. Änderung stellt damit die 1. Änderung des Bebauungsplans dar.

In der 1. Änderung ist das Plangebiet als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet betrifft den nördlichen Planbereich an der Bahnhofstraße auf eine Tiefe von ca. 65 m. Die Einschränkung erfolgt aus Schallschutzgründen zum Schutz des nördlich der Bahnhofstraße angrenzenden Mischgebiets mit Wohnbebauung, das zudem in Richtung Westen weiter entwickelt werden soll. Im eingeschränkten Wohngebiet sind gem. textlicher Festsetzung nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO (wie Mischgebiet) stören. Zudem sind in Gebäuden in den Randzonen des eingeschränkten Gewerbegebiets aus Gründen des Lärmschutzes in Richtung Bahnhofstraße und Straße Am Bahnhof sowie zum Mühlengraben Lüftungsfenster, Lüftungsöffnungen, Türen und Tore außer bei Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 der BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Lagergebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht zulässig. Ausnahmen sind bei Nachweis der Einhaltung des Schallschutzes gegenüber der Wohnnutzung möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer maximal zweigeschossigen offenen Bauweise und einer Firsthöhe von max. 12 m bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenzen festgesetzt, die von den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen bis auf den Bereich der Bestandsgebäude auf dem Flurstück 118 einen Abstand von ca. 6 m einhalten. Im Bereich der Bestandsgebäude ist keine Baugrenze festgesetzt. Hier können Gebäude bis an die Grenze der Gewerbefläche errichtet werden.

An der nördlichen und westlichen Planbereichsgrenze sieht die 1. Änderung eine 3 m breite private Grünfläche vor, die gem. textlicher Festsetzung mit einer Landschaftsgehölzpflanzung als 2-reihige Hecke zu bepflanzen ist. Auf den privaten Grundstücksflächen (Bauflächen) ist zudem pro 100 m² bebauter oder versiegelter Fläche mind. ein mittelkroniger Laubbaum und fünf einheimische Sträucher zu pflanzen. Parkstellflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen.

Nachfolgend ist ein Luftbild (Luftbild von Google Earth, Bildaufnahmedaten 1. Januar 2009) sowie Bestandsfotos und ein Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren.



Luftbild von Google Earth (Bildaufnahmedatum August 2009) mit Kennzeichnung des Planbereiches (gelb umrandet)



Bestandfotos Juli 2015:

Vorhandene Bebauung Flurstück 118

Blick von der Bahnhofstraße





Blick über Flurstück 113 in Richtung Süden



Eingangsbereich von der Bahnhofstraße zum Flurstück 118



Bahnhofstraße mit Bestandgebäuden, Rechts Wohnbebauung, Links Versorgungszentrum, Blick vom Planbereich



Blick von Bahnhofstraße in Straße „An der Zuckerfabrik“

Blick über Flurstück 118 in Richtung Osten



Blick vom Versorgungszentrum südlich des Friseurs, Bestandsgebäude Flurstück 118



Bahnhofstraße, Blick nach Osten, rechts Bestandsgebäude Flurstück 118



Landfleischerei An der Zuckerfabrik Nr. 1, östlich des Geltungsbereichs



Geplanter Zufahrtbereich der Planstraße von der Straße „An der Zuckerfabrik“ südlich des Bestandsgebäude An der Zuckerfabrik Nr. 2



Blick über den Bereich der geplanten Straße in Richtung Nordwesten mit Bestandsgebäude An der Zuckerfabrik Nr. 2



Blick auf Höhe An der Zuckerfabrik Nr. 2 zur Straßeneinmündung L 87

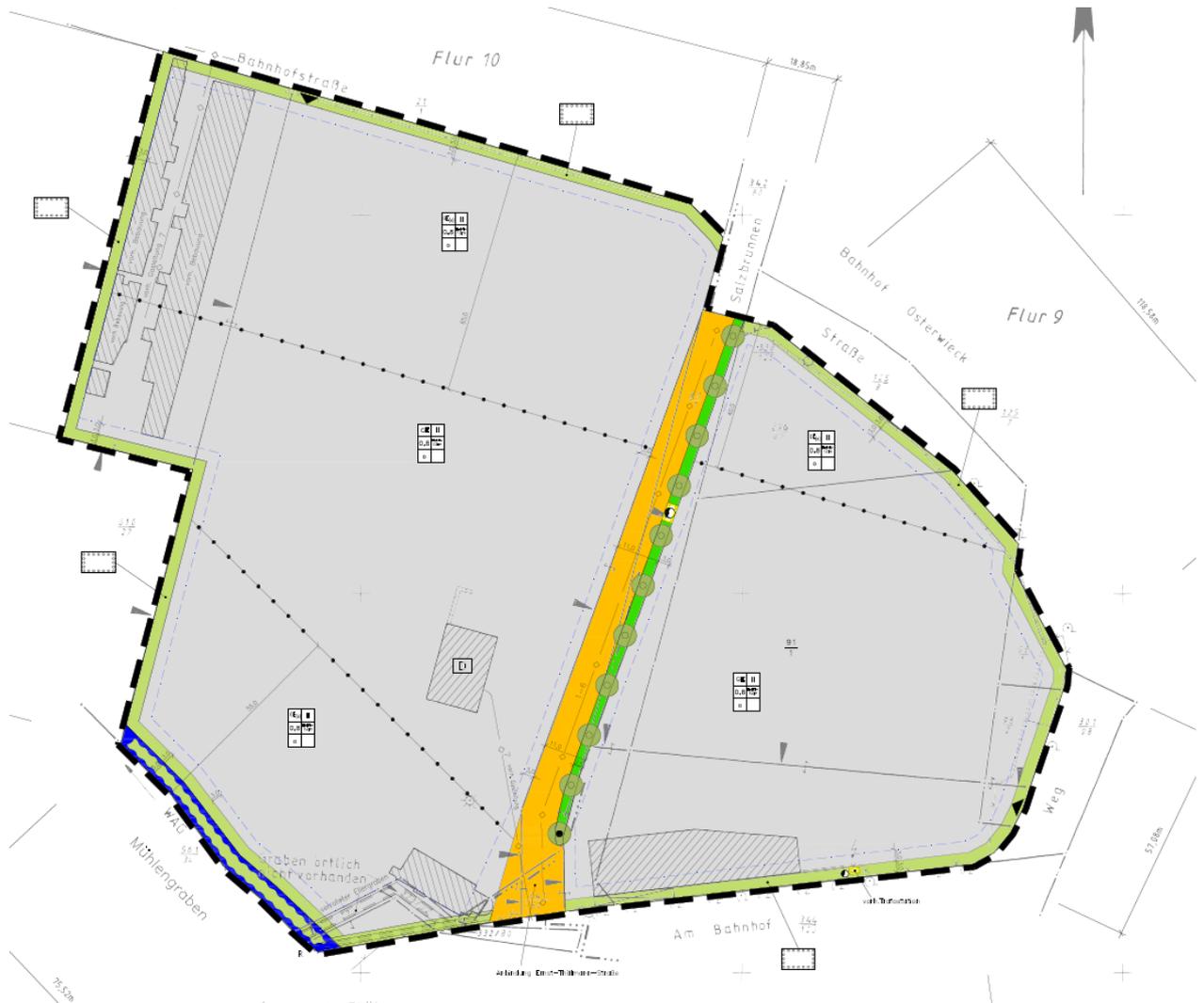


Blick in die Ernst-Thälmann-Straße von der Straße An der Zuckerfabrik





Auszug der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ von 2003, maßstabslos





2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass

Der historische Stadtkern von Osterwieck ist geprägt von prachtvollen Fachwerkbauten, die großteils unter Denkmalschutz stehen. Ganze Straßenzüge weisen Häuser aus dem Mittelalter auf. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Gebäude und dem Denkmalschutz gibt es im Zentrum der Stadt nur vereinzelte kleinere Läden, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Da in der Stadt ein Bedarf an größeren Gewerbeeinheiten besteht, stehen viele kleinere Läden leer. Für die Ansiedlung von größeren Läden und Dienstleistungsbetrieben bot und bietet der Innenstadtbereich keinen Platz, auch wenn im Regionalen Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Harz“ (Stadt + Handel, Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhr GbR, Leipzig) der Innenstadtbereich um die Straßen Am Markt, Kapellenstraße, Mittelstraße und Neukirchenstraße mit einem Optionsraum für den östlichen Innenstadtbereich bis zur Rössingstraße und dem Teichdamm als zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist (vergl. S. XXXII des Einzelhandelskonzepts). Die Bereitstellung von Flächen für größere Einzelhandelsmärkte mit den benötigten Stellplatzbedarf, würde in diesem Bereich einen massiven Eingriff in den baulichen Bestand nach sich ziehen, der aus Gründen des Denkmalschutzes und des Schutzes des historischen Stadtkerns mit seinen Fachwerkbauten und Gärten nicht zu vertreten wäre. Lediglich eine Fläche an der Ecke Kapellenstraße/ Stobenplatz ist im Einzelhandelskonzept als Potentialfläche benannt, die jedoch für einen Einzelhandelsmarkt und den notwendigen Stellplatzflächen mit ca. 1.500 m² viel zu klein ist. Zudem würde hier die typische eingeschossige Gestaltung eines Marktes der vorhandenen historischen umgebenden Bebauung entgegenstehen.

In den vergangenen Jahren hat sich daher an der Bahnhofstraße an der Grenze zur Altstadt und dem zentralen Versorgungsbereich und dem zentralen Busbahnhof der Stadt Osterwieck an der Ecke Teichdamm/ Bahnhofstraße ein Versorgungszentrum entwickelt in der heute ein Aldi-, Edeka-, Kik-, Tedy- und Drogeriemarkt neben anderen Läden, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben zu finden sind. Dieses Versorgungszentrum stellt heute den Hauptversorgungsbereich der Stadt Osterwieck sowie den umliegenden Ortschaften der Einheitsgemeinde Osterwieck dar. Mit der direkten Lage an der Altstadt und dem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, der Lage am zentralen Busbahnhof und dem damit verbunden sehr guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), der Lage an der Landesstraße 89 und räumlicher Nähe zur Landesstraße 87 sowie der umgebenden Wohnbebauung verfügt der Standort über eine integrierte Lage innerhalb der Stadt und ist gem. dem Einzelhandelskonzept als Versorgungsbereich sonstiger integrierter Lagen zu werten.

Mit den Ladengebäuden und den davor gelagerten Stellplätzen ist in diesem Bereich die bauliche Entwicklung jedoch weitestgehend abgeschlossen. Freie Bereiche bestehen westlich, hinter den vorhandenen Gebäuden auf Flächen, die derzeit für eine Bebauung nicht zu Verfügung stehen. Auch die dem Versorgungsstandort an der Bahnhofstraße gegenüberliegende leerstehende gewerbliche Immobilie der ehemaligen Druckerei steht aufgrund des Denkmalschutzes für die Ansiedlung von Einkaufsmärkten nicht zur Verfügung.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt (ALDI) im Einzelhandelszentrum östlich des Plangebiets wird baulich und größenmäßig mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm den heutigen Anforderungen moderner Lebensmittelmärkte nicht mehr gerecht. Für ein besseres verbrau-



cherorientiertes Warenangebot und Stellplatzangebot benötigt der Aldi-Markt Erweiterungsflächen, die am jetzigen Standort nicht zur Verfügung stehen. Eine Verlagerung des Marktes kann in das östlich angrenzende Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße erfolgen, da sich der Bereich aufgrund der direkten Lage an dem Einzelhandelsstandort für eine entsprechende Entwicklung anbietet. Alternative Standorte für eine Umsiedlung innerhalb der Stadt stehen nicht zur Verfügung.

Da im Bereich des Versorgungszentrums keine geeigneten Flächen für die Umsiedlung des Aldi-Marktes bestehen, das Plangebiet direkt an das bestehende Versorgungszentrum anschließt und damit eine direkte Erweiterung des Versorgungszentrums darstellen würde, ist der Marktbetreiber an die Stadt herangetreten mit der Bitte, die Umsiedlung und Vergrößerung des Aldi-Marktes im Planbereich zu ermöglichen.

2.2 Allgemeine Planungsziele

Da die Stadt Osterwieck ein großes Interesse daran hat, dass ein Aldi-Markt im Bereich des Hauptgeschäftszentrums zur Versorgung der Bevölkerung der Stadt und der umliegenden Ortsteile verbleibt, hat die Stadt die Eignung der Flächen für die beabsichtigte Nutzung geprüft.

Da der Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wäre schon heute eine Bebauung mit Läden bis zu einer Verkaufsflächengröße von ca. 800 m² möglich. Mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes von unter 800 m² auf bis zu 1.200 m² wird dieser jedoch zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb der gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig ist.

Gem. dem regionalen Einzelhandelskonzept weist die Stadt Osterwieck als Zentraler Ort der Einheitsgemeinde Osterwieck im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie im Bereich Drogeriewaren eine verhältnismäßig geringe Zentralität auf. In Osterwieck ist daher Potential für weitere Einzelhandelsansiedlungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen gegeben (vergl. S. XXXI des Einzelhandelskonzept). Die Stadt Osterwieck ist zudem im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009/ 2011 (REP Harz 2009/2011) als Grundzentrum der Einheitsgemeinde dargestellt. Gem. dem LEP 2010 ist die Ausweisung von „*Sondergebieten für großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbeiriche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig*“ (LEP 2010 Kapitel Z 52) und sind „*Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken*“ (LEP 2010 Kapitel Z 49). Da der geplante Standort im Zentralen Ort der Gemeinde liegt und als Grundzentrum ausgewiesen ist, über die geforderte integrierte Lage verfügt und in der Stadt Osterwieck Verkaufsflächenpotential besteht, ist die Ausweisung eines Sondergebiets an diesem Standort für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP und REP gegeben.

Der im Bebauungsplan geforderte Lärmschutz gegenüber dem nördlich angrenzenden Mischgebiet kann auch mit einem Einzelhandelsmarkt eingehalten werden.

Da der geplante Standort für die Umsiedlung und Vergrößerung des Marktes mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar ist und der Standort über eine integrierte Lage im Stadtgebiet und im zentralen Versorgungsbereich verfügt, hat sich die Einheitsgemeinde Stadt Oster-



wiek für den Erhalt des Marktes im Stadtgebiet und für die Erweiterung des Einzelhandelsstandort an der Bahnhofstraße ausgesprochen. Der Standort ist darüber hinaus aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, vorhandener Erschließungsanlagen und der Nähe zum Busbahnhof und dem öffentlichen Personennahverkehr für die Anlage eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes besonders geeignet. Alternativflächen für die Umsiedlung stehen im übrigen Zentralen Versorgungsbereich oder in der Nähe dieses Bereiches nicht zur Verfügung.

2.3 Konkrete Planungsziele

Derzeit steht dem vorgesehenen Sondergebiet die Flächenausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan entgegen. Die planungsrechtlichen Vorgaben für die Ansiedlung des Marktes sollen daher durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ geschaffen werden. Die Stadt hat dazu am 11.06.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mit dem Bebauungsplan werden die Nutzung, die Bauweise, die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Daneben sollen auch Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber den angrenzenden Wohngebieten soweit erforderlich festgesetzt werden. Da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich ist und die Fläche durch die Vornutzung baulich belastet war, beschränkt sich der Ausgleich auf Maßnahmen, die innerhalb des Planbereiches möglich sind.

Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen des bisherigen Aldi-Marktes auf 1.000 bis 1.200 m² zählt der Lebensmittelmarkt zum großflächigen Einzelhandel (Verkaufsfläche größer 800 m²), der heute nur in Kerngebieten oder sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Der Bereich für den Aldi-Markt soll daher als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen und die zulässige maximale Höhe der Verkaufsfläche verbindlich festgesetzt werden. Die verbleibende Fläche zwischen dem geplanten Aldi-Markt und dem angrenzenden Versorgungszentrum soll ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt werden, um ein zusammenhängendes Versorgungszentrum zu schaffen, dass nicht durch eine sonstige gewerbliche Nutzung gestört wird. Auch auf dieser Fläche soll die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs erfolgen, der das bestehende Angebot ergänzen kann, ohne die Großflächigkeit zu erreichen. Da in dem Nahversorgungszentrum ausreichend Lebensmittelläden vorhanden bzw. mit dem Aldi-Markt geplant sind, soll auf dieser Fläche nur ein Fachmarkt bzw. Fachgeschäft mit Non-Food-Ware bis max. 800 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Zur Bestimmung der Gebäudestandorte, der Stellplatzanlage werden für das geplante Marktgebäude eine überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Lage der Märkte soll sich dabei an der Lage der Gebäude im bestehenden Versorgungszentrum orientieren.

Als Bauweise soll eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m festgesetzt werden, da das geplante Aldi-Marktgebäude die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m der offenen Bauweise überschreitet. Maßgeblich für die maximale Länge der Gebäude ist hier die überbaubare Grundstücksfläche.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossfläche (GF) und Zahl der Vollgeschosse sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen und den konkreten Projektplanungen festgesetzt werden. Vorgesehen ist die GRZ mit 0,8 (Höchstmaß gem. § 17



Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Sondergebiet) festzusetzen. Diese Höhe entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die übliche Geschossigkeit für Einkaufsmärkte ist die Eingeschossigkeit. Da hier keine besonderen städtebaulichen Vorgaben für die Zahl der Geschosse bestehen und die Nachbarmärkte eine eingeschossige Bauweise aufweisen, soll im Sondergebiet die eingeschossige Bauweise vorgegeben werden. Marktgebäude weisen i. d. R. deutlich höhere Gebäudehöhen bei einer eingeschossigen Bauweise als z.B. Wohnhäuser auf, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von max. 12,00 m wird jedoch nicht erreicht. Zur Beschränkung der möglichen Kubatur des Marktgebäudes soll die bisher zulässige maximale Gebäudehöhe auf 8,00 m über Straßen- bzw. Gehwegniveau reduziert werden. Die GF, die die Kubatur eines Gebäudes maßgeblich mitbestimmt, soll den Planungen der Märkte entsprechend unter Berücksichtigung der zulässigen Verkaufsflächengröße auf max. 1.200 m² für das Sondergebiet mit dem Fachmarkt und max. 1.600 m² für das Sondergebiet für den Aldi-Markt bestimmt werden.

Auf die Ausweisung einer privaten Grünfläche an den Planbereichsgrenzen soll zukünftig verzichtet werden, da die Differenzierung des Grundstückes in Baugrundstück und Grünfläche für die Berechnung der GRZ nicht praktikabel ist. Die Eingrünung des Plangebiets soll hier durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Die Erschließungsstraße für das Plangebiet ist mit der Bahnhofstraße vorhanden. Die Stadt plant jedoch zur Reduzierung des Lastwagenverkehrs auf der Bahnhofstraße und zu einer späteren baulichen Erschließung von Grundstücken westlich des Plangebiets eine neue Erschließungsstraße im ausgewiesenen Gewerbegebiet südlich des Sondergebiets für den Aldi-Markt. Diese Straße soll von der Straße An der Zuckerfabrik bis zur Westgrenze des Bebauungsplanes verlaufen. Über diese Straße soll nach Fertigstellung auch eine rückwärtige Erschließung des Aldi-Marktes ermöglicht werden. Die benötigte Fläche für diese Straße wird in den Planbereich einbezogen und ihrer Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Um die Auswirkungen der Planungen bezüglich der Lärmbelastung für das bauliche Umfeld schon im Vorfeld beurteilen zu können, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Schallschutzgutachten vom TÜV Nord, Dipl.-Ing. Heinz Podlacha, Hannover erstellt. Mit dem Gutachten wurde festgestellt, dass das Vorhaben grundsätzlich an dem geplanten Standort möglich ist und bei Einhaltung von vorgegebenen Rahmenbedingungen die maximal zulässige Immissionsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden kann. Ausgeschlossen ist für den Aldi-Markt eine nächtliche Anlieferung von der Bahnhofstraße. Die Rahmenbedingungen, für die die rechtliche Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und vorzugeben und können ergänzend im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart werden.

Um die Auswirkungen der Planungen bezüglich der Natur und Umwelt zu ermitteln und Minimierungs- und Minderungsmaßnahmen, die in die Bebauungsplanänderung einfließen können, aufzuzeigen und um sicher zu stellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wurde zum Bebauungsplan eine Umweltstudie durch das Büro Wette & Gödecke GbR erstellt und das Abrissgebäude auf dem Flurstück 118 auf Nutzung von Vögel und Fledermäusen untersucht. Die Ergebnisse wurden in den Planentwurf eingestellt. Vorgesehen ist die bisherige Eingrünung in westliche Richtung weitestgehend beizubehalten. Zur Bahnhofstraße soll die Eingrünung zu Gunsten der Einsicht zum Marktgelände reduziert werden. Zudem sollen im Bereich der Stellplatzanlage Baumpflanzungen zur Belebung und Begrü-



nung der Anlage und des Straßenraumes vorgenommen werden. Die bisherige Festsetzung von Baumpflanzungen auf dem Grundstück mit einem Baum pro 100 m² versiegelte Fläche, die bezogen auf die Grundstücksgrößen und die mögliche Flächenversiegelung in einem Gewerbegebiet nicht realisierbar und kontrollierbar ist, wird praxisgerecht neu festgesetzt.

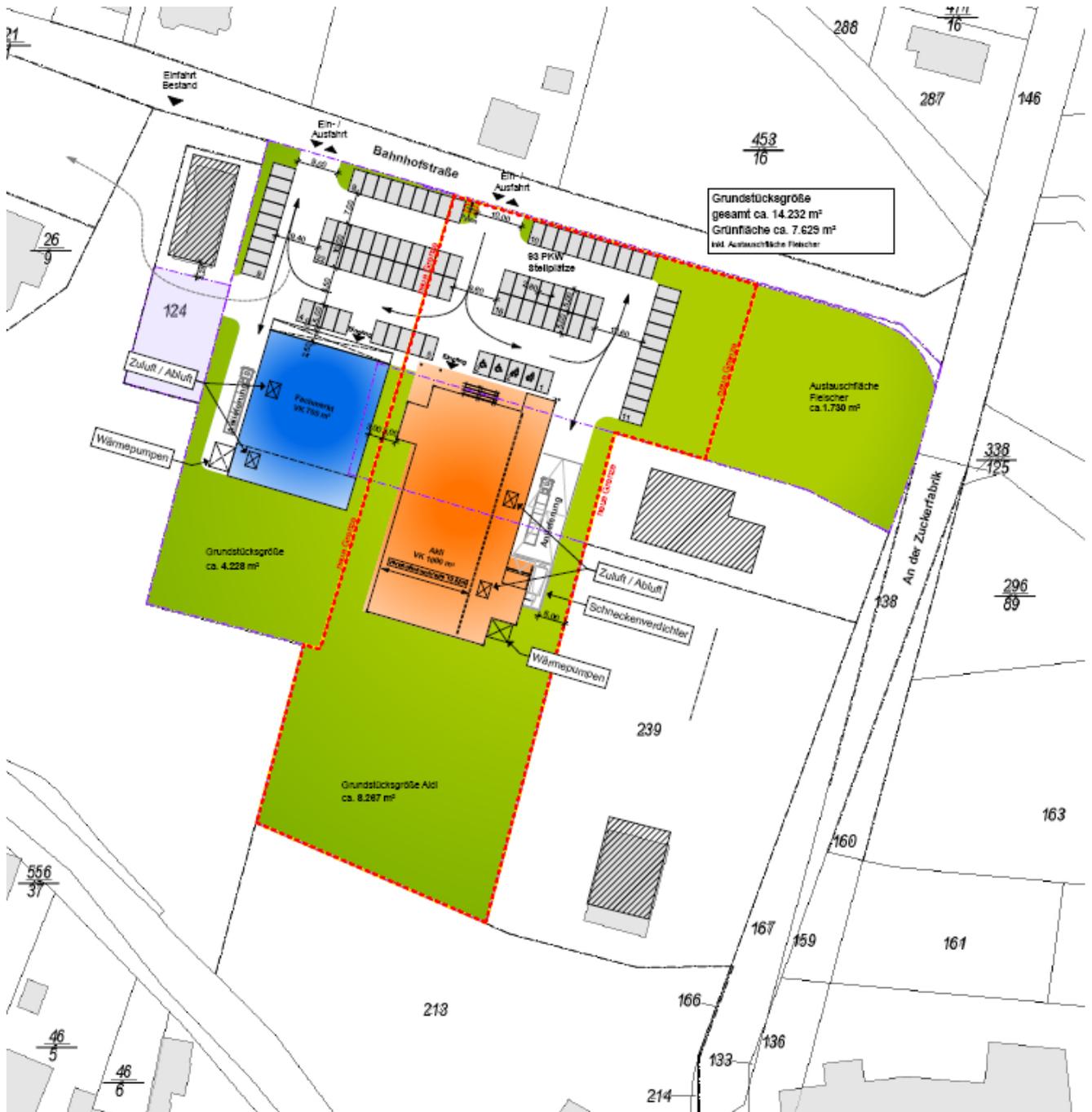
Aufgrund der Vornutzung des Planbereiches können sich im Plangebiet noch Bodenverunreinigungen und bauliche Reste befinden. Seitens der Vorhabenträgerin wurde daher ein Bodengutachten durch das Büro Müller-Kirchbauer u. Partner Ingenieurgesellschaft, Lemgo in Auftrag gegeben, das Aufschluss über die Bodenqualitäten und mögliche Verunreinigungen aufzeigen soll. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Da das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und bereits bebaubar ist, soll das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein planungsrechtliches Vorhaben im beplanten Innenbereich des bebauten Siedlungsgebietes der Stadt und dient der Wiedernutzbarmachung von Bauflächen. Der Bebauungsplan stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Flächengröße des Planbereiches von ca. 13.808 qm liegt unterhalb des Schwellenwertes gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche. Der Bebauungsplan steht zwar in einem räumlichen Zusammenhang mit einer bereits bestehenden Planung (umgebender Planbereich), ein zeitlicher Zusammenhang ist jedoch nicht gegeben (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung UVP. Aufgrund der Verkaufsflächengröße des geplanten Aldi-Marktes mit bis zu 1.200 m² stellt der Markt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, für den gem. der Anlage 1 Nr. 18.8 i.V. mit Nr. 18.6 und Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) jedoch eine Einzelfallbetrachtung zur Pflicht einer UVP gem. § 3c des UVPG durchzuführen ist. Die Einzelfallprüfung wurde vom Büro Wette & Gödecke GbR durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Mehrzahl der zu prüfenden Kriterien nicht betroffen sind und keine Erheblichkeit der Umweltauswirkungen zu erwarten ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Die Einzelfallprüfung liegt der Begründung als Anlage bei. Aufgrund der Vornutzung und der umgebenden Bebauung bestehen keine Anzeichen, dass durch die Umnutzung des Gebäudes nach dem EU- Artenschutzrecht (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) geschützte Biotope betroffen sind. Die Kriterien für das gewählte Aufstellungsverfahren werden damit erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll folgendes Planungsziel berücksichtigt werden:

- **Umwandlung des Gewerbegebiets an der Bahnhofstraße als sonstiges Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebes im Bereich des zentralen Versorgungszentrums der Stadt Osterwieck und Erweiterung des Nahversorgungszentrums**
- **Planungsrechtliche Sicherung einer neugeplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet zur Erschließung bestehender Grundstücke und dem westlich des Planbereichs gelegenen noch unbebauten Flächen**

Nachfolgend ist ein maßstabsloser Grundriss des geplanten Marktes vom Architekturbüro Dipl. -Ing. Rainer Freienberg, Hildesheimer Straße 2, 37581 Bad Gandersheim abgedruckt:



3. Flächennutzungsplan

Die neue Sondergebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit widerspricht die Änderung den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gemäß dem Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB im Rahmen der Berichtigung den Planungszielen dieser Änderung anzupassen.

Der geplante Standort verfügt gem. den unter Kapitel 2 genannten Ausführungen unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes und dem LEP 2010 und REP Harz 2009/2011 über die Eignung als Einzelhandelsstandort und kann dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Osterwieck als sonstige integrierte Lage zugewiesen werden. Er verfügt über die notwendige integrierte Lage im zentralen Ort der Gemeinde und sichert einen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb in räumlicher Nähe zum vorhandenen Nahversorgungszentrum und zum zentralen Versorgungsbereich im historischen Stadtkern und kann die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion des Osterwiecker Hauptgeschäftszentrums mittel- bis langfristig zusätzlich sichern. Den Vorgaben der Regionalplanung und den rechtlichen Bestimmungen wird mit der Ausweisung ausreichend Rechnung getragen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes entspricht damit einer sinnvollen städtebaulichen Bodennutzung und Ordnung und wird dem Bedürfnissen der Stadt und Region gerecht.

Vorgesehen ist auf Basis des Bebauungsplanes und in Anlehnung der Flächenausweisung für das angrenzenden Nahversorgungszentrum das Sondergebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Läden im Flächennutzungsplan darzustellen.

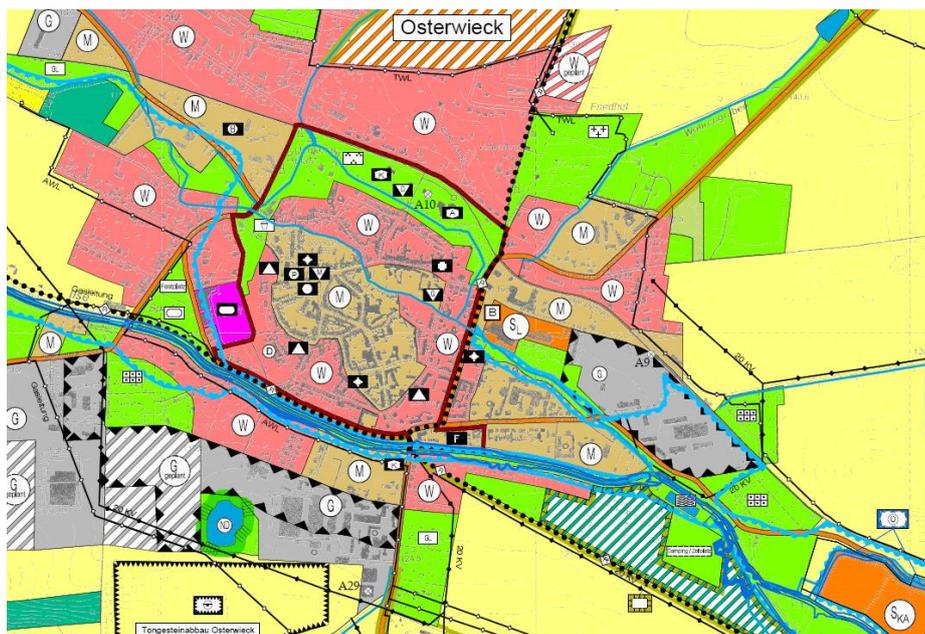
Die Änderung beinhaltet folgende Flächengrößen:

Änderungsbereich ca. 1,3 ha

Sonderbaufläche ca. 1,3 ha

Nachfolgend sind ein maßstabloser Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und ein maßstabloser Entwurf für die Änderung abgedruckt:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, genordet





Maßstabsloses Konzept für die Änderung des Flächennutzungsplans

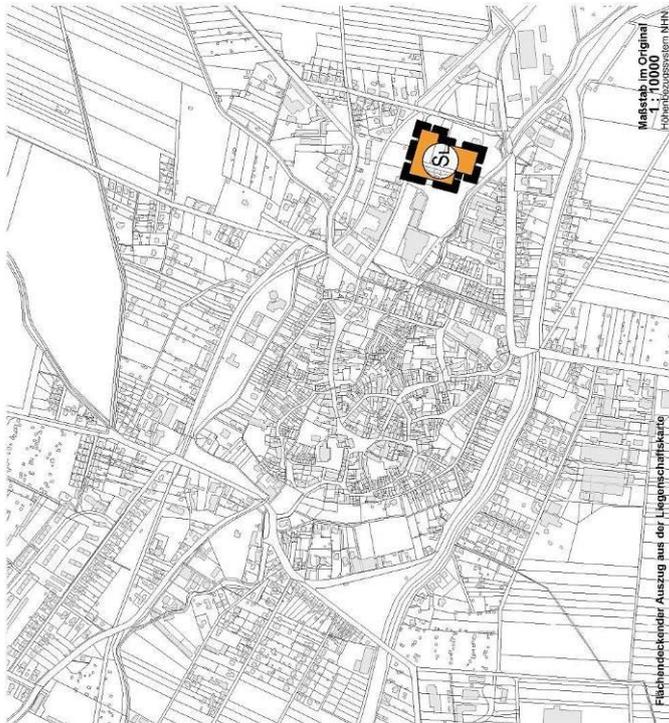
Anlage 1

Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck für den Bereich der Ortschaft Osterwieck

im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Planungsbüro Bolli Caroline-Schelling-Eck 15 37085 Göttingen



Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB und Planz.VO 90

1. Art der baulichen Nutzung



1.0.0.0 Sonderbauflächen
Zweckbestimmung, Läden

§5 Abs.2 Nr.1BauGB

2. Sonstige Planzeichen



2.0.0.0 Grenze des Änderungsbereiches



4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

SO 1 - Gebiet

Den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird die benötigte Fläche für den Neubau des Aldi-Marktes als Gewerbegebiet aufgehoben und als Sonstiges Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel mit einer Größe von ca. 8.295 m² festgesetzt.

Mit der Neuausweisung des Sondergebietes wird die verkehrlich erschlossene, unbebaute, gewerbliche Brachfläche einer Nachnutzung den Zielen der Änderung entsprechend zugeführt.

Mit der vorgesehenen Flächenausweisung kann der Markt in der geplanten Form einschließlich der benötigten Stellplatzflächen errichtet werden.

Im Sondergebiet soll zukünftig ein Lebensmittelmarkt bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 1.200 m² und einer Geschossfläche von max. 1.600 m² zulässig sein. Diese Verkaufsflächengröße entspricht den Planungen für den Neubau von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und dem heutigen Flächenbedarf den Einzelhandelsgesellschaften für eine verbrauchergerechte Marktgestaltung einfordern und lässt eine Erweiterung des Marktes bei späterem Bedarf zu.

Um mit dem Markt nicht in Konkurrenz zu bestehenden Handelsschwerpunkten insbesondere dem Marktangebot in der Kernstadt zu treten und eine Entwicklung der Kernstadt zu ermöglichen, wurde das Warensortiment auf die geplante Nutzung beschränkt.

Folgende Warengruppen sind danach zulässig:

- Lebensmittel und Getränke (einschließlich Heim- und Kleintierfutter)
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel und Drogerieartikel
- Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren

Da insbesondere im Discountbereich im Rahmen von Sonderaktionen auch Nonfood-Artikel angeboten werden, wird die Fläche für Sonderaktionen auf maximal 15 % der tatsächlich realisierten Warenpräsentationsfläche (Regal-, Truhen-, Tisch- und Thekenfläche, etc.) beschränkt.

SO 2 - Gebiet

Den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird die verbleibende Fläche zwischen dem geplanten Aldi-Markt und dem vorhanden Versorgungszentrum als Gewerbegebiet aufgehoben und als Sonstiges Sondergebiet (SO 2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fachmarkt mit einer Größe von ca. 4.230 m² festgesetzt.

Mit der Neuausweisung des Sondergebietes wird die bebaute gewerbliche Brachfläche einer Nachnutzung den Zielen der Änderung entsprechend zugeführt. Über diese Fläche kann auch ein verkehrlicher Anschluss zum angrenzenden Versorgungszentrum geschaffen werden.

Mit der vorgesehenen Flächenausweisung kann hier ein Fachmarkt oder Fachgeschäft in der geplanten Form einschließlich der benötigten Stellplatzflächen errichtet werden.



Im Sondergebiet soll zukünftig ein Fachmarkt oder ein Fachgeschäft mit Non-Foot-Ware bis zu einer Verkaufsflächengröße von maximal 800 m² zulässig sein. Diese Verkaufsflächengröße liegt unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit. Ein entsprechender Markt wäre auch im bisher festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. Mit der Ausweisung des Sondergebiets soll die zulässige Nutzung zur Stärkung des Nahversorgungszentrums auf eine Einzelhandelsnutzung, die sich in das vorhandene Angebot einfügen kann, beschränkt werden. Da auch in Fachmärkten, wie z. B. einem Drogeriemarkt, Foot-Artikel zum Angebot gehören, wird Foot-Ware auf max. 15 % der Verkaufsfläche zugelassen. Damit wird den heute vorhandenen Betriebsformen ausreichend Rechnung getragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird für die Sondergebiete vom rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,8 übernommen. Hier besteht kein Änderungsbedarf.

Die GRZ mit 0,8 entspricht dem Höchstmaß gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die für Sondergebiete zulässig ist. Diese Höhe wird dem erforderlichen Flächenbedarf eines Einkaufsmarktes mit einem hohen Stellplatzbedarf gerecht. Dennoch verbleiben insbesondere in südliche Richtung nach Westen und Osten Freiflächen, die das Eingrünen des Marktes und der Stellplatzanlagen ermöglichen.

Geschossfläche (GF)

Eine Geschossflächenzahl war bisher nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit der GRZ und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt war. Da für die Sondergebiete die max. Verkaufsflächengrößen festgesetzt sind, die aus der zulässigen Geschossfläche abgeleitet werden können, werden für die Sondergebiete die maximal zulässigen Geschossflächen bezogen auf die vorgegebenen Verkaufsflächen festgesetzt. Für das SO 1 – Gebiet wird dementsprechend eine GF von max. 1.600 m² und für das SO 2 - Gebiet eine GF von max. 1.100 m² festgesetzt. Bezogen auf die Grundstücksgröße entsprechen diese Werte einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 im SO 1 - Gebiet und 0,26 im SO 2 - Gebiet. Das Höchstmaß der GFZ für Sondergebiete und Gewerbegebiete liegt gem. § 17 BauNVO bei 2,4. Dieses Höchstmaß wird mit den festgesetzten Geschossflächen deutlich unterschritten.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der Gebäude

Die übliche Geschossigkeit für Einkaufsmärkte ist die Eingeschossigkeit. Da hier keine besonderen städtebaulichen Vorgaben für die Zahl der Geschosse bestehen und die Nachbarmärkte eine eingeschossige Bauweise aufweisen, wird im Sondergebiet die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.

Marktgebäude weisen gegenüber z.B. Wohnhäuser i. d. R. deutlich höhere Gebäudehöhen bei einer eingeschossigen Bauweise auf, da der Verkaufsraum möglichst stützenfrei, unter der Decke ein ausreichender Raum für Beleuchtung, Lüftung und sonstiger Technik verbleiben muss und aufgrund der Personenzahl ein größerer Luftraum erforderlich wird. Damit das Marktgebäude bezüglich der Höhe keine zu große Dominanz gegenüber den vorhandenen Läden und Gewerbebauten entwickelt, wird die mögliche Kubatur des Marktgebäudes



durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die maximale Höhe wird mit 8,00 m über Straßenniveau festgesetzt und berücksichtigt die für das Marktgebäude typischen konstruktiven und technischen Anforderungen. Da je nach Planung des Marktes technische Anlagen z. T. auch auf den Dachflächen errichtet werden müssen, wird als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für technische Anlagen auf dem Dach bis zu einer Gesamtflächengröße von 100 m² um max. 2,0 m zugelassen. Mit der vorgegebenen Höhenbegrenzung einschl. der Überschreitungsmöglichkeit für technische Anlagen liegt die Höhe noch unterhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhe von 12,0 m.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Moderne größere Marktgebäude weisen aufgrund der Anforderungen der Markt- und Verkaufsorganisation sowie der Lage von Anlieferungszone oft größere Gebäudelängen auf. Dies trifft oft auf Gewerbebauten zu. Bei einer offenen Bauweise sind die Grenzabstände nach der jeweiligen Landesbauordnung einzuhalten und die Gebäudelänge wird auf max. 50 m beschränkt. Die zulässigen Grenzabstände werden mit dem geplanten Baukörper und durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche i. V. mit der festgesetzten Gebäudehöhe sicher eingehalten. Da die Gebäudelänge jedoch die Grenze von 50 m, die bei einer offenen Bauweise zulässig ist, überschreiten kann, wird, um die Umsetzung der Planungen zu gewährleisten, abweichend von der bisherigen offenen Bauweise im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise und Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Maßgebend ist hier die überbaubare Grundstücksfläche, die in Nord-Süd-Richtung eine maximale Gebäudelänge von ca. 70 m im SO 1 – Gebiet und ca. 62 m im SO 2 – Gebiet ermöglicht. Die max. Gebäudelänge bei einem geschlossenen Baukörper in Ost-West-Richtung beträgt ca. 83 m. Da hier jedoch zwei Baukörper mit seitlichen Grenzabstand vorgesehen sind, wird diese max. Gebäudelänge in Ost-West-Richtung nicht ausgeschöpft. Die geplante Gebäudebreite des Aldi-Marktes einschl. Anlieferung beträgt z. B. nur ca. 37 m.

Baugrenzen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen mit einem Abstand von 6 m zu den südwestlichen und nördlichen und 3 m zu den westlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Damit konnte das Grundstück großflächig ohne konkretere Lagebestimmung der Gebäude bebaut werden. Diese Art der Ausweisung war für die bisher vorgesehene gewerbliche Nutzung der Fläche auch sinnvoll, da bei der Unzahl möglicher Betriebe eine große Flexibilität der Grundstücksnutzung notwendig ist. Für die geplante Errichtung von Einkaufsmärkten ist jedoch die konkretere Bestimmung des Gebäudestandortes sinnvoll, um unter Berücksichtigung der örtlichen Situation die Einfügung der geplanten Märkte in das bauliche Umfeld zu gewährleisten. Die nördliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich daher an die Gebäudelage im angrenzenden Nahversorgungszentrum und berücksichtigt dabei die Fortsetzung der Stellplatzbereiche an der Straße. Da aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine vierreihige Stellplatzanlage zur Vermeidung einer nur einseitig genutzten Zufahrt anzustreben ist, liegt die zukünftige Bebauung etwas tiefer im Gelände als im Nahversorgungszentrum mit im östlichen Bereich zweireihigen mittleren Stellplatzflächen und zwei Zufahrten. Die südliche Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt den geplanten



Flächenbedarf incl. möglicher Erweiterungen. Eine weitere Ausdehnung der überbaubaren Fläche im SO 1 – Gebiet würde jedoch eine Lageverschiebung des Gebäudes in südliche Richtung ermöglichen, die zur Einpassung in das bestehende bauliche Gefüge nicht anzustreben ist. Die Lage der westlichen Baugrenze entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan, eine Änderung ist hier nicht erforderlich. Die östliche Baugrenze wird mit einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt und berücksichtigt hier den gem. § 6 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) geforderten Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich ansonsten an den Planungen für die Marktgebäude einschl. der Anlieferungsbereiche und der überdachten Eingangsbereiche und lässt noch Abweichungen von den bisherigen Vorentwurfsplanungen für die Gebäude und Erweiterungen zu.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Sondergebiet grundsätzlich möglich. Zur Steuerung der Lage der Stellplätze in Bezug zum Marktgebäude und dem angrenzenden Nahversorgungszentrum, wird der vorgesehene Bereich für die Stellplätze als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Gem. Festsetzung 4. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb dieser Fläche zulässig. Die Fläche ist so bemessen, dass die für den Markt notwendigen Stellplätze innerhalb dieser Fläche angelegt werden können.

Darüber hinaus können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Damit kann z. B. auch eine Zufahrtsstraße von der vorgesehenen Planstraße bei Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung mit dem Anlieferverkehr umgesetzt werden.

4.5 Grünfestsetzungen, Festsetzungen zum Schutz des Bodens

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Dennoch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes besonders zu beachten und in der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde zum Bebauungsplan eine Umweltstudie als Zuarbeit zur Begründung durch das Büro für Wette & Gödecke GbR, Göttingen erarbeitet, um unter anderem aufzuzeigen welche Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches sinnvoll sind. Im Fachbeitrag wurden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan als Festsetzungen formuliert wurden.

Da die Fläche des Sondergebiets durch die Vornutzungen und den Vorbereitungen der Fläche als Bauland (Abriss der ehemaligen Zuckerfabrik) anthropogen verändert wurde, stellt sich die Fläche heute als Gewerbebrache mit zum Teil noch abzubrechenden Gebäudebestand mit aufgefüllten und befestigten Flächen, die zeitweise als Stellplatzfläche genutzt wurde, dar. In den westlichen Randbereichen des SO 2 – Gebiet, insbesondere westlich und zwischen den Bestandgebäuden befinden Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern. Auch wenn kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich ist, so soll doch mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen insbesondere nach Westen



und zur Straße und innerhalb des Grundstückes eine Eingrünung der Marktgelände erfolgen. Auch die Stellplatzanlage soll durch Baumpflanzungen belebt werden.

Die derzeitigen Festsetzungen bezüglich der Randeingrünung und der Flächeneingrünung mit Bäumen lassen sich für die geplanten Nutzungen nicht übernehmen. Die bisherige Randeingrünung würde die benötigte Sichtwirkung auf das Marktgebäude von der Bahnhofstraße zu stark einschränken und ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und den Abstandsvorschriften aus dem Nachbarschaftsrecht nicht praktikabel. Ebenso ist die Differenzierung der Grundstücksfläche in Baufläche und der 3 m breiten privaten Grünfläche für die Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht sinnvoll, da eine Überprüfung dieser Differenzierung in der Praxis kaum stattfinden wird. Die bisherige Festsetzung der Baupflanzungen mit einem Baum und 5 Sträucher pro 100 m² versiegelte Fläche ist ebenfalls in der Praxis kaum umsetzbar, da spätere Grundstückversiegelungen i. d. R. nicht geprüft werden. Zudem würde diese Festsetzung bedeuten, dass bei einer Ausschöpfung der zulässigen GRZ von 0,8 in den Sondergebieten über 100 Bäume und über 500 Sträucher zusätzlich zu pflanzen wären. Bei Umsetzung dieser Maßnahme würden alleine für die Bäume über 1.000 m² Grundstücksfläche benötigt bei einem Pflanzraum von 10 m² pro Baum. Diese Vorgabe ist in der Praxis unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen kaum umsetzbar.

In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung des Planungszieles neue praxisgerechtere Festsetzungen zur Eingrünung und Begrünung des Plangebiets erlassen.

Die Randeingrünung wird vom Grundsatz her aufgenommen. Sie wird jedoch bezogen auf die Planungen für verschiedene Bereiche differenziert festgesetzt.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird zur Eingrünung aufgrund der möglichen Lage des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen und der Stellplätze direkt an den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P1) die Anlage einer Schnittheckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen mit einer mind. Höhe von 1,5 m vorgegeben. Eine Landschaftsgehölzhecke würde hier einen viel größeren Raum beanspruchen als die bisher vorgesehenen 3 m und ist im Bereich von Gebäuden, Anlieferbereich und Stellplatzanlagen nur schwer zu unterhalten.

An der nördlichen Grenze ist, da die Stellplätze zur Vermeidung eines zu großen Abstandes der geplanten Ladengebäude zur Straße dicht an der Straße vorgesehen sind und um die Einsicht zu den Läden offen zu halten, auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2) die Anlage einer niedrigwachsenden Schnitthecke vorgesehen. In den breiteren Bereichen der P1 Fläche können zur Belebung des Straßenraums zusätzlich Bäume gepflanzt werden.

An der südwestlichen Planbereichsgrenze kann die seinerzeit vorgesehene Landschaftsgehölzhecke umgesetzt werden. Dafür wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P3) von 3,0 m auf 5,0 m verbreitert und die Pflanzung der Strauchheckenpflanzung mit heimischen Landschaftsgehölzen durch textliche Festsetzung bestimmt. Als Ergänzung dieser Heckenpflanzung und zum Ausgleich der Reduzierung der Heckenpflanzungen in den anderen Bereichen soll in diesem Bereich zusätzlich pro 12 laufende Meter Heckenpflanzung ein heimischer Laubbaum 3. Ordnung gepflanzt werden. Damit wird insbesondere in Richtung Südwesten zu den bestehenden Freiflächen das Gebiet stärker eingegrünt.



Da die bisherige Festsetzung von Bäumen auf dem Grundstück schwer umsetzbar ist, wird nunmehr die Pflanzung von mind. einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung pro 500 m² Grundstücksfläche vorgegeben. Mit dieser Festsetzung ist die Mindeststückzahl klar definiert, unabhängig vom jeweiligen Versiegelungsgrad des Grundstückes. Die anzupflanzende Zahl beläuft sich bezogen auf die derzeitigen Grundstücksgrößen auf ca. 26 Bäume, die im Plangebiet auch umsetzbar sind und zur Begrünung des Gebietes in Verbindung mit Randbegrünung ausreichen. Zur Belegung der Stellplatzanlage sollen von den anzupflanzenden Bäume mind. 4 im Bereich der Stellplätze und davon mind. 2 entlang der Straße (z. B. im Bereich der P2-Flächen) gepflanzt werden. Da im Gebiet bereits Bäume bestehen, die evtl. erhalten werden, wird die Anrechenbarkeit der erhaltenden Bäume auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume zugelassen.

Zum Ausgleich der neugeplanten Erschließungsstraße (Planstraße) und zur Belegung des Straßenraums wird durch textliche Festsetzung die Pflanzung von mind. 5 heimischen Laubbäumen in einer mind. 10 m² großen Pflanzfläche im Seitenbereich der Straße festgesetzt. Die Straßenbreite von ca. 11 m ist dafür ausreichend bemessen.

Die bisherige Festsetzung der wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht übernommen, da sie bei Stellplätzen von Einkaufsläden, auf denen Einkaufswagen bewegt werden und auch älterer und gehbehinderte Personen verkehren müssen, nicht sinnvoll ist.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Vorfeld der Bauaufstellung wurden die Bestandgebäude, die im Zuge der Umsetzung der Planungen abgerissen werden sollen, vom Büro Wette & Gödecke, Göttingen auf die Nutzung durch Fledermäuse und Vögel untersucht. Fledermäuse wurden dabei nicht mehr festgestellt. Die leerstehenden Gebäude wurden jedoch von Rauchschwalben und Nischenbrüter mit mehreren Nestern genutzt. Als Ersatz für den Entfall dieser Nistmöglichkeiten bei Abbruch der Häuser, wird im Bauaufstellung die Anbringung von mind. 3 Nistkästen für Schwalben und 3 Nistkästen für sonstige Nischenbrüter festgesetzt.

4.7 Verkehr

Die Sondergebietsflächen sind über die vorhandene Bahnhofstraße erschlossen. Da eine kleine Teilfläche der Straßenfläche mit einer Größe von ca. 35 m², die im Geltungsbereich des Bauaufstellungsplanes auf der Teilfläche des Flurstücks 216 liegt, planungsrechtlich noch nicht gesichert ist und bisher als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird diese Straßenfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Stadt möchte für die verkehrliche Beruhigung der Bahnhofstraße und für eine spätere Erschließung von westlich des Plangebiets gelegenen Grundstücke eine neue Erschließungsstraße südlich des SO 1- Gebiets mit Anschluss an die Straße An der Zuckerfabrik errichten. Über diese Straße soll später auch der Anlieferverkehr zum SO 1 – Gebiet erfolgen und damit die Bahnhofstraße vom Lkw-Verkehr zu Gunsten der vorhandenen Wohnbebauung und einer weiteren Wohnbauentwicklung im Mischgebiet nördlich der Bahnhofstraße entlasten. Die für die geplante Erschließungsstraße vorgesehene Verkehrsfläche wird im Bauaufstellungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von ca. 1.249 m² festgesetzt. Die Flächenbreite ist mit ca. 11,0 m so ausgelegt, dass z. B.



ein einseitiger 2 m breiter Gehweg, eine 6 m breite Fahrbahn und ein 3 m breiter Seitenstreifen für Baumpflanzungen und Parkplätze angelegt werden kann. Grundsätzlich wäre jedoch auch eine andere Aufteilung möglich. Die zur Verfügung stehende Fläche ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend bemessen und entspricht der Straßenbreite der Straße An der Zuckerfabrik. Da die Straße später in westliche Richtung erweitert werden soll und derzeit nur ein oder zwei Grundstücke mit der Straße erschlossen werden, wird auf die Festsetzung eines Wendeplatzes im Planbereich verzichtet. Wendemöglichkeiten sind auf den jeweiligen mit der Straße erschlossenen Grundstücken zu schaffen. Die Einmündung der Planstraße in die Straße An der Zuckerfabrik hat einen Abstand von ca. 40 m zur Ernst-Thälmann-Straße (L 87). Rückstauprobleme sind aufgrund der zu erwartenden Verkehre und des zur Verfügung stehenden Stauraums nicht zu erwarten.

5. Umwelt

5.1 Umweltschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, welches keinen Umweltbericht vorsieht. Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Abwägung mit einzu beziehen. Hierzu wurden als Zuarbeit vom Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen eine Umweltstudie erarbeitet, die die Auswirkungen der Flächennutzung und Festsetzungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild ermittelt. Im Rahmen des Fachbeitrages sollen die Möglichkeiten zur Vermeidung oder Verminderung negativer Auswirkungen aufgezeigt werden. Ferner soll sichergestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Nach § 13a (1) ist in einem solchen Fall das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen. Da die vorgenannte Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht besteht, kann das beschleunigte Verfahren hier angewandt werden.

Im Rahmen des Fachbeitrages wurde festgestellt, dass sich unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen und Darstellungen des rechtskräftigen Bauleitplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter und Arten- und Lebensgemeinschaften ergeben werden. Die bisherigen Grünfestsetzungen können durch die Festsetzung neuer Pflanzmaßnahmen zum größten Teil kompensiert werden. Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan, soweit rechtlich möglich, übernommen.

Eine Kompensation des Entfalls von gem. Bebauungsplan vorgegebenen erheblichen Baumpflanzungen auf dem Grundstück ist ansonsten innerhalb der Fläche nicht möglich. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich. Die geplante Flächennutzung ist für die Sicherstellung der Versorgung der Stadt und der umliegenden Ortsteile sehr wichtig. Da die Fläche vor Aufgabe der Nutzung als Zuckerfabrikgelände genutzt wurde, großflächig versiegelt und bebaut war, Grundstücksversiegelungen und Bebauungen teilweise noch bestehen und Baumpflanzungen in etwas geringerer Zahl nach wie vor im Plangebiet festgesetzt sind, ist die Reduzierung der Pflanzmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht auch ohne Kompensation vertretbar.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Punkt Umweltstudie Teil der Begründung.



Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden die Bestandgebäude, die im Zuge der Umsetzung der Planungen abgerissen werden sollen, vom Büro Wette & Gödecke auf die Nutzung durch Fledermäuse und Vögel untersucht. Fledermäuse wurden dabei nicht mehr festgestellt. Die leerstehenden Gebäude wurden jedoch von Rauchschwalben und Nischenbrüter mit mehreren Nestern genutzt. Als Ersatz für den Entfall dieser Nistmöglichkeiten bei Abbruch der Häuser, wird die Errichtung von Nistkästen für die entsprechenden Vogelarten im Bebauungsplan vorgegeben.

5.2 Gewässerschutz / Bodenschutz

Gewässerschutz

Mit der Ausweisung des Sondergebiets wird der Versiegelungsgrad des Bodens nicht erhöht. Im Zuge der Erschließung des bisherigen Bebauungsplanes wurde zur Ableitung des Regenwassers ein Regenwasserkanal als Staukanal in der vorhandenen Erschließungsstraße ausgebildet. Über diesen Regenwasserkanal kann das Oberflächenwasser gedrosselt in den verrohrten Ellergraben eingeleitet werden.

Bodenschutz

Der Planbereich ist bereits als Gewerbegebiet mit einer Versiegelungsmöglichkeit von 80% der Grundstücksfläche festgesetzt und war bis zum Abriss der Zuckerfabrik großflächig versiegelt. Die bauliche Nutzung des Planbereichs und Bodens ist damit bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der Vornutzung gegeben. Mit der geplanten Änderung, die im Wesentlichen auf die Änderung der Baugebietstypisierung abzielt, werden daher keine neuen Belastungen für den Boden geschaffen. Die geplante Flächenversiegelung durch die geplanten Märkte und der geplanten Stellplatzanlage einschl. der Anlieferbereiche umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m². Bezogen auf die Grundstücksgröße von ca. 12.525 m² bedeutet dies eine GRZ von ca. 0,56. Die max. zulässige GRZ von 0,8 wird daher deutlich unterschritten.

Seitens der Vorhabenträgerin wurde ein Bodengutachten durch das Büro Müller-Kirchenbauer u. Partner Ingenieurgesellschaft, Hannover in Auftrag gegeben, das Aufschluss über die Bodenqualitäten und mögliche Verunreinigungen aufzeigen soll.

Für die Bodenerkundung wurden sieben Kleinrammbohrungen gemäß DIN EN ISO 22475-1 für eine Altlastenverdachtsuntersuchung und zur Erkundung der Baugrundsichtungen und der aktuellen Grundwasserverhältnisse sowie sechs Rammsondierungen mit der leichten Rammsonde DPL gemäß DIN 22476-2 zur Feststellung der Baugrundfestigkeiten durchgeführt. Die Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen erfolgten vorwiegend im Bereich der geplanten Marktgebäude. Nur jeweils eine Kleinrammbohrung und eine Rammsondierungen wurden im Bereich der geplanten Stellplatzanlage vorgenommen. Eine Kleinrammbohrung wurde zudem auf dem östlichen Teil des Flurstücks 211 außerhalb des Planbereichs durchgeführt.

Nach Auswertung der Bodenproben der Bohrungen im Bereich des Marktgebäudes wurden unterhalb einer gering mächtigen Oberbodenlage bzw. unterhalb von Pflasterflächen an allen Erkundungspunkten Aufschüttungen zwischen 0,6 m und 1,8 m festgestellt. Die vergleichsweise inhomogenen Auffüllungen bestehen schichtweise aus bauschutt- bzw. beton- oder ziegelbruchdurchsetzten Sanden, Kiesen oder Schluffen mit Nebenanteilen der jeweils anderen Kornfraktionen. Die eher schluffig geprägten Auffüllungen treten dabei eher im unteren Bereich auf. Teilweise sind die Auffüllungen auch mit Humos oder



Oberboden durchsetzt. Unterhalb der Auffüllungen liegen zunächst Schluffe mit sandigen und teilweise auch kiesigen Nebenanteilen sowie geringen Humosanteilen vor. Die Unterfläch dieser Schluffe wurde bei einer Tiefenlage von 1,5 m bis 2,4 m festgestellt. Unter den Schluffen stehen allgemein sandige Kiese bis zu Erprobungstiefe von 3 m bis 7 m an, die jedoch in unterschiedlichen Tiefen bei den Bohrungen durch Schlufflagen mit sandigen, kiesigen und auch tonigen Nebenanteilen unterbrochen werden. Insgesamt spiegeln die Baugrundverhältnisse die zu erwartende, vergleichsweise inhomogene Bodensituation wieder.

Die angetroffenen Böden wurden auf eine umweltrelevante Belastung hin durch so genannte organoleptische beziehungsweise sensorische Prüfungen untersucht. Diese haben mit Ausnahme der im Auffüllungshorizont visuell wahrnehmbaren Fremdbestandteile keine feststellbare Auffälligkeiten gezeigt. Eine weitergehende chemische Analyse der Bodenproben liegt noch nicht vor, so dass hierzu derzeit keine Aussage gemacht werden kann. Diese wird zur konkreten Projektumsetzung erfolgen, um gegebenenfalls notwendige Maßnahmen ergreifen zu können.

Mit dem Gutachten sollte vorrangig auch die Bodenqualität in Bezug auf die geplante Baumaßnahme untersucht und es sollten Aufschlüsse über den Baugrund, dem Grundwasser und die Gründung geben werden. Nachfolgend ist dazu die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens (Seite 2) abgedruckt:

1 Zusammenfassung

In 38835 Osterwieck ist auf einem von der Bahnhofstraße etwa im Norden und der Straße An der Zuckerfabrik etwa im Osten begrenzten Grundstück der Neubau von zwei jeweils nicht unterkellerten Verbrauchermärkten mit Verkaufsflächen von 650 m² beziehungsweise 1.000 m² einschließlich der zugehörigen Park- und Verkehrsflächen geplant. Nachfolgend werden die Ergebnisse der diesbezüglich am 10.02.2015 und am 11.02.2015 durchgeführten Baugrunderkundungen und deren Auswertungen beziehungsweise geotechnischen Beurteilungen zusammengefasst:

*Der **Baugrund** besteht im Allgemeinen unterhalb der örtlich vorhandenen Oberflächenbefestigung beziehungsweise einer gering mächtigen Oberbodenlage zunächst aus vergleichsweise inhomogenen, bis maximal etwa 1,8 m mächtigen kiesigen oder sandigen und im Tieferen auch schluffigen Auffüllungen mit Fremdstoffen aus Bauschutt beziehungsweise Ziegel oder Beton. Darunter folgen zunächst Schluffe über im Allgemeinen überwiegend kiesigen Wechsellagerungen, denen Schlufflagen zwischengeschaltet oder unterlagert sind. Die Tragfähigkeit des Baugrunds schwankt im oberen Bodenmeter vergleichsweise stark und entwickelt sich dann teilweise deutlich zurück. Tragfähiger Baugrund wird erst wieder in Tiefen etwa zwischen 1,5 m und 1,8 m unter Gelände erreicht.*

***Grundwasser** wurde bei den Baugrunderkundungen in einer Tiefe ab etwa 0,8 m unter Gelände angetroffen. Im Baufeld ist auch für die bauzeitig erforderliche Absenkung eine offene Wasserhaltung zu betreiben, für den Endzustand ist die Gebäudeabdichtung zunächst auf den Beanspruchungsfall zeitweise aufsteigendes Sickerwasser auszulegen.*

*Die **Gründung** der nicht unterkellert geplanten Bauwerke kann bei einer setzungsunempfindlichen Konstruktion und Nutzung sowie einer gewissen Bauwerkssteifigkeit und begrenztem Lasteintrag mit Einzel- und Streifenfundamenten vorgenommen werden. Dafür ist unter den zugehörigen Gründungsebenen zunächst ein mindestens etwa 0,5 m mächtiger Teilbodenaustausch vorzunehmen.*



Ende des Auszugs

Das Bodengutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Dem Bodengutachten können die genauen Bodenbewertungen sowie die Lagen der Sondierungen entnommen werden.

Da die Baugrunduntersuchung nur stichprobenartig vorgenommen werden kann und daher Bodenbelastungen durch die Vornutzung an anderer Stelle nicht auszuschließen sind, sind die Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten.

5.3 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen der Planungen bezüglich der Lärmbelastung für das bauliche Umfeld schon im Vorfeld beurteilen zu können, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Schallschutzgutachten vom TÜV Nord, Dipl.-Ing. Heinz Podlach, Hannover erstellt. Mit dem Gutachten wurde festgestellt, dass das Vorhaben grundsätzlich an dem geplanten Standort möglich ist und bei Einhaltung von vorgegebenen Rahmenbedingungen die maximal zulässige Immissionsbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten den Wohngebäuden an der Bahnhofstraße, der Straße Salzbrunnen und der Ernst-Thälmann-Straße sowie den Gewerbegebäuden der Landfleischerei und dem Gebäude Bahnhofstraße Nr. 14 im westlich angrenzenden Versorgungszentrum eingehalten werden kann.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Rahmenbedingungen können bei den vorhandenen schutzwürdigen Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse bezogen auf den Lärm vom neugeplanten Marktgelände gewährleistet werden.

Das Schallschutzgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Gutachten mit der Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens (Schallimmissionsprognose für den geplanten Neubau eines ALDI-Einkaufsmarktes und eines Fachmarktes an der Bahnhofstraße in 38835 Osterwieck, TÜV Nord Umweltschutz Hannover, Dipl.-Ing. Heinz Podlacha, vom 17.09.2015, Seite 4) abgedruckt:

Zusammenfassung

Der Auftraggeber plant den Neubau eines ALDI-Marktes mit benachbartem Fachmarkt an der Bahnhofstraße in 38835 Osterwieck. Der derzeit im angrenzenden Fachmarktzentrum bestehende ALDI-Markt soll aufgegeben werden. Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde beauftragt, die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen der beiden geplanten Märkte für den bestimmungsgemäßen Betrieb zu ermitteln und zu beurteilen.

Die auf der Basis einer Ortsbesichtigung, der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte sowie der von uns zugrunde gelegten Eingangsdaten durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass die Beurteilungspegel der geplanten Märkte bei einer Warenanlieferung nur tagsüber die an den zugrunde gelegten, maßgeblichen Immissionsorten mit Wohnnutzung jeweils anzusetzenden Immissionsrichtwerte tagsüber um mindestens 6 dB(A), nachts um mindestens 10 dB(A) unterschreiten werden. In den benachbarten, gewerblich genutzten Bereichen werden die dort zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 4 dB(A) unterschritten – siehe Tabelle 3.

Mögliche, kurzzeitige Geräuschspitzen unterschreiten tagsüber erheblich, um 15 dB(A) und mehr, den jeweils zulässigen Wert, in der Nachtzeit sind keine relevanten Geräuschspitzen zu erwarten – siehe Tabelle 4.



Eine nächtliche Warenanlieferung des ALDI-Marktes ist aus schalltechnischer Sicht nicht möglich, da dann der Richtwert von 40 dB(A) an den Immissionsorten IP 1 bis IP 3 im Wohngebiet durch den nächtlichen Lkw-Verkehr inkl. Verladung um bis zu 10 dB(A) überschritten wird – siehe Tabelle 2.

Eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen durch den anlagenbedingten Verkehr auf der Bahnhofstraße hat gezeigt, dass die unter Ziff. 7.4 der TA Lärm aufgeführten, kumulativ geltenden Kriterien nicht zutreffen werden. Weitergehende organisatorische Lärmminierungsmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms sind daher nicht erforderlich.

Direkt gegenüber der zukünftigen Einfahrt zum Kundenparkplatz – nach Flächennutzungsplan im Mischgebiet – befindet sich das Gebäude „Bahnhofstraße 14“. Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben wir festgestellt, dass das Grundstück total verwildert ist und das Gebäude selbst eine unbewohnbare Ruine ist. Sofern zukünftig die dem Betriebsgelände gegenüber liegenden Flurstücke 14/1 und 453/16 neu bebaut werden sollten, empfehlen wir, die südliche Baugrenze in einem Abstand von mindestens 8,5 m von der südlichen Flurstücksgrenze festzulegen. Wie den folgenden Untersuchungen zu entnehmen ist (Schallimmissionspläne in Anhang 4), werden dann auch in diesem Bereich die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes eingehalten.

Ende des Auszugs

Die im Auszug benannten Rahmenbedingungen, für die die rechtliche Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und vorzugeben und können ergänzend im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart werden.

Der empfohlene Abstand der Bebauung auf den Flurstücken 14/1 und 453/16 sollte bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich bzw. einer Baugenehmigung für die Flurstücke berücksichtigt werden. Da die Flurstücke im Mittel ca. 60 m tief sind und die Bahnhofstraße südlich der Grundstücke liegt, sollte diese Maßnahme städtebaulich umsetzbar sein. Durch das Abrücken der Gebäude von der Straße können z. B. an der Südseite der Gebäude die Gartenflächen angelegt werden.

5.4 Klimaschutz

Die Grundstücke liegen in der innerstädtischen Lage und waren und sind z. Teil noch heute mit Fabrikgebäuden und Wohngebäuden bebaut. Die Flächen weisen großflächige Auffüllungen auf, die bis an die Oberfläche reichen. Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt an den Randbereichen und im Bereich der Wohnbau ruine anzutreffen. Die Grundstücke können bereits gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Gewerbebauten überbaut werden. Zu den Gewerbebauten zählen auch die geplanten Läden. Da die Bebauung bereits möglich ist, sind Auswirkungen auf das globale Klima aufgrund der vorgesehenen Änderungen nicht zu erwarten. Klimaschutzmaßnahmen, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden (EnEV) hinausgehen, sind daher nicht erforderlich.

Der Verlust von natürlichen Verdunstungs- und Versickerungsflächen kann zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme führen, das sich auf das lokale Mikroklima auswirken kann. Durch die bestehenden Belastungen und der bereits zulässigen Flächenversiegelung, die durch die Neubauplanung nicht ausgeschöpft werden wird, sowie den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind die zu erwartenden Auswirkungen jedoch als ge-



ring einzustufen. Der festgesetzte Eingrünung und Begrünung des Plangebiets wirken sich günstig auf das Mikroklima aus.

6. Eingriffsregelung

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe grundsätzlich nicht erforderlich.

7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über das bestehende Leitungs- und Kanalnetz erfolgen. In den öffentlichen Verkehrsflächen (Bahnhofstraße) sind entsprechende Leitungen und Kanäle vorhanden.

Sollte über die neugeplante Erschließungsstraße zur Erschließung von Grundstücken außerhalb oder innerhalb des Plangebiets neue Leitungen und Kanäle erforderlich werden, so wird dies frühzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine weitergehenden Bedarfsuntersuchungen vor.

Die vorhandenen Abwasserkanäle sind in der Lage das anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser aufzunehmen und gefahrlos der Vorflut bzw. der Kläranlage der Gemeinde zuzuführen.

Zur Regenwasserrückhaltung wurde der Regenwasserkanal in der Straße An der Zuckerfabrik als Stauraumkanal ausgebildet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Bahnhofstraße. Über die Trinkwasserleitung wird auch die Löschwasserversorgung bereitgestellt. Ein Unterflurhydrant ist vor dem Plangebiet in der Bahnhofstraße vorhanden.

Die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen auf den privaten Grundstücksflächen und der geplanten neuen Erschließungsstraße ist derzeit bis auf den Gas-Hausanschluss für die vorhandenen abzureißenden Wohngebäude nicht bekannt. Eine nachrichtliche Darstellung der Gasleitung ist nicht erforderlich, da diese im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut wird und ein neuer Gasanschluss zur Versorgung der Märkte zu legen ist.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Osterwieck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, da die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes von der Vorhabenträgerin getragen werden.



Stadt Osterwieck

Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung

Umweltstudie

Wette & Gödecke GbR, Windausweg 10, 37073 Göttingen