

Umweltstudie zum Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung der Stadt Osterwieck

(Stand 02.11.20215)

Bearbeitung:

Wette + Gödecke GbR

Landschaftsplanung

Dipl.-Biol. H. Gödecke, Dipl.-Ing. W. Wette
Landschaftsarchitekten

Windausweg 10 37073 Göttingen
☎ 0551 / 789 563 60 · Fax 789 563 61

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	1
2. Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt inkl. Umweltauswirkungen	1
3. Vermeidung-, Minimierung, Gestaltung	6
4. Eingriffsregelung	7

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Osterwieck beabsichtigt, den Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ zu ändern, um dort größeren Einzelhandel zu ermöglichen. Für das dafür vorgesehene sog. § 13a-Verfahren ist es erforderlich, die Umweltaspekte des betroffenen Gebietes in einer Umweltstudie darzustellen und mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu ermitteln. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung oder eine Ableitung von Kompensationsmaßnahmen sind bei diesem Verfahrensweg hingegen nicht erforderlich (s. Kap.2.3 der Begründung).

2. Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt inkl. Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist generell gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wird im Folgenden der Umweltzustand gemäß Bestandsausprägung zusammenfassend beschrieben und mit einer Bewertung belegt. Weiterhin werden schutzgutbezogen die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter erläutert. Die entsprechende Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall lediglich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, in stichpunktartiger Form.

Da es sich hier um ein B-Plan- Änderungsverfahren handelt, sind in der nachfolgenden Betrachtung möglicher Auswirkungen die Festsetzungen der 1. Änderung maßgeblich, auch wenn die durch die 1. Änderung ermöglichte Bebaubarkeit nicht umgesetzt wurde. Die rechtlich mögliche Ausprägung gem. derzeit gültigem Bebauungsplan wird folglich als „Bestandsausprägung“ herangezogen, um die Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen ableiten zu können.

Schutzgut Boden

<i>Bestand</i>	• ursprünglich Ausbildung von Auenböden mit stellenweise Lößablagerungen (s. MÜLLER-KIRCHBAUER & SCHLÖTZER 2015 ¹) • vollständig anthropogen überformt durch ehemalige Nutzung als Zuckerfabrik (Auffüllungen; s. Baugrundgutachten) bzw. durch die rechtlich zulässige Bebauung/Versiegelung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 • weitgehend anthropogene Überformung unversiegelter Bereiche durch Bodenabgrabung, -umlagerung und -auftrag • keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden • Gemäß Altlastenkataster ist für den Betrachtungsraum nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine archivierte altlasten-verdächtige Fläche (Kennziffer I5085230 0 00141) erfasst. Ggf. vorliegende Kontaminationen sind im Zuge des Baugeschehens zu identifizieren und gesondert zu behandeln • kein besonderer Schutzbedarf gegeben • allgemeine Bedeutung
<i>Auswirkungen</i>	• leichte Erhöhung der zulässigen Überbaubarkeit um bis zu ca. 927 m² im Vergleich zur I. Änderung² • keine negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand aufgrund vergleichsweise geringfügiger Überbauungszunahme sowie bereits großflächig vorhandener Versiegelung

Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

<i>Bestand</i>	• innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet; weiter südlich verläuft der Mühlgraben • der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil von Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten • hoch anstehendes Grundwasser bei ca. 0,5 – 1,9m uGOK (s. MÜLLER-KIRCHBAUER & SCHLÖTZER 2015), jahreszeitlich schwankend; dadurch nur geringmächtig überlagernde Schutzschichten mäßiger Durchlässigkeit • verstärkter Oberflächenabfluss im Bestand durch vorhandene bzw. derzeit zulässige Überbauung auf ca. 75 % der Gesamtfläche • allgemeine Bedeutung
----------------	--

¹ MÜLLER-KIRCHBAUER, A. & SCHLÖTZER, C. (2015): BV Neubau von zwei Verbrauchermärkten, An der Zuckerfabrik in 38835 Osterwieck - Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten. Unveröffentl. Gutachten im Auftrag der part AG, 22 S

² Trotz vergleichbarer GRZ von 0,8 wird eine erhöhte Überbaubarkeit ermöglicht, da in der I. Änderung die privaten Grünflächen (ca. 900 m²) nicht zur Berechnung der Grundfläche herangezogen werden. Ebenso ist für die künftige Verkehrsfläche bis auf die frei zu haltenden Baumstandorte (ca. 50 m²) eine vollständige Überbauung zulässig.

- | | |
|---------------------|--|
| <i>Auswirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • kein erheblicher Verlust von Niederschlagsversickerungsfläche aufgrund vergleichsweise geringer Überbauungszunahme • mögliche kurzfristige, jedoch minimierbare Auswirkungen auf die Wasserführung des nahen Mühlgrabens durch baubedingt erforderliche Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) nicht vollständig auszuschließen, jedoch aufgrund der mäßigen Durchlässigkeit der Auffüllungen voraussichtlich von geringer Intensität; keine Verschlechterung im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand • baubedingt mögliches kurzzeitig erhöhtes Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser bei Gründungsarbeiten; Auswirkungen minimierbar; keine Verschlechterung zum rechtsgültigen Zustand • keine dauerhafte, erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand |
|---------------------|--|

Schutzgut Klima/ Luft

- | | |
|---------------------|--|
| <i>Bestand</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch hohen Anteil an Versiegelung der zulässigen Gewerbefläche sowie durch angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen; geringe Dämpfung relevanter Klimaelemente (Luftfeuchte, Lufttemperatur, Belüftung) durch kleinflächig vorhandene Grünflächen • weniger günstigere bioklimatische Situation/ Gewerbegebiet mit mäßiger bioklimatischer Belastung • kleinflächige Grünbereiche in den Randbereichen der rechtsgültigen Gewerbefläche (ca. 900 m²) sowie durch Vorgaben zu Baumpflanzungen³; keine relevante kaltlufterzeugende oder luftfilternde Funktion • keine klimahygienische Ausgleichsfunktion für angrenzende Räume • geringe Bedeutung |
| <i>Auswirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • durch Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen wird ein Mindestmaß an luftfilternden und bioklimatisch wirksamen Strukturen sicher gestellt • keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand |

Schutzgut Mensch

- | | |
|----------------|--|
| <i>Bestand</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Wohnfunktion, Wohnumfeldfunktion oder Erholungsinfrastruktur innerhalb des Geltungsbereiches ausgebildet (Gewerbefläche) • hingegen nördlich der Bahnhofstraße Wohnfunktion mit Schutzbedarf gegenüber übermäßigen Immissionen gegeben • akustische Vorbelastung durch den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße und den westlich angrenzenden Einzelhandelskomplex gegeben |
|----------------|--|

³ Wie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung bereits dargelegt, ist der in der I. B-Planänderung festgelegte Bepflanzungsumfang von 1 Baum pro 100 m² überbaute Fläche nicht umsetzbar und realistisch, so dass hier trotz dieser zugrunde liegenden Festsetzung davon auszugehen ist, dass bei einer vollständigen Realisierung des rechtsgültigen Bebauungsplans dieser Begrünungsumfang nicht vollständig durchgeführt worden wäre.

- Auswirkungen*
- bei Berücksichtigung der Vorgaben aus dem schalltechnischen Gutachten (PODLACHA 2015⁴), die eine nächtliche Anlieferung der Märkte ausschließen, werden an allen untersuchten Immissionsorten des Umfeldes die erforderlichen schalltechnischen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten.
 - keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Bestand*
- rechtsgültige Gewerbegebietsfläche mit starker anthropogener Überprägung
 - keine naturnahe Ausbildung von Vegetations- und Lebensraumstrukturen
 - Für die Rodung sämtlicher innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Bäume und Sträucher wurde bereits durch die Stadt Osterwieck eine Ausnahmegenehmigung gem. § 5 Abs. 1 Satz 3 und 4 der Baumschutzsatzung vom 23.09.2010 ohne die Erteilung einer Auflage zur Ersatzbepflanzung erteilt.⁵
 - kein Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten bekannt
 - Besatz der vorhandenen Ruinen von gebäudebrütenden Vogelarten (Rauchschwalben, Nischenbrüter) gegeben (s. Gödecke 2015⁶); jedoch keine Hinweise auf Fledermausvorkommen in den Gebäuden
 - keine besonderen bewohnbare Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten) in den vorhandenen Bäumen durch Begutachtung vom Boden aus feststellbar
 - Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten
 - überwiegend geringe Bedeutung

⁴ PODLACHA, H. (2015): Schallimmissionsprognose zum geplanten Neubau des ALDI-Einkaufsmarktes und eines Fachmarktes an der Bahnhofstraße in 38835 Osterwieck. - Unveröffentl. Gutachten, 17 S.

⁵ Schreiben der Stadt Osterwieck vom 30.10.2015

⁶ GÖDECKE, H. (2015): Bebauungsplanänderung "Ehemalige Zuckerfabrik" - Überprüfung des Abrissgebäudes (Flurstück 118) auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse. Unveröffentl. Gutachten, 9 S.

<i>Auswirkungen</i>	• bei Realisierung der geplanten Bebauung Verlust von vorhandenen Gehölzstrukturen (Bäume, Strauchgruppen) als Lebensraum für Vögel der typischen Stadtlebensgemeinschaft; jedoch hierbei keine Verschlechterung zur bereits vorhandenen Bebauungsmöglichkeit gem. rechtsgültigem Bebauungsplan • Verluste von Brutstätten für Rauchschwalben⁷ und Nischenbrüter; entsprechende Eingriffe sind durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen ausgleichbar (s. textliche Festsetzungen des Bebauungsplans); keine Verschlechterung zur bereits vorhandenen Bebauungsmöglichkeit • kein durch die B-Planänderung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzunehmen • Schaffung von Strauchhecken und Einzelbäumen durch Festsetzungen der Bebauungsplanänderung als Nistmöglichkeit für zumindest störungstolerante Arten • keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand
---------------------	---

Schutzgut Landschaftsbild

<i>Bestand</i>	• städtisch-gewerblich geprägtes Ortsbild • gem. Ausprägung nach rechtsgültigem Bebauungsplan keine naturnahe, aspektreiche oder historisch geprägte Ortsbildausprägung • gliedernde Grünstrukturen in eingeschränkten Ausmaß vorhanden bzw. gem. B-Plan vorgegeben • allgemeine Bedeutung des Schutzgutes
<i>Auswirkungen</i>	• Entwicklung von gliedernden und teils einbindenden Strukturen durch Herstellung von randlichen Heckenstrukturen und Anpflanzung von Einzelbäumen • Verringerung der baulichen Höhenentwicklung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan um ca. 4 m in Anpassung der baulichen Höhenentwicklung an die westlich angrenzende Gebäudesubstanz • Reduzierung des Überbauungsumfanges durch Gebäude im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan durch Begrenzung der maximalen Geschossfläche (eingeschossige Bauweise) • keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<i>Bestand</i>	• Vorkommen von besonderen Kultur- und Sachgüter nicht bekannt.
<i>Auswirkungen</i>	• keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand

⁷ Rauchschwalben sind als in ihrem Bestand als nicht gefährdet einzustufen, vgl. Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt (DORNBUSCH, G., GEDEON, K., GEORGE, K., GNIELKA, R. & NICOLAI, B. 2004

Wechselwirkungen

<i>Bestand</i>	• keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
<i>Auswirkungen</i>	• keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand

3. Vermeidung-, Minimierung, Gestaltung

Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Vorgaben in der Bauausführung zu berücksichtigen:

- Die im Rahmen der Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind soweit möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.
- Sollten während der Baumaßnahme kontaminierte Bodenbereiche festgestellt werden, sind weitergehende Bodenuntersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen unter Einbeziehen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz durchzuführen.
- Für alle entstehenden Bauabfälle (Bodenaushub, Bauschutt etc.) müssen die Zuordnungswerte gem. LAGA ermittelt werden, um die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Deponierung sicher zu stellen.
- Auf die sonst übliche Festlegung von Fugenpflaster im Parkplatzbereich (Förderung der Niederschlagsversickerung) sollte aufgrund des hoch bis sehr hoch anstehenden Grundwassers verzichtet werden, um potentiell mögliche Schadstofffreisetzungen aus Leckagen besser auffangen zu können, ohne dass unmittelbar eine Verschmutzung des Grundwassers folgt.
- Im Zuge der Erdbauarbeiten ist bei der Durchführung von Wasserhaltungsmaßnahmen eine Kontrolle des Wasserstandes im Mühlgraben durchzuführen. Sollten sich durch eine temporäre Grundwasserabsenkung Auswirkungen der Wasserführung des Grabens zeigen, wird empfohlen, dem Mühlgraben das Abpumpwasser nach Vorklärung zuzuführen, um den Wasserstand des Grabens zu ergänzen.
- Zur Wiederherstellung des Nistangebotes für Schwalben und Nischenbrüter sind an den neu entstehenden Gebäuden insgesamt mindestens 6 Nisthilfen (3 Nisthilfen für Schwalben, 3 Nisthilfen für Nischenbrüter) anzubringen.
- Zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung, zur Abmilderung sommerlicher Hitzeeffekte sowie zur Herstellung eines Mindesthabitatangebotes sind die Sondergebietsflächen durch Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Hierzu sind am westlichen und südwestlichen Rand Heckenpflanzungen anzulegen. Am westlichen Rand können die dort vorgesehenen Laubschnitthecken bspw. als Liguster-, Feldahorn- oder Hainbuchen entwickelt werden (ca. 220 m²). Im südwestlichen Bereich ist bei einer Streifenbreite von 5m eine freiwachsende Strauchhecke aus standortgerechten Laubsträuchern herzustellen (ca. 402,5 m²). In diese freiwachsende Hecke können unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts niedrig wachsende Bäume 3.Ordnung (bspw. Vogelbeere,

Mehlbeere) integriert werden, die dort mit 1 Baum pro 12 lfd.m Hecke anzupflanzen sind (6 Stück). Entlang der Bahnhofstraße ist ebenfalls eine Mindesteingrünung durch niedrig wachsende Heckenstreifen auf insgesamt ca. 136 m² zu entwickeln.

- Zudem sind Baumpflanzungen im Bezug zur Grundstücksgröße (1 Baum pro 500 m² Baugrundstück) anzulegen (25 St.).
- Weiterhin soll die im Süden des Geltungsbereichs geplante Erschließungsstraße mit mindestens 5 standortgerechten Laubbäumen in mind. 10 m² große, unbefestigte Pflanzinseln eingebunden werden. Für die Baumpflanzung sind gem. FFL-Vorgaben mindestens 12 m³ große Wurzelräume sicher zu stellen.
- Insgesamt sind für den Geltungsbereich ca. 758 m² Strauchpflanzungen und 36 St. Baumpflanzungen festgesetzt.

4. Eingriffsregelung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, ist eine Eingriffsbilanzierung nicht durchzuführen. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu erwartender Eingriffe sind über den o.g. Begrünungsumfang hinausgehend nicht erforderlich.

Göttingen, den 02.11.2015



Dipl.-Biol. Henning Gödecke

Wette + Gödecke GbR

Landschaftsarchitekten