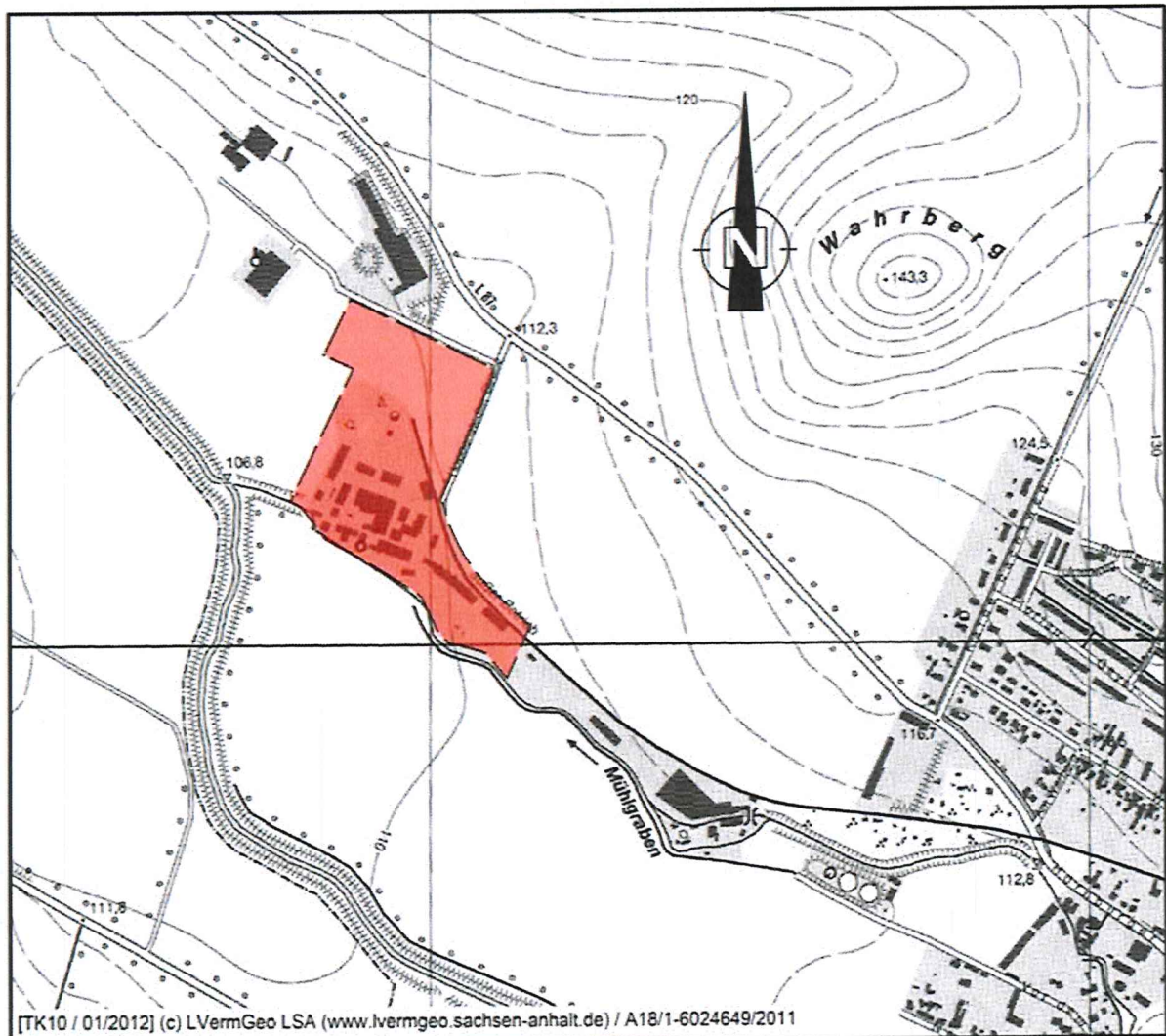


Begründung

zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Industriegebiet Nord
Stadt Osterwieck, Landkreis Harz



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar
Tel: 05321/21205
Fax: 05321/29563
E-Mail: info@conterra-goslar.de
Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg
039452/84193
039452/84194

Stand Vorentwurf

B e g r ü n d u n g
zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Industriegebiet Nord
Stadt Osterwieck, Landkreis Harz

Inhalt:

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	3
1. Ausgangslage.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Bestand	3
1.3 Bisherige Rechtslage	3
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
2.1 Allgemeine Planungsziele	7
2.2 Bauflächen.....	8
2.3 Verkehrsflächen.....	9
2.4 Grünflächen.....	10
2.5 Wasserflächen.....	10
2.6 Denkmalschutz	10
2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	11
2.7.1 Schmutz- und Regenwasser	11
2.7.2 Wasserversorgung	11
2.7.3 Stromversorgung	11
2.7.4 Gasversorgung	11
2.7.5 Telefonkabel.....	11
2.7.6 Abfallbeseitigung	11
2.8 Immissionsschutz	11
2.9 Bodenschutz	11
3. Ordnungsmaßnahmen	12
3.1 Ordnung des Grund und Bodens	12
3.2 Ordnung der Bebauung	12
4. Städtebauliche Daten	12
5. Kostenberechnung und Finanzierung	13
5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen	13
5.2 Finanzierung der Baumaßnahme.....	13
Teil B: Umweltbericht.....	14

Teil A: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ umfasst das Flurstück 191, 186, 187, 82/4, 82/7 und 232 sowie Teilflächen des Flurstücks 233 der Flur 14 in der Gemarkung Osterwieck.

1.2 Bestand

Das Gelände des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ fällt von nach Nord in Fließrichtung der „Ilse“ ab. Die Höhe beträgt an der Landesstraße etwa 112 m über NHN und fällt bis auf ca. 107 m über NHN im Nordwesten ab. Die Flächen im südlichen Bereich des Industriegebietes liegen mit 109 m - 111 m über NHN relativ hoch.

Die angrenzenden Flächen an das Industriegebiet Nord werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 87 von Osterwieck nach Hoppenstedt / Hornburg. Die ehemalige Gleisanlage wird durch den „Röhnstalgraben“ von Norden nach Süden gekreuzt. Unmittelbar westlich an die Lankwitzer Lackfabrik GmbH angrenzend verläuft der „Wiesengraben“ (verrohrt einlaufend in den „Rhönstalgraben“).

Südlich angrenzend verläuft der „Mühlgraben“, südwestlich fließt die „Ilse“ von Südost nach Nordwest. Westlich der bestehende Lankwitzer Lackfabrik GmbH mündet der „Mühlgraben“ in die „Ilse“.

Von diesen Wasserläufen geht eine Gefährdung durch Hochwasser für den südwestlichen Teil des Industriegebietes aus. Der Bereich der Lankwitzer Lackfabrik GmbH ist aufgrund seiner Höhenlage davon nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“, 3. Änderung liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der „Ilse“

Mit der 3. Änderung und dem geplanten Vorhaben der Lankwitzer Lackfabrik GmbH, dem Neubau einer Lagerhalle, erfolgt die Erweiterung des Industriegebietes um ca. 30 m nach Westen mit insgesamt ca. 6650 m². Diese Fläche weist derzeit einen extensiv gepflegten Grünbestand auf.

1.3 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Das Plangebiet wird überwiegend vom Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ erfasst, der mit dem Satzungsbeschluss vom 29.08.1996 und seiner Bekanntmachung Rechtskraft am 05.02.1997 erhielt.

In der Folge gab es zwei Änderungen:

- 1. Änderung (1999), Anlass: Nutzungsänderung der ausgewiesenen Gleisanlagen als Vergleichsfläche bzw. der Fläche als Regenrückhaltebecken als Industriegebiet (westlicher Bereich)
- 2. Änderung (2006), Anlass: Nutzungsänderung der ausgewiesenen Gleisanlagen als Industriegebiet (östlicher Bereich)

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ sind Planungen der Firma Lankwitzer Lackfabrik GmbH ihren Betrieb, um eine Lagerhalle zu erweitern. Das Gebäude soll auf der Freifläche errichtet werden, die sich nach Westen an das bestehende Betriebsgelände auf dem Grundstück Hoppenstedter Straße 2 anschließt.

Durch die Stadt Osterwieck wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gewählt, da die Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens durch einen einzelnen Investor ermöglicht werden soll und keine angebotsorientierte Planung für jedermann vorliegt.

Im aktuellen Gesamtflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Osterwieck (rechtskräftig mit Bekanntmachung am 11.05.2019) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist das Plangebiet vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

- im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland“, Pkt. 4.1.1, G 90

Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz. Die Lankwitzer Lackfabrik GmbH kennt die Problematik des Hochwassers und wird für sich entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen festlegen. Aufgrund der Produktionsproduktionsabläufe und des Warenflusses von West nach Ost, ist die Erweiterung nur auf der Westseite des bestehenden Standortes möglich.

- Vorranggebiete für Hochwasserschutz, Pkt. 4.1.2, Z 125, G 91, Z 126, G 93

Das Vorranggebiet befindet sich westlich und südlich angrenzend, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- im ländlichen Raum: G 8

Die Stadt Osterwieck gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume“.

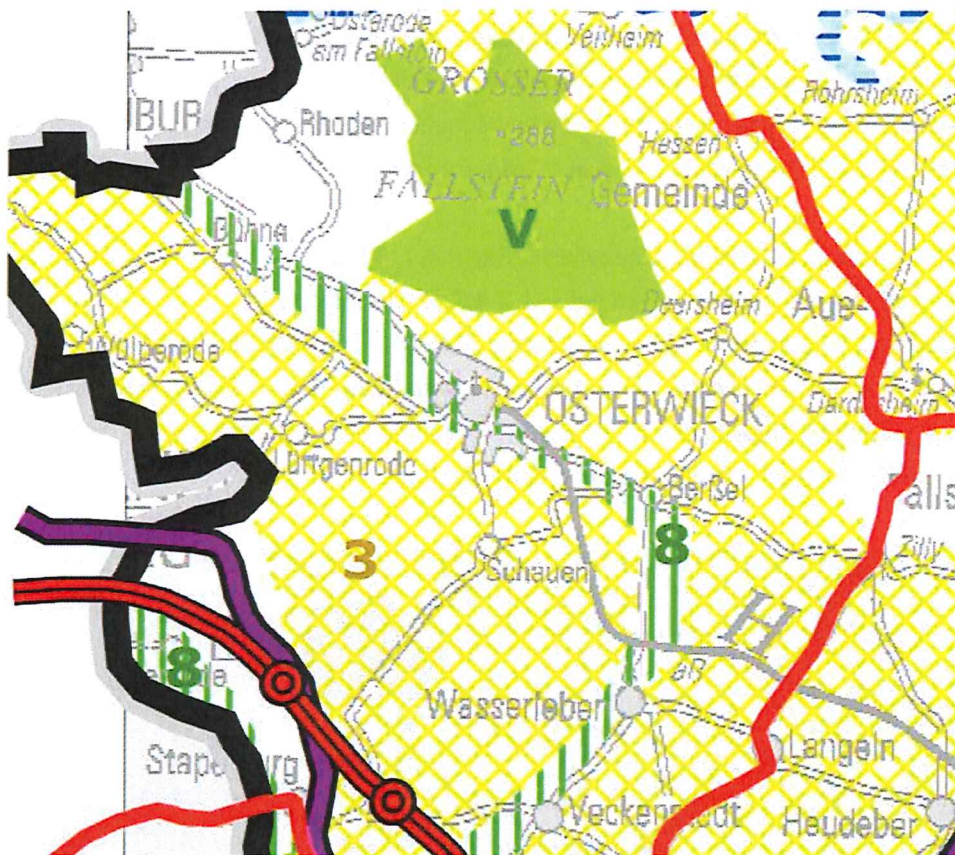
Die Entwicklung des ländlichen Raums außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich danach an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Der Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Osterwieck bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung.

- Z 27

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplans 2010

- G 13

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP, Ziffer 2., G 12).

Diesem Grundsatz folgt das Vorhaben. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird die Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert. In den Grünflächen sind die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft geplant.

Das Planungsgebiet ist entsprechend REP Harz vor allem von folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betroffen:

- Grundzentrum (Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ vom 27.04.2018)

Die Stadt Osterwieck ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum eingestuft.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 35, LEP 2010).

Durch das Vorhaben wird die Entwicklung des Grundzentrums Osterwieck durch die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens, der Lankwitzer Lackfabrik GmbH, für die Zukunft abgesichert und stärkt zur Stärkung der Wirtschaftskraft von Osterwieck bei.

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Pkt. 4.3.1. Z 4 (VIII: Ilse), angrenzend

Das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den

Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die der Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten. Das Vorranggebiet befindet sich westlich und südlich angrenzend, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe „Osterwieck“, Pkt. 4.4.1. Z 2

Mit der Erweiterung des Industriegebietes wird der Pkt. 4.4.1. Z 2 entsprochen.

- allgemeine Grundzüge der Raumordnung für die Planung, Punkt 5.6 Wirtschaft: G1 – G 5

Mit der Ausweisung der Gewerbefläche kann erreicht werden, dass der Standort des bestehenden Gewerbebetriebes gesichert und dadurch in seiner Wirtschaftskraft gestärkt wird. Ein positiver Nebeneffekt ist die Sicherung der Arbeitsplätze und deren Ausbau.



Auszug aus dem REPHarz

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, Pkt. 4.5.1

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung der potentiellen Überflutungsbereiche der im Pkt. 4.3.1. genannten Fließgewässersysteme, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz. Die Lankwitzer

Lackfabrik GmbH kennt die Problematik des Hochwassers und wird für sich entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen festlegen. Aufgrund der Produktionsabläufe und des Warenflusses von West nach Ost, ist die Erweiterung nur auf der Westseite des bestehenden Standortes möglich.

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ilseae und Zuflüsse“, Pkt. 4.5.3, G1, Z 3, G7

Im Regionalen Entwicklungsplan werden zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Diese sollen die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund ihres eigenen Wertes und als natürliche Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen sowie die Gestaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft im Zusammenwirken mit anderen raum- und entwicklungsgestaltenden Planungsträgern gewährleisten.

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sollen bevorzugt in den Bereichen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems durchgeführt werden, soweit dies mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Maßnahmen der Landschaftspflege, -gestaltung und Landschaftsentwicklung sind aus den naturschutzfachlichen Planungen abzuleiten.

Mit der Erweiterung des Produktionsstandortes erfolgt eine zusätzliche Versiegelung aufgrund der Bebauung und somit eine Zerstörung der vorhandenen Natur und Landschaft. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird die Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert. In den Grünflächen sind die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft geplant, so dass der Eingriff so weit wie möglich gleich vor Ort erfolgt.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Mit dem vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ und der 1. bzw. 2. Änderung zum „Industriegebiet Nord“ hat die Stadt Osterwieck eine Reihe von Planungszielen verfolgt, bzw. ihre Umsetzung ermöglicht:

- Neustrukturierung des traditionellen Industriestandortes im nordwestlichen Teil des Landkreises Halberstadt
- Sicherung des Standortes der vorhandenen Lackfabrik
- Neuansiedlung gewerblicher und industrieller Betriebe
- rechtliche Absicherung der Erschließung zur Landesstraße L 87
- Erweiterung der inneren Erschließungsflächen, u.a. zur Aufschließung der Flächen im Nordwesten.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ möchte nun die Lankwitzer Lackfabrik GmbH ein neues Rohstofflager errichten, um die Produktionskapazität zu erhöhen und langfristig den Produktionsstandort wirtschaftlich abzusichern.

Die Lankwitzer Lackfabrik GmbH ist ein 1952 im Berlin Stadtteil Lankwitz gegründetes Familienunternehmen, welches Lacke für zahlreiche industrielle Anwendungen herstellt und weltweit vertreibt. Der Standort Osterwieck wurde 1992 vom VEB LACUFA übernommen und kontinuierlich ausgebaut. Durch das stark gewachsene Geschäft mit UV-härtenden Lacken wurde 2007 ein Neubau errichtet, der neben Produktion, Rohstoff- und Fertigwarenlager auch Labor und Verwaltung umfasst.

Mit dieser Investition entstand Europas modernste Fabrik für Entwicklung und Herstellung von umweltfreundlichen Lacksystemen (ausschließlich wasserverdünnbare und UV-härtende Lacke) für industrielle Anwendungen. Zum Kundenkreis zählen namhafte Unternehmen wie BMW, Bosch, Brembo, Deutsche Bahn etc. (s. www.lankwitzer.com). Es liegen Zertifizierungen nach ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 sowie IATF 16949:2016 vor.

In Osterwieck werden zurzeit ca. 130 Mitarbeiter beschäftigt, davon 4 Mitarbeiter im Rohstofflager. Diese Arbeitskräfte sollen durch den Neubau des Rohstofflagers gesichert und ausgebaut werden.

Die Lankwitzer Lackfabrik hat zukunftsorientierte Lacke für die batterieelektrische Mobilität entwickelt und das Geschäft in den letzten Jahren stark ausgebaut, so dass die vorhandene Kapazität in Osterwieck nicht mehr ausreicht. Weiterhin erwartet sie in den kommenden Jahren eine stark wachsende Nachfrage nach diesen Lacken. Es entstehen somit neue Ertragschancen und neue Arbeitsplätze.

Es ist daher geplant, ein neues Rohstofflager auf den im Westen gelegenen Flurstücken zu errichten. Durch den Neubau und die damit verbundene Verlagerung des Rohstofflagers kann innerhalb der vorhandenen Halle zusätzliche Produktionskapazität geschaffen werden. Die im Westen gelegene Anordnung des neuen Lagers ist zwingend erforderlich, um den optimalen Warenfluss aufrecht zu erhalten.

2.2 Bauflächen

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Industriegebiet vor.

Industriegebiet (GI-Gebiet) gem. § 9 BauNVO

In der Erweiterungsfläche ist der Neubau einer Lagerhalle und ein Verbindungsbau zum Bestandgebäude geplant.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzung nicht verändert. Wie im Ursprungsplan des „Industriegebietes Nord“ werden alle Nutzungen nach § 9 Industriegebiete der Bau NVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl bestimmt. Mit der 3. Änderung wird das Maß der Baulichen Nutzung nicht verändert.

Festgesetzt sind: 0,8 GRZ und Baumassenzahl 6,0

Bauweise

Es werden auch in der 3. Änderung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Nord" keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Höhe baulicher Anlagen

Das „Industriegebiet Nord“ befindet sich abseits der Ortslage Osterwiecks. Aus Gründen des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild wird die Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Bauliche Anlagen sind bis zu einer Firsthöhe von 12 m über dem höchsten mit dem Gelände angeschnittenen Punkt zulässig. Ausgenommen davon sind technisch Anlagen für funktionstechnische Zwecke, Filterentstaubung, Be- und Entlüftungsanlagen.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ bzw. der 1. / 2. Änderung werden übernommen.

Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes sind bereits eine Reihe Gebäude vorhanden, die kein übereinstimmende Firstrichtung aufweisen.

Es wird daher darauf verzichtet die Stellung der baulichen Anlagen festzusetzen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden vom rechtgültigen Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der Erweiterungsflächen wird eine Baugrenze von 30 m nach Norden und 45 m nach Süden festgesetzt.

2.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrs - und Wegeflächen

Das Industriegebiet wird über eine Zufahrtsstraße zur Landesstraße 87 im Bereich der Lackfabrik erschlossen. Die Anbindung an die Landesstraße ist durch eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Halberstadt (heute LSBB) geregelt. Der Ausbau der Anbindung ist erfolgt.

Die Fläche für den Weg im südlichen Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und wird beibehalten.

Fragen der Erschließung werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Park - und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird im Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ und der vorliegenden 1. und 2. Änderung sind durch Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen.

Für die Baugrundstücke werden die erforderlichen Stellplatznachweise im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren gesondert zu führen sein. Flächen für das Aufstellen von Fahrzeugen oder für Garagen sind ausreichend auf den Grundstücken vorhanden.

Durch die 3. Änderung sind keine Änderungen notwendig.

2.4 Grünflächen

Die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplaners werden übernommen.

Mit der Erweiterung des Produktionsstandortes erfolgt eine zusätzliche Versiegelung aufgrund der Bebauung und somit eine Zerstörung der vorhandenen Natur und Landschaft. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird die Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert. In den Grünflächen sind die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft geplant, so dass der Eingriff so weit wie möglich gleich vor Ort erfolgt.

2.5 Gewässer

Gewässer

Unmittelbar westlich an die Lankwitzer Lackfabrik GmbH angrenzend verläuft der sogenannte „Wietholzgraben“ (verrohrt einlaufend in den Rhönstalgraben). Dieses Gewässer besitzen beidseitig je 5,0 m breiten Schonstreifen, deren Nutzung verboten ist bzw. der Ausnahmegenehmigung bedarf (§ 94 WG LSA). Weiterhin bedürfen baulich Maßnahmen an oberirdischen Gewässern (z.B. Rückbau der Gleisanlagen) der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 93 (1) WG LSA).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der „Röhnstalgraben“ als Gewässer 2. Ordnung und südlich angrenzend der Mühlgraben, als Gewässer 2. Ordnung vorhanden (Gewässernummer 033-00).

Die Gewässer werden durch den UHV „Ilse / Holtemme“ unterhalten.

Hochwasserschutz

Entlang der Ilse sind Überschwemmungsgebiete ausgewiesen, die in die Planzeichnung entsprechend dargestellt werden.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt. Ein Teil des Plangebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen für diese Verbote nur unter strengen Auflagen und bei Erfüllung bestimmter Grundvoraussetzungen genehmigen bzw. zulassen (§ 78 Abs. 2 bis 4 WHG). Die Lankwitzer Lackfabrik GmbH wird hierzu die entsprechenden Abstimmungen mit der zuständigen Behörde vornehmen.

2.6 Denkmalschutz

Im südlichen, und ggf. auch im östlichen Planbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet Nord sind Bodendenkmale vorhanden.

Hierzu ist, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des B - Planes „Industriegebiet Nord“, durch die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Archäologie nach § 14 (5) DSchG LSA folgende Stellungnahme erfolgt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde und Befunde zerstört werden.

Den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß § 14 (9) DSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchung sind rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie abzustimmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung können ebenfalls bei Baumaßnahmen u.U. archäologische Denkmale gefunden werden. Hier ist entsprechend der Stellungnahme zu verfahren.

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.7.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Industriegebiets erfolgt über die Kläranlage Osterwieck.

Das Regenwasser wird nach textlicher Festsetzung dezentral auf den Grundstücken versickert. Es sind geeignet Rückhaltmöglichkeiten und Versickerungsmöglichkeiten vorzusehen.

Aus der Notwendigkeit anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, ergibt sich der Zwang die Versiegelung der Grundstücksfläche auf ein Minimum zu reduzieren. Ein ressourcenschonender Umgang mit dem Schutzgut Boden wird auf diese Weise unterstützt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche der Lankwitzer Lackfabrik GmbH soll in das vorhandene Versickerungsbecken geleitet werden. Hierzu wird der entsprechende Nachweis im Zuge der Baugenehmigung vorlegt.

2.7.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist über den TAZV Vorharz erschlossen. Durch die 3. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

Löschwasserversorgung:

Das Baugebiet wird laut Protokoll zur Hydranten-Durchflussmengenmessung vom 27.05.2005 derzeit mit einer Löschwassermenge von 179,1m³/h (OF-Hydrant an der L87) und 85,8 m³/h (OF-Hydrant an der Erschließungsstraße) sichergestellt.

2.7.3 Stromversorgung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist über die Avacon Netz GmbH erschlossen. Durch die 3. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

2.7.4 Gasversorgung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

Durch die 3. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

2.7.5 Telefonkabel

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist über die Deutsche Telekom erschlossen. Durch die 3. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

2.7.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Durch die 3. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

2.8 Immissionsschutz

Zurzeit beliefern das Unternehmen arbeitstäglich durchschnittlich 15 Lkw / Kleintransporter mit Rohstoffen und sonstigen Waren, 10 Lkw versenden Fertigwaren. Es wird eine Steigerung des Transportvolumens von ca. 20 - 30% erwartet.

Das Industriegebiet befindet sich in ausreichender Entfernung von ca. 800 m zur nächsten Wohnbebauung, so dass keine Beeinträchtigungen durch die 3. Änderung zu erwarten sind.

2.9 Bodenschutz

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist im Bodenschutz- und

Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt beim Landesamt für Umweltschutz (LAU) Halle/S. (Mitteldeutsches Altlasteninformationssystem MDALIS - sog. „Altlastenkataster“) neben der als „Fäkaliengrube“ (Kennziffer 1535702650139) gezeichneten Altlastfläche eine weitere Verdachts- bzw. altlastverdächtige Fläche i. S. § 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG dokumentiert.

Es handelt sich hierbei um das Betriebsgelände der „Osterwiecker Lacke GmbH“ mit der Kennziffer 1535702650135.

Sollte der Standort auf der Grundlage entsprechender Untersuchungen und unter Zugrundelegung der bisherigen Nutzung aus dem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast entlassen werden können, so ist die Fläche zu archivieren. Nähere Angaben hierzu sind zu erhalten bei der für die Erfassung und ständige Aktualisierung des o. g. Katasters zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Halberstadt

Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, ist eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Alle dementsprechenden Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Halberstadt abzustimmen.

Die anfallenden Abfälle (Bauschutt, Erdaushub, Schotter, Bahnschwellen etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde des Landkreises Halberstadt unter Beachtung des KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 4 KrW-/AbfG sind Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 6 dieses Gesetzes zu verwerten, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Nach § 5 entfällt die Pflicht zur Verwertung, wenn die Beseitigung die umweltverträglichere Lösung darstellt.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Ordnung des Grund und Bodens der privaten Baufläche wird nicht erforderlich.

3.2 Ordnung der Bebauung

Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Eine örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ ist nicht festgesetzt. Von Seiten der Stadt Osterwieck wird auch kein Bedarf gesehen.

Für die geplante Lagerhalle ist die Gestaltung dem Vorhabenplan zu entnehmen.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 93.617 m², davon entfallen auf:

Industriegebiet

90.192 m² = 96,34 %

private Grünfläche	3.033 m ² = 3,24 %
Wasserfläche	<u>391 m² = 0,42 %</u>
	96.617 m ² = 100,00 %
Erweiterungsfläche des „Industriegebietes Nord“	ca. 6.650 m ²

5. Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Zwischen der Stadt Osterwieck und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten für das Bauleitverfahren einschließlich der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen regelt.

Teil B: Umweltbericht

Ausführung mit dem 2. Verfahrensschritt