

Bebauungsplan Nr. 1/99 " Am Eulenbruch" V. BA Gewerbegebiet

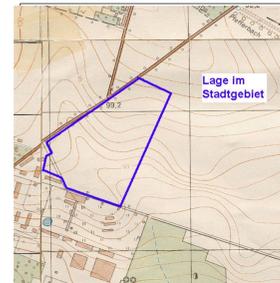
Ermächtigungsgrundlage

Entsprechend des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GemO-LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S 568) in der derzeit gültigen Fassung, beschließt der Stadtrat der Stadt Oscherleben (Bode) auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 25. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I S 137) der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 1/99 " Am Eulenbruch " als Satzung.

Teil A Zeichnerische Festsetzung



Übersicht 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1:10000
 Blatt Nr. M-32-143-D-1-3, Ausgabejahr 1989
 Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung
 Vertriebsfähigkeitsurteil durch Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt am 29.11.2000
 Aktenzeichen LVermD/V/167/2000

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- GE - Gewerbegebiet
- GEe - eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe

3. Baugrenze

- Baugrenze

4. Verkehrsfläche

- öffentliche Straßen- und Wegeverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für Versorgungsanlagen

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Abfall
- Elektrizität
- Abwasser

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Grünflächen

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch
- Schmutzwasserleitung

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Mit Leitungsrecht, zu Gunsten von SW, RW und anderer Medienträger, zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9. Ergänzende Planzeichen

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze (vorgesehene Flurstücksgrenze Inoch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters)
- Bäume im Bestand zu erhalten
- Bäume anzupflanzen

Verfahrensliste

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Oscherleben hat in seiner Sitzung am ... unter der Ratsschlussnummer ... den Aufstellungsbeschluss gefasst, den ...

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Stadt Oscherleben hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gen. § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ... unter der Ratsschlussnummer ... als Satzung beschlossen.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gen. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am ... Die Durchführung dieser Veranstaltung ist am ...

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Billigung des Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung
 Die Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Oscherleben zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist dem Kosteneinstellungsbeschluss in der Sitzung am ... unter der Ratsschlussnummer ...

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Herzfreizeiten
 Der Bebauungsplan ist gen. § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekanntgegeben worden.
 Der B-Fach ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Fragenbeteiligung

Die benannten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Datum vom ... um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Stadt Oscherleben hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gen. § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ... unter der Ratsschlussnummer ... als Satzung beschlossen.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Planunterlagen
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze eindeutig nach. Die Durchführbarkeit der planungsrelevanten Bestimmung geometrisch einzuordnen. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einzuordnen möglich.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des B-Planes ist von der Planungsabteilung des Bauamtes Oscherleben erarbeitet worden.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Vermessungsstelle
 Oscherleben, den ... Bürgermeister

Herzfreizeiten
 Der Bebauungsplan ist gen. § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekanntgegeben worden.
 Der B-Fach ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung ist eine Verletzung der in § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
 Gem. § 215 BauGB sind innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des B-Planes Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des B-Planes nicht geltend gemacht worden.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des B-Planes ist von der Planungsabteilung des Bauamtes Oscherleben erarbeitet worden.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Vermessungsstelle
 Oscherleben, den ... Bürgermeister

Herzfreizeiten
 Der Bebauungsplan ist gen. § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekanntgegeben worden.
 Der B-Fach ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Oscherleben, den ... Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e1 laut § 6 Bau NVO entwickelt)
 Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2, ohne die Punkte 1 und 8.
 Die Einschränkung bezieht sich auf solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Gewerbegebiete GE 2, GE 3, GE 4 (§ 8 Bau NVO)
 zulässig sind Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1, 2 und 3 ohne Pkt 3)
 - In allen Bereichen GE e1 und GE 2-4 sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (§ 7, Abs. 9 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 7, Abs. 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - GE e1
 - Grundflächenzahl GRZ 0,6 (Höchstgrenze 0,7 (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO))
 - Firsthöhe FH 12,0 (Bezugshöhe Höhe Strahlensoberkante § 18 BauNVO).
 - GE 2, GE 3, GE 4
 - Grundflächenzahl GRZ 0,6 (Höchstgrenze 0,7 (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO))
 - Firsthöhe FH 12,0 (Bezugshöhe Höhe Strahlensoberkante § 18 BauNVO).
- Baugrenze
 - Zur inneren Erschließung des Baugbietes sind Verkehrsflächen festgelegt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB). Die öffentliche Verkehrsfläche hat einen Regelquerschnitt von 12,00 m.
- Grundnormerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8a BnatSchG
 Grundlagen der grundnormerischen Festsetzungen sind die Berechnungen nach dem Kompensationsmodell "Osabruck".
 Folgende Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 8a BnatSchG werden als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
 - Der im westlichen Teil befindliche öffentliche bzw. private Grünstreifen ist weiter mit Kaiserlinden (Tilia pallida) zu bepflanzen. Als Pflanzgröße sind Hochstämme der Sortierung 12/14 zu verwenden. Die Bepflanzung ist mit der Erschließungsbaumaßnahme zu verbinden.
 - Bederseits der Planstraße A und B ist der auf den Baugrundlücken befindliche 3 m breite Grünstreifen mit Standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 - Auf allen Baugrundlücken ist je angefangene 300 m² überbaubarer Fläche mindestens ein hochstammiger Laubbäum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Für die Maßnahmen 1-3 wird ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB erlassen.
 - Die Anpflanzungen auf den privaten Flächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Erstellung des Baukörpers durchzuführen.

Sonstige Hinweise

- beidseitig der Hochdruck-Gasleitung ist von der Achsmitte gemessen jeweils ein Streifen von 4,0 m von baulichen Anlagen und tief wurzelnden Bäumen freizuhalten. Bodenauf- bzw. Abtrag ist untersagt.
- Die Gehölzpflanzungen sind aus Sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Gehölzarten regionaler Herkunft zu pflanzen: Hartfregel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Hundstrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus) und Weißdorn (Crataegus monogyna). Als Pflanzgröße sind 2 x verpflanzte Sträucher der Sortierung 80/100 im Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu verwenden.
- Für die Maßnahme 4.3 sind zu pflanzen:
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Rolkastanie (Aesculus hippocastanum), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur) und Winterlinde (Tilia cordata). Als Pflanzgröße sind Hochstämme der Sortierung 12/14 zu verwenden.
- Im Bereich der Ferngas Hochdruckleitung sind Baumaßnahmen und Pflanzen von Bäumen ausgeschlossen.

Stadt Oscherleben
 Landkreis Bördekreis

Bebauungsplan Nr. 1/99
 "Am Eulenbruch"
 V. BA Gewerbegebiet

Verfasser: Stadt Oscherleben
 Bauamt/Planungsabteilung

Gemarkung: Oscherleben
 Flur: 13
 Maßstab: 1:1000

Stadt Oschersleben (Bode)

Landkreis Bördekreis

Bebauungsplan Nr. 1/99

Am Eulenbruch

V. Bauabschnitt/Gewerbegebiet

Begründung mit textlichen Festsetzungen und Erläuterungen

Fassung laut Satzungsbeschluss entsprechend § 9 (8) BauGB

erstellt durch: Stadt Oschersleben (Bode)
Amt für Bauwesen und Stadtwirtschaft
Planungsabteilung

Stand: September 2000

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Übersichtsplan	1
1. Vorbemerkungen	2
2. Erforderlichkeit der Planung	2
2.1. Standortwahl	2
2.2. Planung übergeordneter Stellen	3
2.3. Entwicklung aus dem FNP	3
3. Grundlage der Planung	4
3.1. Lage des Plangebietes	4
3.2. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes	4
3.3. Erschließung	4
a) Verkehrstechnische Erschließung	4
b) durch Versorgungsträger	5
3.4. Eigentumsverhältnisse	5
3.5. Zustand von Natur und Landschaft	5
4. Begründung des Plankonzeptes und der Festsetzungen	6
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2. Festsetzungen	6
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.3. Bauweise	7
4.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.2.5. Örtliche Verkehrsflächen	8
4.2.6. Flächen für grünordnerische Maßnahmen	8
Anlagen	
Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichs im Sinne des Naturschutzes im Rahmen der Bauleitplanung	

1. Vorbemerkung

Um eine nachfragegerechte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für Neubebauung durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Stadt Oschersleben (Bode) sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Oschersleben (Bode) am 14. 04. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Eulenbruch“ beschlossen.

In § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist festgelegt, dass dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen ist. Zwar ist die Begründung nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplanes, doch besteht die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Nur so wird die Wirksamkeit des Bebauungsplanes gewährleistet.

In dieser Begründung sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen zu dokumentieren und abzuwägen.

2. Erforderlichkeit der Planung

Dieser Bebauungsplan wird zum Zweck der weiteren Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Oschersleben (Bode) aufgestellt. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen und für die Herstellung der notwendigen Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

Der Vorrat an gewerblichen Bauflächen ist derzeit ausgeschöpft. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Eulenbruch“ nunmehr erforderlich. Hierdurch wird die städtebauliche Entwicklung zeitlich abgestimmt und räumlich geordnet fortgeführt.

Dabei soll durch eine flächenschonende und kostengünstige Erschließung des Plangebietes die Schaffung von finanzierbaren Angebotsflächen für die Ansiedlung neuer Betriebe erreicht werden. Dadurch können weitere Arbeitsplätze entstehen.

Zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur nachbarverträglichen Abstimmung verschiedener Arten der baulichen Nutzung ist es erforderlich, durch diesen Bebauungsplan ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Mischgebiet (§ 6 BauNVO) nunmehr als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festzusetzen.

2.1. Standortwahl

Ausgehend vom Flächennutzungsplan wäre eine Ausweisung von Gewerbegebietsflächen auch an anderen Standorten grundsätzlich denkbar.

Die Standortwahl der Stadt wurde durch folgende Kriterien bestimmt:

- 1) Die Grundstücke müssen zeitgerecht zur Verfügung stehen.
- 2) Die Grundstücke müssen kostengünstig zur Verfügung stehen und damit eine soziale Bodennutzung ermöglichen i. S. v. § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

- 3) Der Anschluss an die Erschließungsanlagen des Ortes muss mit geringem Kostenaufwand möglich sein.
- 4) Die Flächen sollen Anschluss an die innere Erschließung des Ortes bieten i. S. v. § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB.

2.2. Planungen übergeordneter Stellen

Das **Regionale Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Magdeburg** erhält Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen (REP Nr. 0.7).

Die Stadt Oschersleben (Bode) ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die weitere Entwicklung von Gewerbegebieten zur Festigung der Wirtschaftskraft der Stadt steht damit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung in Übereinstimmung.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich fordert § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln sind.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01. 03. 1994) wird für das Plangebiet ein Randstreifen als Fläche für Wald (§ 5 (2) 9 BauGB), ein Bereich als Baufläche für Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO), im übrigen gewerbliche Baufläche (GE nach § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Im vorliegenden Planungsfall kommt die Alternative nach BauGB § 8, Abs. 2 auch zur Anwendung.

Plangedanke ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit Übergangsbereichen zum gegenüberliegenden Wohngebiet. Dieser Gedanke wird im B-Plan „Am Eulenbruch“ grundsätzlich beibehalten, aber mit der Modifizierung, dass sich im Bereich des Waldstreifens die Grünordnerischen Festlegungen konzentrieren und anstelle des Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Damit gelten für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben die gleichen Einschränkungen, wie im Mischgebiet, ohne dass aber das Wohnen hier allgemein zulässig ist.

Der Bebauungsplan gilt damit weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt dadurch unberührt.

Darüber hinaus wurde am 12. 07. 2000 vom Stadtrat ein Änderungsentwurf zum FNP bereits gebilligt, welche die Darstellung entsprechend vorliegendem B-Plan auch übernimmt. Die erfolgte Offenlegung und Beteiligung der TÖB dazu ergab keine Bedenken.

3. Grundlage der Planung

3.1. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 1/99 „Am Eulenbruch“/V. Bauabschnitt Gewerbegebiet legt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Der zur Überplanung festgelegte Bereich liegt im nördlichen Bereich von Oschersleben (östlich der Schermcker Straße).

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch einen Feldweg (Flur 12, Flurstück 262/12), im Süden durch die Gemeindestraße „Am Pappelwald“ bzw. das Betriebsgrundstück „LSB Oschersleben“, im Osten durch ein Ackergrundstück (Flur 13, Flurstück 12/55), im Westen durch die Schermcker Straße (LIO Nr. 24/Flur 13, Flurstück 251/50).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 103.110 m² groß.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oschersleben, Flur 13 und besteht aus den Flurstücken

596	mit	101.993 m ²
53/5	mit	117 m ²
598 (teilweise)	mit	1.000 m ²

gesamt	103.110 m ²
--------	------------------------

3.2. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird zur Zeit als Ackergrundstück genutzt. Parallel zur Landstraße nach Schermcke ist bereits ein ca. 10 m breiter Streifen Baumbestand angelegt. Dabei stehen auf diesem Streifen 5 Jahre alte Kaiserlinden. Diese stehen zu 22 Stück stadtzugewandt als Doppelreihe und weitere 9 Stück als Einzelreihe.

An der Südseite des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen, an der Nord- und Ostseite besteht Ackernutzung. An der Westseite hinter der Landstraße „Schermcker Straße“ (L 24) besteht zur Zeit ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung. Der Geltungsbereich wird im nördlichen Abschnitt von der Ferngashochdruckleitung „Ahltzen bis Ausleben“ DN 300 PN 70 mit Fernmeldekabel gekreuzt.

3.3. Erschließung

a) Verkehrstechnische Erschließung

Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Erschließung von der Seite der gemeindeeigenen Straße „Am Pappelwald“ geplant. Das Plangebiet wird von einer Erschließungsstraße, die von der Straße „Am Pappelwald“ abzweigt und parallel zur Schermcker Straße liegt, durchzogen. Von der Erschließungsstraße zweigt eine zweite Straße parallel zur Straße „Am Pappelwald“ ab.

b) Erschließung durch Versorgungsträger

Die Erschließung, insbesondere die Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, wird über einen Leitungskorridor entlang der Straße „Am Pappelwald“ erfolgen.

Für die Regenwasserentsorgung ist ein 5 m breiter Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze zur Flur 13, Flurstück 112/55 als Leitungsrecht vorgesehen. Das Regenwasser wird in den auf dem Flurstück 83/11 in der Flur 35 befindlichen offenen Graben eingeleitet.

Dieser Graben hat die natürliche Funktion einer Regenwasserrückhaltung und eines Verdunstungsgrabens.

Noch überschüssiges Niederschlagswasser wird im Bereich hinter der Anderslebener Straße in die Wasserrenne eingeleitet.

Für die Schmutzwasserkanalisation ist an der südlichen Grenze des Plangebietes fortlaufend der Straße „Am Pappelwald“ eine 8 m breite Fläche geplant.

Das Schmutzwasser wird dem Sammler zugeführt, der sich im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche, die parallel zur Schermercker Straße liegt, befindet.

Das an der südlichen Grenze des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes befindliche 8 m breite Leitungsrecht wird darüber hinaus als Zuführung für die Erschließungsleitungen dienen.

An zwei Stellen im parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden Grünstreifen wird je eine Trafostation positioniert.

Am Ende der Erschließungsstraße (Wendehammer/Grenze des geplanten Gewerbegebietes) ist ein Standort für Wertstoffcontainer.

3.4. Eigentümerverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus den stadteigenen Grundstücken Flur 13, Flurstück 596, Flurstück 598 (teilweise) und Flurstück 53/5.

Damit sind bodenordnende Maßnahmen nach öffentlich-rechtlichen Verfahren (Umlegung) nicht erforderlich.

3.5. Zustand von Natur und Landschaft

Das Gebiet des B-Planes (103.110 m²) befindet sich am Nordost-Rand der Stadt Oschersleben (Bode). Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von 100,00 – 90,00 m über NN und besitzt von Norden in Richtung Süden deutliches Gefälle. Gliedernde Elemente sind nicht vorhanden. In der Landschaft wirksam ist zur Zeit der Randbereich zur Schermercker Straße in Form des (teilweise) doppelreihigen Bestandes an Kaiser-Linden.

Als Grundlage bei der Ermittlung des ökologischen Eingriffes in Natur und Landschaft ist damit hauptsächlich die Veränderung des Biotoypes Acker in bebaute/versiegelte Fläche zu betrachten.

Ein Landschaftsplan nach § 7 NatSchG – LSA für die Gemarkung Oschersleben als eigenständiges Dokument besteht nicht. Aber auch ein solcher Plan müsste die Festlegungen des gültigen Flächennutzungsplanes übernehmen und diesen Bereich als künftig zu überbauende Fläche ausweisen.

4. Begründung des Plankonzeptes und der Festsetzungen

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist so abzugrenzen, dass die Ziele des Bebauungsplanes erreicht werden.

Aus diesem Grund wird das Gebiet so abgegrenzt und bemessen, dass der derzeitige Bedarf an Flächen zur Gewerbegebietserweiterung gedeckt werden kann.

Eine zu gegebener Zeit erforderliche Weiterentwicklung in Richtung Osten ist bei der Straßenfestlegung sowie der weiteren stadttechnischen Erschließung beachtet.

4.2. Festsetzungen

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen zu treffen.

4.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend der Zielstellung der Stadt Oschersleben (Bode) sollen Bauflächen für gewerbliche Nutzung (GE gemäß § 8 BauNVO) ausgewiesen werden.

Nicht zulässig ist die Errichtung von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Stadt Oschersleben (Bode) verfügt über ein Einzelhandelsgutachten, aus dem hervorgeht, dass weitere Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt sich schädlich auf die Struktur der Stadt auswirken.

Als Pufferzone zum künftigen Wohngebiet auf der Westseite der Schmercker Straße wird der Bereich zwischen dem Grünstreifen und der Erschließungsstraße (Planstraße A) als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgelegt. Damit sind hier Gewerbebetriebe auf solche beschränkt, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, ohne dass die sonst im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung möglich ist.

Die Einschränkung bezieht sich auf die nur mögliche Zulassung von solchen Gewerbebetrieben, die das Wohnen (westlich der Schmercker Straße) nicht wesentlich stören. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) und Wohnungen unzulässig.

Die Erschließung dieses Gebietes einschließlich einer möglichen Förderung soll nur für Gewerbeansiedlung erfolgen. In den anderen Gewerbegebieten der Stadt Oschersleben (Bode) sind Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen und somit planungsrechtlich zulässig. Im Stadtgebiet besteht eine Vergnügungsstättenatzung, die bestimmte sensible Stadtbereiche von dieser Nutzung freihält. Im übrigen Stadtgebiet sind Vergnügungsstätten entsprechend BauNVO und BauGB möglich.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt gegenüber einer Vorbehaltsfläche für Wohnungsbau (Erweiterung Baugebiet Klagenfurter Straße). Damit wird die Zulassung von Vergnügungsstätten an dieser Stelle ebenfalls für unvertretbar gehalten.

In einem Schutzstreifen von jeweils 4,0 m beidseitig der Ferngashochdruckleitung dürfen keine Maßnahmen ergriffen werden, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen.

Gebäude jeglicher Art, Bodenauf- oder -abtrag sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume sind im Leitungsschutzstreifen verboten.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden Randbereiche mit einem Leitungsrecht belegt (Schmutzwasser u. a. 8,00 m breit, Regenwasser 5,00 m breit). Diese Flächen bleiben Bestandteil der Gewerbegebietesflächen nach ihrer Nutzungsart, können aber nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden. Bei der Ermittlung der GRZ werden diese Bereiche als von der Überbauung freizuhaltende Flächen mit gewertet.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll die effektive bauliche Nutzung im Interesse der Gewerbetreibenden ermöglicht werden. Dazu wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 würde (einschl. der zulässigen Überschreitung lt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) eine 80-%ige Überbauung des Grundstückes mit baulichen Anlagen (einschl. Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO) gestatten.

Im Interesse einer Minimierung des nach Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleiches wird die Höchstgrenze für die GRZ aber auf 0,7 begrenzt (BauNVO § 19 (4) Satz 3).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 12,00 m festgelegt. Auf eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet wird bewusst verzichtet, da im Gewerbegebiet unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Gebäudehöhen bestehen.

4.2.3. Bauweise

Im Plangebiet soll sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zulässig sein.

Die Ordnung auf den bebaubaren Flächen wird durch Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen festgelegt.

4.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Durch die Baugrenzen wird der Abstand zu den Verkehrsflächen mit 3,0 m festgelegt.

Als nicht überbaubar wird zusätzlich ein Randstreifen von 8,00 m Breite entlang der Straße „Am Pappelwald“ festgelegt.

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig. Damit soll erreicht werden, dass vom öffentlichen Straßenraum ein einheitliches Erscheinungsbild der Grundstücksrandflächen entsteht.

4.2.5. Örtliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen als öffentliche gemeindeeigene Straßen errichtet und weisen im hinteren Bereich eine Schleife bzw. einen Wendehammer als Lkw-Wendemöglichkeit auf.

Beide Erschließungsstraßen sind mit 6,00 m Fahrbahnbreite auf Begegnungsverkehr ausgerichtet. Einseitig ist ein 2,0 m breiter Streifen als Rad- und Gehweg vorgesehen. Beidseitig der Fahrbahn sind 2,00 m Fläche freizuhalten, um bei Grundstücksanschlüssen hinsichtlich diverser Versorgungsmedien die Straße nicht öffnen zu müssen bzw. zwischen Fahrbahn und Rad-/Fußweg einen Sicherheitsstreifen zu bekommen.

Die Planstraße A endet in einer Wendeanlage (Typ VII).

Die Planstraße B endet in einer Wendeanlage Typ V mit 10,00 m Radius.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt in Form einer Auf- bzw. Abfahrt auf die Gemeindestraße „Am Pappelwald“. Eine direkte Zufahrt von der L 24 sowie von dem nördlich des Baugebietes liegenden Feldweg auf das Baugebiet oder einzelne Baugrundstücke wird ausgeschlossen. Diese würde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 24 gefährden.

4.2.6. Flächen für grünordnerische Maßnahmen

Der Ausgleich des unvermeidlichen Eingriffes erfolgt weitestgehend im Planungsgebiet selbst. Die entsprechende Bilanz nach dem Kompensationsmodell „Osnabrück“ ermittelt, ist in der Anlage 1 dargestellt.

Die Kompensation des Eingriffes wird im Geltungsbereich erreicht durch

- Verdopplung des vorhandenen Grünstreifens an der Schmercker Straße und Bepflanzung mit Kaiser-Linden (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Festlegung der Höchstgrenze GRZ mit 0,7 (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- Begrünung der nicht überbaubaren Fläche
- Pflanzgebot (1 einheimischer Laubbaum auf 300 m² überbaubare Fläche).

Auf den Ausgleich des noch vorhandenen Defizites, von 8.217 WE Eingriffswert sind 5.707 WE kompensiert, sollte im Rahmen der Abwägung verzichtet werden, da hinreichend Einzelmaßnahmen festgelegt sind und im Umfeld ständig Anpflanzungen im Rahmen von AB-Maßnahmen erfolgt sind.

Auf die Erstellung eines eigenen Grünordnungsplanes für den Geltungsbereich wird verzichtet. Die grünordnerischen Maßnahmen können mit den Möglichkeiten in der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen ausreichend dargestellt werden. Die Zuordnung von Begrünungsmaßnahmen ist aufgrund der Lage im Raum und der Erschließungssystematik auch ohne Fachplaner möglich.

Anlage 1
(zur Begründung B-Plan „Am Eulenbruch“)

Ermittlung des Eingriffs im naturschutzrechtlichen Sinne

Grundlagen

Die Ermittlung erfolgt in Anwendung des Kompensationsmodells „Osnabrück“. Die Flächenbilanz ist aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes entnommen.

vorhandene Straßenfläche	5.440 m ²
vorhandene Grünstreifen	4.875 m ²
überbaubare Flächen	69.910 m ²
nicht überbaubare Flächen	11.100 m ²
öffentliche (neue) Straßenflächen	6.910 m ²
zusätzliche öffentliche Grünstreifen	<u>4.875 m²</u>
Geltungsbereich	<u><u>103.110 m²</u></u>

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Überplante Flächen:		<u>103.110 m²</u>
davon vorh. Straße (16 m x 340 m)	./.	5.440 m ²
vorh. Grünstreifen (12,5 m x 390 m)	./.	<u>4.875 m²</u>
verbleibende Eingriffsfläche		92.795 m ²
davon Ackerfläche		90.695 m ²
davon geschotterte Fläche		2.100 m ²

lt. Tabelle Wertfaktor Acker 0,9 WE/ha
Wertfaktor Schotter 0,3 WE/ha.

$$90.695 \times 0,9 = 8,154 \text{ WE}$$

$$2.100 \times 0,3 = \underline{0,063 \text{ WE}}$$

Gesamt: 8,217 WE Eingriffsflächenwert

Der B-Plan überplant eine Fläche, auf welcher ein ermittelter Eingriffsflächenwert von 8,217 WE (Werteinheiten) liegt.

2. Ermittlung des Kompensationswertes lt. Vorentwurf zum B-Planungsabteilung

a) Verdopplung des vorh. Grünstreifens/Baumreihe
0,49 ha x Wertfaktor 1,4 WE/ha = 0,686 WE

b) 30 % der überbaubaren Fläche wird Grünfläche
 2,10 ha x Wertfaktor 1,1 WE/ha = 2,310 WE

c) nicht überbaubare Fläche = Leitungsrecht 4.500 m²
 Abstandsfläche 3.500 m²
 Randstreifen 3.100 m²
 1,11 ha x Wertfaktor 1,1 WE/ha = 1,22 WE

c) pro 300 m² überbaubare Fläche 1 einheimischer Laubbaum, damit 234 Bäume zu pflanzen.

Bei 50 m²/Baum 11.700 m²
 1,17 ha x Wertfaktor 1,2 WE/ha = 1,404 WE

d) Freihaltezonen im Bereich der Erschließungsstraßen
 0,11 ha x Wertfaktor 0,8 WE/ha = 0,08 WE

8,700 WE

Die Summe der Maßnahmen a) bis e) gibt den Kompensationswert mit 5,700 WE.

3. Abwägung im Rahmen der Planung

Auf den weiteren Ausgleich der Differenz von 2,51 WE kann verzichtet werden.

Begründung:

Gewerbegebiete sind durch eine hohe Flächenausnutzung für Baumaßnahmen erst effektiv zu nutzen.

Der im Vorentwurf dargestellte Ausgleich (Kompensation) sollte dennoch ausreichen, eine grünordnerisch ansprechende Gestaltung bzw. einen angemessenen Übergang zur offenen Landschaft zu erreichen.

Darüber hinaus wurden in den letzten 4 Jahren gerade in diesem Bereich der Stadt Oschersleben (Bode) als Folgemaßnahmen des TAV und über AB-Maßnahmen vielfältige Anpflanzungen vorgenommen.