

Begründung zum Bebauungsplan Alte Bahntrasse – Oschersleben Nr. 2/2020

Entwurf



Stadt Oschersleben an der Bode



Impressum

Herausgeber:

Stadt Oschersleben an der Bode

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

15.02.2023

Bildnachweis Titelseite:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Einleitung / Planungsgegenstand.....	6
1 Lage und Größe des Plangebietes	6
2 Planungsanlass und -erfordernis	6
3 Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4 Verfahren.....	8
5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	11
5.1 Nutzungsbestand.....	11
5.2 Topografie	12
5.3 Bebauung und Denkmalpflege.....	13
5.4 Wohnbevölkerung.....	14
5.5 Freiflächen und Erholung.....	14
5.6 Biotop- und Artenschutz.....	15
5.7 Gehölzschutzsatzung	16
5.8 Soziale Infrastruktur.....	16
5.9 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur.....	16
5.10 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen.....	18
5.11 Eigentumssituation / Grundstücksgrenzen.....	18
6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	19
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	19
6.1.1 Ziele der Raumordnung	19
6.1.2 Flächennutzungsplan.....	21
6.1.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	22
6.2 Sonstige Planungen.....	23
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030.....	23
B Inhalte des Bebauungsplanes.....	24
7 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	24
8 Freiraumplanerisches Konzept	24

9	Flächenbilanz	26
10	Begründung der Festsetzungen.....	27
10.1	Art der baulichen Nutzung	27
10.2	Mischgebiet	27
10.3	Maß der baulichen Nutzung.....	29
10.3.1	Grundflächenzahl	29
10.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	30
10.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	30
11	Sport- und Spielanlage „Bikepark“	31
12	Verkehrsflächen.....	32
13	Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung“	34
14	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
14.1	Maßnahmenfläche: Erhaltung.....	35
14.2	Befestigung von Stellplatzoberflächen, Zufahrten und Wegen	37
14.3	Umgang mit Niederschlagswasser.....	38
15	Hinweise.....	39
15.1	Artenschutz (Bauvorbereitende und -begleitenden Maßnahmen)	39
15.2	Denkmalschutz	41
15.3	Gehölzschutzsatzung	41
C	Auswirkungen der Planung	42
15.4	Auswirkung auf die Stadtstruktur	42
15.5	Auswirkungen auf die Umwelt.....	42
15.6	Finanzielle Auswirkungen	42
15.6.1	Verfahrenskosten	42
15.6.2	Herstellungskosten- und Unterhaltungskosten.....	42
15.6.3	Grunderwerb.....	43
15.7	Bodenordnung	43
D	Umweltbelange.....	44
15.8	Fläche, Boden, Altlasten	44
15.9	Wasser	44

15.10	Luft, Klima	45
15.11	Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	46
15.12	Landschaft.....	47
15.13	Menschen.....	47
15.14	Kultur- und Sachgüter.....	48
	Abbildungsverzeichnis.....	49
	Tabellenverzeichnis.....	50
	Abkürzungsverzeichnis.....	51

A Einleitung / Planungsgegenstand

1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtgebiet von Oschersleben in direkter Nähe zum Bahnhof „Oschersleben (Bode)“. Das ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt und bezieht sich auf einen ca. 950 m langen Teilabschnitt der ehemaligen Bahntrasse in Richtung Braunschweig, südlich der Windhorststraße.

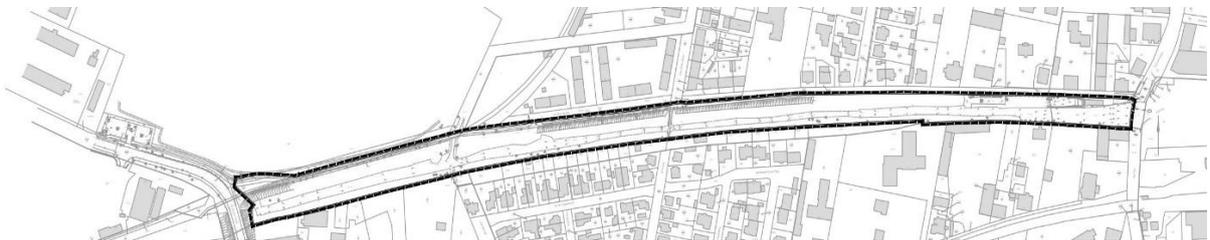


Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Es wird umgrenzt von der Windthorststraße im Norden, von der Alte Post (Straße) im Osten, im Süden von angrenzender Wohnbebauung und im Westen von der B246 sowie den Gewerbeflächen Ziegelstraße.

In den Plangeltungsbereich einbezogen sind in der Gemarkung Oschersleben, Flur 31, die Flurstücke 128, 129, in der Flur 64, die Flurstücke 211, 2035, 190, 191, 192, in der Flur 16, die Flurstücke 63/13, 152, 150, 110/13 und 146.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung 1 zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 0 entnommen werden.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die durch das ISEK geplante Entwicklung und Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Bahntrasse in Richtung Braunschweig zu einem attraktiven Ost-West-Grünzug (vgl. Kapitel 6.2.1 ISEK).

Gemäß ISEK stellt die ehemalige Bahntrasse Richtung Braunschweig zwischen Alter Post und Hornhäuser Straße mit knapp 30.000 m² die drittgrößte innerstädtische Grünfläche dar. Die derzeit brach liegende ehemalige Bahnfläche bietet die Möglichkeit in Kooperation mit Schulen, Jugendeinrichtungen, Bürgerinitiativen und Anwohnern, kleinteilige, sequenzielle Nutzungsangebote zu schaffen und damit eine moderne, vor allem durch aktive Nutzergruppen

geprägte innerstädtische Grünachse zu entwickeln. Derzeit stellt sich die Fläche als Brache und untergenutzter Raum dar. Einbezogen ist der unter Denkmalschutz stehende historische Kleinbahnhof Windhorstraße 3a, für den eine sinnvolle, sich integrierende und dem Standort gerechte Nachnutzung angeboten werden soll.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis ergibt sich insbesondere aus den folgenden Gründen:

- Über die Satzungsfassung wird die bislang unbeplante, brach liegende Fläche dauerhaft als innerstädtische Grünfläche gesichert. Damit wird ebenfalls der Wille der Stadt, zur entsprechenden Entwicklung und Gestaltung der Fläche festgelegt.
- Notwendige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung von bestehenden Freiflächen innerhalb des Stadtgebiets zur Sicherung des städtischen Freizeit- und Naherholungsangebots,
- Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen nach § 1a Abs. 2 BauGB,
- Dem Plangebiet sollen neue Nutzung zugeführt werden, deren Zulässigkeit – insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung – sich aufgrund der Größe des Plangebietes und der angrenzenden funktionalen Prägung nicht aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lässt; die Aufstellung eines B-Planes ist entsprechend erforderlich, um umfassendes Baurecht zu schaffen.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanprozess verfolgt das allgemeine Ziel, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet unter der Berücksichtigung möglicher Umweltauswirkungen zu gewährleisten. Anhand der Abstimmung und räumlichen Zuordnung der einzelnen Nutzungen soll die städtebauliche Entwicklung dem Wohl der Allgemeinheit dienen und im verträglichen Einklang mit der naturräumlichen Umgebung stehen.

Unter Beachtung der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Rahmenbedingungen sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche,
- Es soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Bike-Parks geschaffen werden, um das Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche in der Stadt zu verbessern.
- Die besonderen Anforderungen an die Gestaltung und Bewahrung der innerstädtischen Grünachse „Bahntrasse in Richtung Braunschweig“ sollen

berücksichtigt werden. Die Planung soll aber gleichfalls Spielraum für eine nachfolgende, den Zielen des ISEK entsprechende Freiraumgestaltung lassen.

- Das im Plangebiet befindliche und denkmalrechtlich geschützte Bahnhofsgebäude soll gesichert werden. Es soll ein Angebot für eine sinnvolle und sich einfügende Nachnutzung geschaffen werden.
- Notwendige, bestehende Wegebeziehungen sollen für die öffentliche Nutzung gesichert und festgelegt werden.
- Die Planung soll den notwendigen Rahmen für die Ordnung der zukünftigen Nutzungen der Fläche und deren Überbaubarkeit schaffen. Dabei soll er als einfacher Bebauungsplan nur die für das nachfolgende Einfügen erforderlichen Festsetzungen treffen.
- In der Planung soll die Bedeutung des Plangebietes für die Umwelt, der auf angrenzende Nutzungen bezogene Immissionsschutz sowie die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt werden.
- Gezielte freiraumplanerische Qualifizierung und Entwicklung der Fläche in Hinblick auf das städtische Freizeit- und Naherholungsangebot,
- Definition zulässiger Nutzungsarten und -formen auf der Fläche,
- Schaffung von Rechtssicherheit für die beabsichtigten Nutzungen,
- Berücksichtigung und Entwicklung der formulierten Entwicklungsziele der übergeordneten Planungen (ISEK Oschersleben 2030)

Im Ergebnis ist es Ziel, eine umfassende planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante Freizeit- und Naherholungsnutzung – unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen – zu erreichen.

4 Verfahren

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Tab. 1 Verfahrensdurchführung Übersicht

Aufstellungsbeschluss vom 02.06.2020 Beschluss Nr. OC/2020/191, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7	03.07.2020
Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB),	03.07.2020

bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7, erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
--	--

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** zur Anwendung.

Die im § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von innerestädtischen Brachflächen. Auf der ehemaligen Bahntrasse in Richtung Braunschweig soll eine qualitativ hochwertige Grünachse mit einem attraktiven Angebot für die Naherholung und die Freizeitnutzung (z.B. Bike-Park) entstehen. Hierdurch wird eine Wiedernutzbarmachung der Fläche für die Allgemeinheit erreicht.
- Es wird dem Bedarf der Bevölkerung an innerstädtischen Grünflächen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen Rechnung getragen. Der zulässige Größenwert zulässiger Grundfläche nach §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird unterschritten. Für den Plangeltungsbereich werden 3590 m² überbaubare Fläche zugelassen.
- Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplans und seine Zweckbestimmtheit (Parkanlage zur Naherholung und Freizeitnutzung im Innenbereich) , nicht angenommen oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). In der weiteren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von Nutzungen, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind, befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.
- Es wird keine Zulässigkeit von Betrieben im Sinnen von § 50 Abs. 1 BImSchG begründet (Betriebe gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU, d.h. solche bei denen gefährliche Stoffe im Sinne der Richtlinie vorhanden sind). Die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen im Sinnen der Richtlinie 2012/18/EU lässt der Bebauungsplan nicht zu.
- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- **Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung**

Der FNP wird im Wege der Berichtigung (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst. Näheres siehe
Kap. 6.1.2 dieser Begründung.

5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Nutzungsbestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt von Oschersleben (Bode). Nördlich des Plangebiets befindet ein Wohngebiet mit der Grundschule „Johann Wolfgang von Goethe“. Der Bahnhof Oschersleben (Bode) ist in direkter Nähe östlich zum Plangebiet gelegen. Südlich befinden sich weitere Wohn- und Gewerbestrukturen sowie das Matthias-Claudis-Haus. Im Westen existiert eine größere Gewerbefläche und die Hornhäuser Straße verläuft in Südost-Nordwest-Richtung.

Ehemals wurde die Fläche als Bahntrasse genutzt und verband Oschersleben nach Osten mit Magdeburg und nach Westen mit Braunschweig. Mit dem Kauf der Fläche 2012 durch die Stadt Oschersleben (Bode) erfolgte die Freistellung von bahnbetrieblichen Zwecken. Dennoch fand bereits seit ca. 1969 keine bahnbetriebliche Nutzung der Fläche mehr statt¹. Seitdem wurde die Bahntrasse sukzessive zurück gebaut. Heutzutage ist die Brachfläche eine beliebte Fläche zum Spazieren und Gassi gehen.

¹ Rainer Brokof: Geplante Bodenaufschüttung in der Stadtlage von Oschersleben im Bereich „Atle Braunschweiger Bahntrasse“ – Bauschreibung 2020.



Abb. 2 Verortung umliegender Nutzungen (rot = Plangebiet)

5.2 Topografie

Aufgrund der vorhandenen detaillierten topographischen Vermessungsdaten² lassen sich konkrete Höhenangaben tätigen. Die alte Bahntrasse verläuft ausgehend von der östlichen Anbindung (Alte Post) nach Westen in einen Geländeeinschnitt. Dieser ist gekennzeichnet durch beidseitige, zur Bahntrasse verlaufende Böschungen, die den Geländeeinschnitt ausgehend vom östlichen Bereich der Windhorststraße bis auf 5 m unter Geländeoberkante im Bereich des Tunnels an der Hornhäuser Straße liegen.

² Vgl. Dipl.-Ing Dieter Specht: Lage- und Höhenplan Alte Bahntrasse (29.09.2022)

5.3 Bebauung und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets gibt es nur ein Gebäude (Kleinbahnhof). Das eingeschossige Fachwerkhaus befindet sich im östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs angrenzend an die Kreuzung Windhorststraße/ Alte Post und ist denkmalrechtlich als Baudenkmal geschützt. Zurzeit ist das Gebäude unbenutzt, dennoch ist die Wiedernutzbarmachung des Gebäudes durch private Hand geplant.



Abb. 3 Baudenkmal Kleinbahnhof³⁾

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt. Auch nordwestlich des oben beschriebenen Kleinbahnhofes befindet sich das als Baudenkmal geschützte Wohnhaus Windhorststraße 4.

Nördlich des Plangebiets existieren vorrangig Mehrfamilienhäuser mit vereinzelt Einfamilienhäusern. Teilweise befinden sich Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Östlich des Plangebiets befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) mit dem historischen und als Baudenkmal geschützten Bahnhofsgebäude Oschersleben und großflächige Einzelhändler. Im Süden des Geltungsbereichs sind hauptsächlich Wohnhäuser gelegen. Im Südosten sind diese mit großflächigen Grundstücken verbunden, wohingegen im Südwesten die Wohnbebauung in Form einer Einfamilienhaussiedlung vorhanden ist.

³ seecon Ingenieure GmbH (2021)

Westlich befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet, auf der gegenüberliegenden Seite der Hornhäuser Straße der denkmalgeschützte Alte Friedhof von Oschersleben.

5.4 Wohnbevölkerung

Innerhalb des Geltungsbereichs existiert keine Wohnbebauung, dementsprechend gibt es keine Wohnbevölkerung direkt im Plangebiet. Wiederum ist das direkte Umfeld und die nähere Umgebung funktional stark geprägt von Wohnnutzung.

In Oschersleben leben 19.483 Menschen (Stand 2019)⁴. Es leben 103 Menschen auf einen Quadratkilometer. Das Durchschnittsalter in Oschersleben liegt bei 48,1 Jahren und das Medianalter bei 51,9 Jahren. Der Anteil von unter 18-Jährigen liegt bei ca. 14,8% und der Jugendquotient (unter 20-jährige je 100 Personen) liegt bei ca. 29,2%⁵. Wiederum liegt der Altersquotient (65-jährige je 100 Personen) ist bei ca. 47,3%. Räumlich konkreter demographische Daten für das Umfeld des Plangebiets lassen sich nicht ermitteln.

Die demografische Struktur Oscherslebens gilt es bei der Entwicklung der Grünachse entsprechend zu berücksichtigen und ein generationsübergreifendes Angebot bei der Freizeit- und Naherholungsnutzung sowie die barrierefreie Ausgestaltung zu gewährleisten. Damit kann eine langfristig nachhaltige Nutzung der Grünfläche durch alle Teile der Bevölkerung erreicht werden.

5.5 Freiflächen und Erholung

Die Fläche ist aufgrund ihrer ehemaligen Nutzung als Bahntrasse größtenteils unbebaut und unversiegelt. Seit dem Kauf des Geländes durch die Stadt Oschersleben (Bode) 2012 liegt die Fläche brach und ist weitestgehend naturbelassen. Die Fläche wird jetzt bereits von den Anwohner*innen zum Spazieren und/ oder zum Gassi gehen mit Hunden genutzt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets verlängert sich die Windthorststraße zu einem Fußweg, welcher bis Höhe Friedhof Oschersleben (Bode) reicht (ca. 7 Minute Gehweg/ 600 m). Der Fußweg ist gepflastert und versiegelt. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich weiterhin ein Parkplatz für die BesucherInnen des Friedhofs. Dieser ist asphaltiert und entsprechend versiegelt.

⁴ Land Sachsen-Anhalt: Bevölkerung der Gemeinden (2020), verfügbar: https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamt/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsstand/6A102_02_2020-A.pdf (November 2021).

⁵ Bertelsmann Stiftung: Demografiebericht Oschersleben (Bode), Juli 2021

In der näheren Umgebung südlich zum Plangebiet befindet sich der kleine Stadtteilpark Havemann-Park (ca. 3 Minute Gehweg/ 300 m). Über die Jahnstraße besteht eine direkte Verbindung zwischen den beiden Grünflächen. Im Westen liegt in räumlicher Nähe zum Plangebiet der Friedhof Oschersleben (Bode) (ca. 7 Minute Gehweg/ 600 m). Im Nordwesten befinden sich großflächige landwirtschaftliche Flächen.

5.6 Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet wurden Erfassungen der Flora und Fauna durchgeführt. Es liegen folgende Fachgutachten vor:

seecon Ingenieure GmbH (2021): Artenschutzfachbeitrag – mit Anlagen: ökologicon (2021) Faunistischer Kartierbericht und seecon Ingenieure GmbH (2021): Erläuterungsbericht Biotoptypenkartierung.

Im Plangebiet ist eine Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen als teilweise in gesetzlich geschützter Ausprägung erfasst. Die Baumreihe befindet sich im westlichen Plangebiet, südlich des Fuß- und Radweges zwischen Windthorststraße und Hornhäuser Straße.

Die übrigen Biotoptypen sind Siedlungsbiotop, Gehölze, Grünland sowie Sonderbiotop, die keinen gesetzlichen Schutzbestimmungen, insbesondere nicht dem Biotopschutz gem. § 22 NatSchGLSA (Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) unterliegen.

Die faunistischen Erfassungen umfassten Brutvögel, Habitatbäume (Höhlenbäume, Fledermäuse), Reptilien, Feldhamster sowie Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Im Plangebiet wurden 25 Brutvogelarten erfasst. Mit dem Neuntöter kommt wurde im westlichen Teil des Plangebietes eine besonders und streng geschützte Brutvogelart erfasst.

Darüber hinaus wurden ebenfalls im westlichen Teil des Plangebietes Vorkommen der Zauneidechse erfasst.

Auf Grund der für Fledermäuse sehr günstigen linearen Strukturen (alter Bahndamm) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Nahrungs- und Transferhabitat genutzt wird.

Durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden besondere Maßnahmen zum Schutz der genannten Arten und Biotop vor Eingriffen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des gesetzlichen Artenschutzes entwickelt, die in die Festsetzungen und Hinweise des Plans einzubeziehen sind.

5.7 Gehölzschutzsatzung

Für die Stadt Oschersleben liegt eine Gehölzschutzsatzung vom 05.05.2007 vor. Diese Satzung umfasst die gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten und unbebauten Flächen der Stadt Oschersleben (Bode) sowie die Ortsteile.

Im Plangebiet sind geschützte Gehölze vorhanden. Die Vorgaben der Gehölzschutzsatzung gelten unabhängig von den Bestimmungen des vorliegenden B-Planes und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

5.8 Soziale Infrastruktur

Durch die ehemalige Nutzung der Fläche als Bahntrasse existieren keine sozialen Einrichtungen direkt in dem Geltungsbereich.

An der nördlich angrenzenden Windthorststraße befinden sich eine Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten. An der Windthorststraße 13 sind die Grundschule Johann-Wolfgang von Goethe sowie der dazugehörige Hort gelegen (ca. 1 Minute Gehweg/ >100 m). Im weiteren direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich an der Windthorststraße 7 die Kita Wirbelwind (ca. 3 Minute Gehweg/ 350 m).

5.9 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Innerhalb des Plangebiets existieren keine offiziellen Verkehrsflächen oder Straßen und es soll auch weiterhin nicht dem motorisierten Individualverkehr zugänglich gemacht werden.

Lediglich im Nordosten des Plangebiets, westlich des Kleinbahnhofgebäudes, befindet sich eine bislang unbefestigte und nicht offizielle Parkplatzfläche, welche im Bauleitplanungsprozess weiter qualifiziert werden soll. Der Parkplatz wird derzeit von PatientInnen der Arztpraxis in Umfeld sowie der KITA genutzt. Das Parken erfolgt kostenlos.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich PKW-Parkplätze. Direkt angrenzend an die Nordseite des Plangebiets verläuft die Sammelstraße Windthorststraße. Die Windthorststraße mündet im Nordwesten nach der Wohnbebauung in einen Fuß- und Radweg, über den auch die an der Hornhäuser Straße (B246) vorhandenen Parkplätze am Friedhof in ca. 150 m Entfernung vom westlichen Plangebiet aus zu erreichen sind. Entlang der Windthorststraße sind Parkplatzfläche parallel und orthogonal zum Bordstein vorhanden, die dem Anliegerparken dienen.

Östlich grenzt das Plangebiet an die Straße Alte Post, die die Parkplatzflächen am Bahnhof Oschersleben in ca. 90 m Entfernung zum Plangebiet erschließt. Westlich des Plangebiets verläuft die B246 (Hornhäuser Straße) in Richtung Helmstedt (Niedersachsen).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Beförderung in Oschersleben findet durch das Verkehrsunternehmen Börde-Bus statt. Im Plangebiet befindet sich keine Bus- und/ oder Bahnhaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich in südöstlicher Richtung der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Oschersleben (ca. 7 Minuten Gehweg/ 600 m) sowie der Bahnhof Oschersleben (ca. 8 Minuten Gehweg/ 700 m). An der Windthorststraße befindet sich weiterhin eine Bushaltestelle (Windthorststraße), welche durch die Buslinie 657 bedient wird. Im Umfeld des ZOB befindet sich eine Parkplatz-Anlage.

Radverkehr

Eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung als Bestandteil des Grünzuges zieht sich von der Bahnüberführung Schermcker Straße bis zum Ortsausgang Hornhäuser Straße. Der betroffene Abschnitt der Radwegeverbindung beim Plangebiet verläuft bisher auf der Windthorststraße und mündet in den Fuß- und Radweg, welcher zur B246 (Hornhäuser Straße) führt. Des Weiteren verläuft der regionale Radweg „Zuckeroute“ entlang der Hornhäuser Straße in Nordwest-Richtung. In der Verlängerung der Windthorststraße zu Hornhäuser Straße besteht Anschluss daran.

Fußgängerverkehr

Das Plangebiet von den Anlieger*innen bereits jetzt als innenstadtnahe Grünfläche für Spazieren und Gassi gehen genutzt. Hierdurch hat sich in der Mitte des Plangebiets ein Trampelpfad in Ost-West-Richtung über die Jahre gebildet. Zwischen der Jahnstraße und der Windthorststraße / Clara-Zetkin-Straße existiert wird das Plangebiet von eine Fuß- und Radwegeverbindung gequert.

Die vorhandenen Fußwege/ Trampelpfade können durch die zukünftige Wegeführung mitberücksichtigt werden. Mit der gezielten Entwicklung der Brachfläche als Freizeit- und Naherholungsraum werden neue Qualitäten für Fußgänger*innen, wie bspw. Sitzmobiliar, geschaffen.

Der ZOB und Bahnhof Oschersleben befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit von der Grünfläche. Am Bahnhof besteht Anbindung nach Magdeburg, Blankenburg (Harz), Thale und Goslar. Damit ist eine überörtliche Erschließung gegeben.

5.10 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebiets sind zum derzeitigen Stand keine Leitungsmedien bekannt. Es ist absehbar, dass aufgrund des sukzessiven Rückbaus der Bahntrasse seit 1969 und der funktionalen Vorprägung als Bahntrasse (vorrangig Hochleitungen, keine Bodenleitungen) keine Leitungsmedien auf dem Gelände vorhanden sind.

Bei der Geländebegehung im März 2020 wurde erfasst, dass von der Windthorststraße ausgehend anfallendes Regenwasser in das Plangebiet durch unterirdische Rohre abgeleitet wird. Die anschließende Versickerung erfolgt oberflächlich auf dem Plangebiet.

5.11 Eigentumssituation / Grundstücksgrenzen

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Oschersleben. Lediglich das Flurstück 128, Gemarkung Oschersleben, Flur 16 – Windthorststraße 3 a (Kleinbahnhof) befindet sich in Privatbesitz. Für die geplante Umnutzung des Kleinbahnhofs strebt der Eigentümer die Arrondierung einer weiteren Grundstücksfläche und Umlegung der Grundstücksgrenzen nach Süden an. Gespräche zwischen dem Eigentümer des Flurstück 128 und der Stadt Oschersleben finden bereits statt.

6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

6.1.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Oschersleben gehört zum Landkreis Börde, wodurch es laut dem LEP zur Planungsregion Magdeburg zugehörig ist. Die Stadt Oschersleben wird im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) Sachsen-Anhalt 2010 die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet, wodurch es die mittelzentrale Versorgungsinfrastruktur für die Bevölkerung im Einzugsbereich sichert. Gemäß G 15 des LEP 2010 sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel in den zentralen Orten geschaffen werden. Die vorliegende Planung dient dabei insbesondere zur Revitalisierung der Innenstädte durch Verbesserung der Erreichbarkeit von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen durch umweltschonende Verkehrserschließung, insbesondere durch Sicherung und Ausbau mit integrierter Gestaltung von Fuß- und Radwegenetzen. Die Planung trägt ferner der Schaffung eines vielfältigen Angebotes zentralörtlicher Einrichtungen im Sozial-, Kultur-, Bildungs-, Jugend- und Sportbereich durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen bei.

Der Bebauungsplan dient zur Wiedernutzbarmachung von einer brachliegenden, entwidmeten, innerstädtischen Bahnfläche, welche nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Damit trägt sie insbesondere auch den folgenden Grundsätzen Rechnung:

G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild (...) prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

G13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- Die vorhandenen Potenziale (... , Brachflächen, ...) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Dadurch kommt es zu einer flächensparenden und ressourcenschonenden Entwicklung eines Siedlungsraums, der zukünftig ein attraktives Freizeit- und Naherholungsangebot für Oschersleben bieten soll. Dies entspricht es den raumordnerischen Erfordernissen und Grundsätzen des LEP Sachsen-Anhalt und passt sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.

6.1.1.2 Regionalplan Magdeburg 2. Entwurf (2020)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich in Neuauflage und es ist nach dem derzeitigen Verfahrensfortschritt absehbar, dass das Verfahren bei Satzungsbeschluss des vorliegenden Planes weitgehend abgeschlossen sein wird. Es wird daher hier auf die Ziele und Grundsätze des aktuellen 2. Entwurfs (2020) abgestellt.

Die Ziele und Grundsätze des LEP 2010 werden durch den Regionalplan konkretisiert.

Laut der Erläuterungskarte 5 „Entwicklungachsen“ befindet sich Oschersleben auf einer überregionalen Entwicklung Achse von Bundes- und Landesbedeutung, welche Niedersachsen mit dem Raum Magdeburg verbindet.



Abb. 4 Ausschnitt Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2. Entwurf⁶

Gemäß der Karte 1 – Zeichnerische Darstellung ist das Mittelzentrum Oschersleben eine Schnittstelle des ÖPNV. Die Stadt besitzt eine überregionale Schienenverbindung und wird von regionalen und überregionalen Hauptverkehrsstraßen durchquert. Ebenfalls befinden sich dort überregional bedeutsame Radwanderwege (Bestand und Planung).

⁶ Regionalplan Magdeburg

Relevante Ziele und Grundsätze des Regionalplans Magdeburg 2020 sind:

- G 22 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden.
- G23 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die gezielte Nutzungsentwicklung eines Freizeit- und Naherholungsangebots auf einer innenstadtnahen und derzeit brachliegenden Grünfläche (Wiedernutzbarmachung) steht im Einklang mit den formulierten Zielen und Grundsätze des Regionalplans Magdeburg 2020.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund der abgezielten Entwicklung des Bebauungsplans als Erholungs- und Naherholungsfläche wird nicht der derzeit formulierten Flächennutzung des Flächennutzungsplans Oschersleben an der Bode (Bahnfläche) entsprochen. Der Bebauungsplan weicht damit von der Darstellung des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Deshalb ist eine **Anpassung des Flächennutzungsplanes** erforderlich. Mit dem Beschluss OC/2020/178 wurde im Juni 2020 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile eingeleitet. Der bisherige Flächennutzungsplan behält bis zur Genehmigung des neuen Flächennutzungsplans seine Gültigkeit.

Für das Plangebiet des B-Planes ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- Bahnfläche (siehe Abb. 5).

Im nördlichen Umfeld des Plangebiets sind als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt (siehe Abb. 5). Ebenfalls sind im nördlichen Umfeld eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Zeichen Schule sowie Flächen mit den Zeichen für Anlagen für sportliche Zwecke sowie für soziale Zwecke. Östlich des Plangebiets ist die Fläche als Bahnfläche dargestellt. Südlich des Plangebiets sind neben der Darstellung Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ebenso eine Gemeinbedarfsfläche sowie eine Grünfläche mit dem Zeichen Parkanlage dargestellt. Westlich des Plangebiets verläuft eine Straßenverkehrsfläche sowie die Darstellung eines Mischgebiets und einer Grünfläche mit dem Zeichen Friedhof.

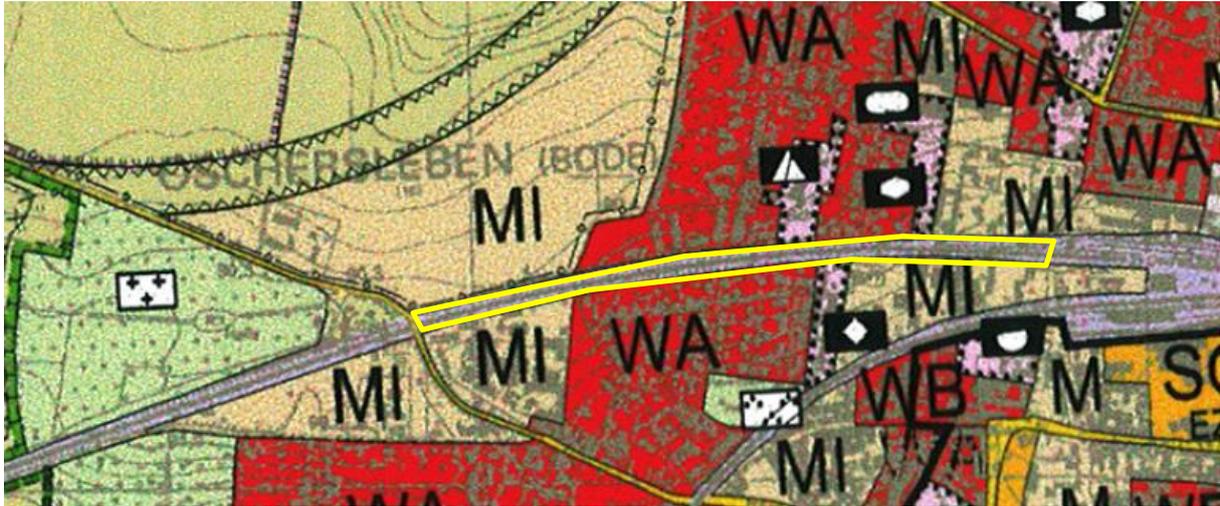


Abb. 5 Auszug Flächennutzungsplan Oschersleben 1994 (gelb=Plangebiet)

Abweichend davon ist im B-Plan die besondere Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Sport- und Spielanlage „Bikepark“
- Mischgebiet
- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Darstellung des FNP wird im Wege der **Berichtigung** (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13a Abs. 4 BauGB) angepasst in:

- Sport- und Spielanlage
- Mischgebiet
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“

6.1.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zuzuordnen. Nach § 34 Abs. 1 Satz. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn das Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben, eine qualifizierte Grünachse mit verschiedenen Freizeitnutzungen und Erholungsorten zu entwickeln, fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung

(vorrangig Wohnbebauung) ein. Das geplante Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht zulässig, weswegen die Sicherung durch einen Bebauungsplan notwendig ist.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030

Die Stadt Oschersleben (Bode) hat von 2016 bis 2017 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, wobei Entwicklungsziele, Leitbilder, Handlungsfeldern und Maßnahmen für die zukünftige Stadtentwicklung Oschersleben definiert wurden. Mit dem Beschluss zum ISEK Teil A wurde unter anderem das Ziel gefasst, die Ost-West-Grünverbindung vom Bahnhofsumfeld in westliche Richtung auszubauen. Die ehemalige Bahntrasse in Richtung Braunschweig wird im ISEK als Kernfläche identifiziert. Hierbei soll eine Qualifizierung als moderne innerstädtische Grünachse, vor allem für aktive Nutzergruppen stattfinden. Der Grünzugcharakter soll weiter ausgebaut werden. Eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung als Bestandteil des Grünzuges soll sich von der Bahnüberführung Schermcker Straße bis zum Ortsausgang Hornhäuser Straße ziehen. Die innerstädtische Grünachse soll verschiedene freizeitorientierte Nutzungen aufnehmen, die sich nach Alters- bzw. Interessengruppen zonieren. Der Auftaktbereich ist neben dem historischen Fachwerkbau des „Kleinbahnhofes“ zu entwickeln. Die durchgehende Wegeverbindung soll verschiedene aufeinander folgende Nutzungsangebote (Sitz- und Liegegelegenheiten, Kinder-Garten, Bike-Trail) verbinden.



Abb. 6 Ausschnitt ISEK Oschersleben 2030 Nutzungsvorschlag Grünachse

Der Bebauungsplan Nr. 2/2020 soll geltendes Bauplanungsrecht für das zuvor erarbeitete Freiraumkonzept, welches die Zielvorgaben des ISEK 2030 verfolgt, schaffen. Damit werden die Vorgaben des ISEK entsprochen.

B Inhalte des Bebauungsplanes

7 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Er verläuft innerhalb der Gemarkung Oschersleben (Bode) und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von den südlichen Grenzen der Flurstücke mit den Nr. 35/1, 265/29, 35/3, 2032, 2034, 2033, 30, 2, 63/13 und Flur 16,
- im Osten von der Straße Alte Post auf dem Flurstück 129,
- im Süden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke mit den Nr. 13/1, 138/12, 170, 11/4, 159, 173, 210, 180, 175, 176, 177, 178, 195, 194, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 2/11, 2/8, 2/4, 2/3, 89, 2/1,
- im Westen von den östlichen Grenzen der Flurstücken mit den Nr. 189, 151 und 111/13.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen ist. Die vom Geltungsbereich betroffene Flurstückenummern sind 129, 128, 211, 2034, 2035, 191, 192, 63/13, 152, 190, 150, 110/13 und 146. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Oschersleben und in den Flur 64 und 31.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 2,8 ha.

8 Freiraumplanerisches Konzept

Im September 2020 erstellte seecon Ingenieure im Auftrag der Stadt Oschersleben (Bode) für die ehemalige Bahntrasse ein erstes Freianlagen-Konzept. Das Konzept leitet sich aus dem im ISEK formulierten Handlungsbedarf für die alte Bahntrasse ab. Ab Mai 2022 wird ein Vorentwurf einer Freianlagenplanung inklusive einer Kostenschätzung erarbeitet. Der Vorentwurf soll für die Umsetzung der Planung weiter qualifiziert werden. Die Festsetzungen des

vorliegenden Bebauungsplanes sollen der nachfolgenden Freiraumplanung weitgehenden Freiraum lassen und nur die notwendigen Nutzungsbereiche festsetzen.

Die Grenzen des Umgriffs sind dieselben wie die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02/ 2020. Das Umfeld des ehemaligen Kleinbahnhof im Osten an der Straße „Alte Post“ dient als Auftaktbereich der Grün- und Freifläche. Nachfolgend erstrecken sich größere Grünflächen mit einer zentralen Wegeführung sowie kleineren Abwegungen in die umliegenden Wohngebiete. Dieser Bereich zieht sich etwas weiter als das Ende der nördlichen Wohnbebauung. Nachfolgend bis zur B246 ist ein Bikepark vorgesehen. Die Verortung eines Bikeparks begründet sich aus dem vorherigen Konzept für das Plangebiet aus dem Jahr 2020. Im nordwestlichen Bereich des Konzepts ist der bereits vorhandene Gehweg bis zur Hornhäuser Straße vorhanden.

Grundlegend ist es das Ziel des Konzepts, den Charakter des Grünzuges beizubehalten. Durch einen Fuß- und Radweg mit angegliederten Nutzungen (Aktionsräumen) wird die ehemalige Brachfläche aufgewertet. Die angrenzende Siedlungsräume, insbesondere die Goethe-Schule werden durch barrierefreie Zugänge an die ehemaligen Bahntrasse angebunden. Der Hauptzugang im Osten befindet sich direkt gegenüber des Bushahnhofes und Schwimmbadareals der Stadt Oschersleben und in unmittelbarer Nähe des historischen Kleinbahnhofs. Im Westen grenzt das Bearbeitungsgebiet an die zukünftige Fläche des Bikeparks, welche als Abschluss des gesamten Grünzuges in einem separaten Bauabschnitt geplant wird. Als barrierefreier Zugang führt der Fuß- und Radweg westlich weiter auf die bestehende Wegeverbindung Richtung Hornhäuser Straße und Friedhof.

Für die Freiraumplanung des Grünzuges gibt es zwei Vorentwurfsvarianten. In beiden Varianten sind barrierefreie Zugänge von der deutlich höher gelegenen Windthorststraße vorgesehen. In Verlängerung der Goethestraße führt eine Treppe mit integrierter Rampe (6%) auf den Grünzug. Gegenüber dem Zugang des Schulhofs der Goethe-Schule führt eine weitere barrierefreie Rampe entlang der Böschung auf den Grünzug. Am Ende dieses Weges ist eine kleiner Spielbereich mit einer „Kletter-Skulptur“ aus naturbelassenem Holz angeordnet.

Der vorhandene Parkplatz an der Windthorststraße, gelegen zwischen Alte Post und Goethestraße, wird saniert und an den Weg auf der ehemaligen Bahntrasse angebunden. Auch das angrenzende Gelände des Matthias-Claudius-Haus (Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung der Caritas) wird mit einem Weg über die Grünverbindung direkt an die Windthorststraße angebunden.

Die vorhandene Querung Clara-Zetkin-Straße/Jahntrasse bleibt in der Form erhalten, der Oberflächenbelag wird saniert und durch neue Absturzsicherungen ergänzt.

Ein kleiner Entree-Platz an der Kreuzung Alte Post weitet sich in beiden Vorentwurfsvarianten zum Straßenraum auf: als „Auftakt“ zum Grünzug lädt, der eher urban gestaltet Platz als Schnittstelle zwischen der Innenstadt und dem Grünraum zum Aufenthalt ein.



Abb. 7 Vorplanung Grünfläche Alte Bahntrasse

Durch das Vorhaben (B-Plan und Freiraumplanung) wird die bisher „wild“ genutzte Brachfläche entsprechend planungsrechtlich gesichert und anschließend qualifiziert. Hierdurch entstehen neue Freiraumqualitäten bezüglich des Freizeitangebots und der Naherholung für Oschersleben (Bode). Das Gebiet wird durch das Vorhaben einer geordneten baulichen Entwicklung sowie Vernetzung der umliegenden Stadtbereiche zugeführt und wieder nutzbar gemacht.

9 Flächenbilanz

Teilfläche	Größe in m ²
Mischgebiet	1.287
Sport- und Spielanlage	4.488
Öffentliche Grünfläche	17.381
Maßnahmenfläche	2.795
Öffentlicher Platz	875
Öffentlicher Parkplatz	374
Geh- und Radweg GR1	820
Geh- und Radweg GR2	77

Tab. 2 Flächenbilanz

10 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in kursiver Formatierung wiedergegeben bzw. zitiert.

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.2 Mischgebiet

Zeichnerische Festsetzung

Bezogen auf die Baufläche des ehemaligen Kleinbahnhofes ist planzeichnerisch ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Textliche Festsetzung

1.1 Im Mischgebiet (MI-Gebiet) sind allgemein zulässig:

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,*
- b) Schank- und Speisewirtschaften,*
- c) Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

1.2 Im Mischgebiet (MI-Gebiet) sind ausnahmsweise zulässig:

- a) Wohngebäude,*
- b) Einzelhandelsbetriebe,*
- c) Sonstiger Gewerbebetrieb.*

1.3 Im Mischgebiet (MI-Gebiet) sind unzulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- b) Anlage für kirchliche Zwecke,*
- c) Gartenbaubetriebe,*

- d) Tankstellen,
- e) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO]

Begründung

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Fläche des Kleinbahnhofs geschaffen. Ziel soll es sein mit der Entwicklung des Kleinbahnhofs ein vielseitig einsetzbares Gebäude im Umfeld der Innenstadt und des Bahnhofs zu entwickeln und langfristig anzubieten. Neben der anvisierten Büronutzung ist ebenso vorgesehen, dass das Gebäude für andere Nutzungen sowie Veranstaltungen zur Verfügung steht. Das Gebäude ist dementsprechend für öffentlichen, privaten, kulturelle und/ oder soziale Veranstaltungen verfügbar. Im Zusammenspiel mit dem historischen Charakter des Gebäudes, der innenstadtnahen Lage sowie des Nutzungsspektrums der Räume wird langfristig ein attraktiver Arbeits- und Veranstaltungsraum für Oschersleben geschaffen. In den Räumen des Bestandsgebäudes sollen ein Multifunktionsraum sowie Sanitärräume entstehen. Im geplanten Neubau, welcher direkt an den Kleinbahnhof angebaut ist, werden Büroräume vorgesehen. Durch die Kernsanierung des Kleinbahnhofs sowie mit dem Anbau wird eine flächenschonende und ressourcensparende Innenentwicklung in Oschersleben vorangetrieben.

Zur TF 1.1 Zur Gewährleistung der abgestellten Entwicklung sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Durch die Zulässigkeiten wird auch für zukünftige mögliche Nutzungen (bspw. Restaurant oder Nutzung durch einen öffentlichen Träger) eine Flexibilität gewährleistet. Innerhalb des Mischgebietes sind Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO allgemein zulässig und auch mit der denkmalgerechten Nutzung des Gebäudes vereinbar.

Zur TF 1.2 Zur Gewährleistung der Eigenart des Mischgebiets werden ausnahmsweise die Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe zugelassen. Die Nutzungen sind im verträglichen Maße in der kleinräumlichen Verfügbarkeit des Kleinbahnhofs sowie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zu entwickeln. Des Weiteren ist die ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der abgestellten Entwicklung des Umfelds abzustimmen.

Zur TF 1.3 Über die derart festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird ein Rahmen für eine denkmalgerechte Nachnutzung des Gebäudes geschaffen werden. Nutzungen, für die nach ihrer Art zu erwarten ist, dass diese nicht mit dem Gebäudebestand oder durch einen denkmalgerechten Ausbau oder Erweiterung realisierbar sind, werden ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten sowie Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO. Des Weiteren

sind die Nutzungen als Anlagen für kirchliche Zwecke unzulässig, da diese nicht mit den Entwicklungszielen der Fläche und im Zusammenspiel mit der Parkanlage vereinbar sind.

Unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung wird hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung und Lage im Innenbereich, dem Ergebnis der Beurteilung der zuständigen Denkmalbehörden über die Erfordernisse des Denkmalschutzes bei der Prüfung von künftigen Vorhaben zur (Fort-) Gestaltung der Denkmale und ihrer Umgebung im Rahmen der notwendigen Anzeige- und Genehmigungsverfahren (vgl. § 14 Absätze 1 und 2 DSchG ST) nicht mehr als nach dem städtebaulichen Gestaltungs- und Nutzungskonzept der Gemeinde erforderlich vorgegriffen.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

10.3.1 Grundflächenzahl

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird für die Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ eine Grundflächenzahl (GRZ) in der Nutzungsschablone festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Sie wird als Dezimalzahl festgesetzt. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist die „zulässige Grundfläche“ der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bauliche Anlagen sind auf Dauer mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen mit städtebaulicher bzw. bodenrechtlicher Relevanz. Jede Art der Versiegelung führt zu einer baulichen Anlage, daher werden alle versiegelten Flächen angerechnet (auch wasserdurchlässige Flächen).

Die Festsetzung der GRZ ist regelmäßig erforderlich, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB zu entsprechen und die angemessene Vermeidung und den Ausgleich gem. § 1a Abs. 2 BauGB umzusetzen. Die GRZ definiert somit auch den mit der Planung verbundenen Eingriff durch Überbauung des Bodens.

Der Plan setzt die zulässige GRZ für die baulichen Anlagen fest, soweit diese sich nicht, wie für das Mischgebiet aus der vorhandenen Bebauung und der Umgebung gem. § 34 BauGB ableitbar ist.

In der Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ erfolgt die Festsetzung mit einer maximalen Grundflächenzahl 0,8 als Obergrenze. Damit wird eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Anlagenplanung sowie Grundflächenzahl für den Bike-Park gewährleistet. Eine darüberhinausgehende Überschreitung wird nicht zugelassen.

10.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

10.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen sind nur für die Nutzung der Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ sowie für den Kleinbahnhof und dessen Erweiterung im Mischgebiet festgesetzt. Die Baugrenze des Bikeparks wurde so gewählt, dass die Mindestabstandfläche nach § 6 Abs. 5 BauO LSA zu den südlichen und westlichen Grundstücken eingehalten werden. Des Weiteren ist der Verlauf der nördlichen Baugrenze so gewählt, dass die nördliche Maßnahmenflächen und die dort vorhandenen Arten gegenüber der vorgesehenen Nutzung geschützt sind. Dies nördliche Abgrenzung erfolgte in Rücksprache mit den PlanerInnen des Artenschutzfachbeitrages.

Die Baugrenze des Mischgebiets beruht auf den Kubaturen des denkmalgeschützten Kleinbahnhofs sowie den vorgesehenen westlichen Anbau. Die Baugrenze des Mischgebiets nimmt die vorhandene städtebauliche Kante des Kleinbahnhofs zur Windhorststraße und Alte Post auf und sichert diese.

[§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung

2.1 Im Mischgebiet (MI-Gebiet) ist ein Vortreten von Terrassen über die im Süden festgesetzte Baugrenzen um maximal 5.00 m zulässig.

[§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO]

Begründung

Der Eigentümer des Kleinbahnhofs sieht zur Entwicklung des Gebäude den Anbau einer Terrasse nach Süden vor. Dabei soll am Kleinbahnhof ein freier Aufenthaltsbereich für die NutzerInnen entstehen. Zur Gewährleistung der Zulässigkeit von untergeordneten baulichen

Anlagen in Form von Terrassenanbauten, ist das Hervortreten über die festgesetzte Baugrenze um maximal 5.00 m zulässig. Dabei gilt es die örtlichen Bauvorschriften sowie die Mindestabstandsflächen nach § 6 BauO LSA zu berücksichtigen. Dementsprechend wird ausreichend Entwicklungsraum hinsichtlich der Bauleitplanung geleistet.

11 Sport- und Spielanlage „Bikepark“

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird, bezogen auf den westlichen Teil des Plangebietes, orientierend am freiraumplanerischen Konzept, eine Fläche als Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, welche zur Bereitstellung eines Bikeparks zur Freizeit- und Erholungsnutzung dient.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Textliche Festsetzung

3.1 Die Sport- und Spielanlage „Bikepark“ dient der Freizeit- und Erholungsnutzung der ortsansässigen Bevölkerung durch eine Fahrrad-Sportanlage.

3.1.1 In der Sport- und Spielanlage „Bikepark“ sind zulässig:

a) Bikepark mit dazugehörigen Pumptrack.

3.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit

In der Sport- und Spielanlage „Bikepark“ sind ausnahmsweise zulässig:

a) Fahrradabstellanlagen,

b) Unterstand.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung

Die vorgesehene Nutzung und Verortung des Bikeparks begründet sich auf dem Konzept „Alte Bahntrasse“ aus dem Jahr 2020 (vgl. Kapitel 8). In einem im Vorfeld erarbeiteten Konzept ist ein Bikepark mit im westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs auf der ehemaligen Bahntrasse vorgesehen. Die exkludierte Lage am Siedlungsrand sowie die umliegende lärmunempfindliche Gewerbefläche südlich des geplanten Bikeparks lassen auf eine unerhebliche Lärmempfindlichkeit des Umfeldes und damit auf ein geringes Konfliktpotenzial schließen. Die Verortung des Bikeparks im westlichen Plangebiet wurde bewusst von der Stadt Oschersleben zur Vorbeugung negativer Immissionsauswirkungen auf die umliegenden Bereiche gewählt.

Die Fläche, die baulichen Anlagen sowie die vorgesehene Nutzung unterscheiden sich wesentlich von den Eigenarten der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO wodurch sich die Festsetzung einer Fläche als Sport- und Spielanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB anbietet. Im Bereich der Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ soll eine Fahrrad-Sportanlage entstehen, die vorrangig der Freizeit- und Erholungsnutzung dient. Dabei soll langfristig ein qualitativ hochwertiger Aktivitäts- und Aufenthaltsbereich, vorwiegend für Jugendliche, geschaffen werden. Durch die Entwicklung des Bikeparks auf der Fläche der alten Bahntrasse wird zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nach §34 BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) beigetragen. Hierdurch wird eine flächensparende und ressourcenschonende Entwicklung im städtischen Umfeld erreicht. Mit dem Bikepark und dazugehörigen Pumptrack wird das Freizeitangebot in Oschersleben langfristig und nachhaltig verbessert.

Innerhalb der Sport- und Spielanlage ist die Nutzung und Errichtung von baulichen Anlagen eines Bikeparks für den freizeithlichen Fahrrad-Sport zulässig. Hierzu zählen Bauelemente wie Pools, Miniramps, Funboxen, Grinde-, Anlauf- und Ekelemente. Damit eine sportliche Vielfalt für den Radsport gegeben ist, ist weiterhin die Errichtung eines dazugehörigen Pumptrack zulässig. Der Pumptrack dient zum Geschwindigkeitsaufbau durch Hochdrücken des Körpers aus der Tiefe am Rad. Auf der Fläche der Sport- und Spielanlage soll langfristig ein attraktives und vielseitiges Angebot für den Radsport für Oschersleben geschaffen werden.

In der Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ sind ausnahmsweise Fahrradabstellanlagen und ein Unterstand als Nebenanlagen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine passende Infrastruktur für den Bikepark entwickelt werden kann. Die Fahrradabstellanlagen stellen eine grundlegende verkehrstechnische Infrastruktur für die NutzerInnen des Bikeparks dar. Der Unterstand dient als Schutz- und Unterstellmöglichkeit gegen Wind und Wetter.

12 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung

Innerhalb des Gebietes sind öffentliche Verkehrsflächen mit folgender besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- a) *Öffentlicher Platz*
- b) *Öffentlicher Parkplatz*
- c) *Geh- und Radweg GR1 & GR2*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit bestimmten Zweckbestimmungen soll dem Entwicklungsziel des Gebietes entsprochen werden.

Öffentlicher Platz

Die Fläche im Umfeld des ehemaligen Kleinbahnhofs, welches zu einem Multifunktionsgebäude entwickelt wird, soll als Auftakt-Bereich für die Parkanlage agieren. Ausgehend von der Straße „Alte Post“ soll ein hochwertige Verzahnungsraum zwischen dem städtischen Umfeld und der beruhigten und naturnahen Parkanlage geschaffen werden. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ ist ausschließlich für den Geh- und Radverkehr vorgesehen und soll verkehrsberuhigt ausgestaltet werden.

Öffentlicher Parkplatz

Direkt anliegend an die Windhorststraße ist eine bestehende Parkplatzfläche vorhanden. Der vorhandene Parkplatz befindet sich im städtischen Eigentum und wird zum Teil von privaten Autofahrern als Parkplatz genutzt. Zur langfristigen Sicherung der Fläche als öffentlicher Parkplatz und damit zur Sicherung ausreichender öffentlicher Parkraumversorgung wird die Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Entwicklung des öffentlichen Parkplatzes vorgesehen, der den Herausforderungen einer urbanen Anpassung an den Klimawandel auf vielseitige Weise begegnet.

Geh- und Radweg GR1

Im Nordwesten des Gebiets verläuft in der Verlängerung der Windhorststraße ein Geh- und Radweg nördlich der ehemaligen Bahntrasse. Der Flächenumfang bezieht sich auf den Vermessungsdaten der Fläche. Im nordwestlichen Plangebiet stellt die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg GR1 die Geltungsbereichsgrenze dar. Der Weg stellt den geh- und radfahrtechnische Brückenschluss zur Hornhäuser Straße dar. Der Geh- und Radweg verläuft an der Hornhäuser Straße parallel zu dieser und bietet über die Grenzen des Geltungsbereichs hinweg für den Geh- und Radverkehr die Erschließung nach Hornhausen nordwestlich von Oschersleben. Damit ist ebenso der Anschluss an den regionalen Radweg „Zuckerroute“ gegeben. Zur langfristigen Sicherung der Fläche, seiner Nutzung als Geh- und Radweg sowie zur direkten Anbindung des Bikeparks aus Nordwesten kommend (Richtung Hornhausen) wird diese als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Geh- und Radweg GR2

Durch das Plangebiet verläuft in der Verlängerung der Jahnstraße zur Clara-Zetkin-Straße ein Bestandsgeh- und Radweg. Der Weg dient zur fuß- und radtechnischen Anbindung der Wohnquartiere nördlich und südlich des Plangebiets. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verbindung zwischen den beiden Wohngebieten wird der Bestandsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ planzeichnerisch festgesetzt. Damit erfährt die bestehende Nutzung rechtliche Nutzungssicherheit für die Zukunft. Es wird sich an den Bestandsbreiten des Geh- und Radweges (ca. 2,5 m) gehalten.

13 Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung“

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9 PlanZV festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Textliche Festsetzung

4.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung“ dient der Bereitstellung einer öffentlichen Parkanlage mit untergeordneten Spiel- und Sportanlagen für die Allgemeinheit.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

4.1.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung“ sind ausnahmsweise zulässig:

- a) Sanitäranlage*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung der Freifläche als öffentliche Parkanlage für die Allgemeinheit. Die dauerhafte Sicherung als öffentliche Grünfläche erfordert planungsrechtlich darüber hinaus deren Zweckbestimmung, die gemäß Darstellung in der Planzeichnung als „Parkanlage mit Anlagen für spielerische und sportliche Betätigung“ der Allgemeinheit zur Verfügung steht.

Die öffentliche Grünfläche soll in der Zukunft einen attraktiven Naherholungsraum für die Allgemeinheit in Oschersleben bieten. Dadurch erfolgt auf gesamtstädtische Ebene die Ausweisung und Versorgung einer neuen qualifizierten Grünanlage. Dabei kann es ebenfalls zu einer Aufwertung der umliegenden Siedlungsräume durch die verbesserte Grünraumversorgung kommen.

Zum derzeitigen Planungsstand liegt ein Freiraumkonzept für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans vor, welches sich an den Entwicklungszielen für die Fläche aus dem ISEK Oschersleben orientiert (siehe Kapitel 6.2.1). Das Konzept sieht für den Großteil der Fläche eine öffentlich zugängliche Parkanlage mit einer Durchwegung und verschiedenen Freiraumnutzung vor (siehe auch Kapitel 8). Die planerischen Grundlagen werden derzeit durch eine Freianlagenplanung nach HOAI von der Stadt Oschersleben konkretisiert. Dies befindet sich derzeit noch in Bearbeitung.

Die Verortung und Konkretisierung der einzelnen Nutzungen erfolgt auf Ebene der Freianlagenentwurfsplanung. Im Rahmen des B-Plans wird nur die Zulässigkeit der möglichen Nutzungen geregelt. In der öffentlichen Grünfläche sind die für Parkanlagen typische Nutzungen, wie freie Aufenthaltsbereiche und Liegewiesen zum Erholen und Verweilen, zu verorten. Damit eine Nutzungsflexibilität innerhalb der öffentlichen Grünfläche gegeben ist, erfolgt eine Erweiterung durch den Zusatz „mit Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung“. Diese Spiel- und Sportanlagen sind in ihrem Umfang der Hauptnutzung „Parkanlage“ untergeordnet. Nutzungen, wie Kletterspielpunkte oder Parcours-Bereiche, sind so zu entwickeln, dass der Grünflächencharakter der Gesamtfläche gewahrt, bleibt⁷.

Die Stadt Oschersleben will als untergeordnetes Entwicklungsziel eine sanitäre Infrastruktur für die Nutzer*innen der Parkanlage vorhalten. Dies soll in Form eines untergeordneten WC-Haus geschehen. Mit der Festsetzung der ausnahmsweise Zulässigkeit einer Nebenanlage in Form einer Sanitär-Anlage wird dem Entwicklungsziel planungsrechtlich Folge geleistet.

14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

14.1 Maßnahmenfläche: Erhaltung

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird im westlichen Plangebiet eine Maßnahmenfläche zum Erhalt des Bodens, der Natur und Landschaft festgesetzt. Die Umgrenzung der Maßnahmenfläche bezieht sich auf den Bereich, wo Zauneidechsenvorkommen bestätigt sind. Die nördliche Grenze orientiert sich hauptsächlich an den natürlichen Hangverlauf der ehemaligen Bahntrasse. Die

⁷ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, B15-4/6, Dezember 2022.

östliche Grenze orientiert sich an der planzeichnerischen Zuteilung, basierend auf dem Konzept. Die südliche Grenze der Maßnahmenfläche wurde durch Rücksprache mit den verantwortlichen Planern des Artenschutzfachbeitrags abgestimmt. Die Auskerbungen nach Süden beziehen vorhandene Strukturelemente zum Erhalt mit ein. Die westliche Grenze ergibt sich durch den Verlauf des Geltungsbereichs.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung

5.1 Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind das vorhandene mesophile Grünland und die Sukzessionsflächen zu erhalten und zu pflegen.

Auf der Fläche verteilt sind 2 Sandlinsen sowie 3 Wurzelstubbenhaufen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Die bauliche und sonstige Nutzung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Um die vorhandene Fauna hinsichtlich der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG hinreichend berücksichtigen zu können, erfolgte im Jahr 2021 eine Erfassung planungsrelevanter Artengruppen durch die Firma Ökologicon. Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde an vier Terminen in geeigneten Bereichen durch Sichtbeobachtungen erfasst.

Die hohe Eignung der Fläche besteht aufgrund der günstigen Habitatausstattung mit Holz- und Steinhäufen, Büsche und Bäume sowie Laubhaufen im Wechsel mit Altgrasbestände, gut geeigneter Saum- und Übergangsbereiche sowie Sand- und Schotterlinsen.

Die zeichnerische Festsetzung bezieht sich auf eine Fläche, für die Zauneidechsenvorkommen bestätigt sind und für die nach dem vorliegenden Freiraumkonzept keine Sport- und Spielnutzung des Bikeparks vorgesehen ist. Damit ist der Schutz der Zauneidechsen-Biotope gewährleistet.

Somit werden keine maßgeblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Zauneidechsen erwartet, da der zentrale Bereich am Hang auch weiterhin als Lebensraum nutzbar bleibt.

Zur Bestandssicherung der Zauneidechse werden zusätzliche Eibalageplätze innerhalb des besiedelten Bereichs installiert. In der Literatur besteht der Richtwert, dass pro Hektar 5 Sandlinsen angelegt werden sollen. Da die besiedelte Fläche rund 0,4 ha beträgt, sind in diesem Projekt die Anlage von 2 Sandlinsen anzulegen. Bei den Sandlinsen handelt es sich um 25 cm tiefe Kuhlen, welche die Größe von mind. 2 m² aufweisen und mit grabfähigem Sand-Lehm-

Gemisch gefüllt werden. Um die Funktion der Sandlinsen zu erhalten, sind diese dauerhaft von Vegetation freizuhalten und in direkter Umgebung der Wurzelstubbenhaufen zu errichten. Die Maßnahmenfläche stellt somit die planungsrechtliche Ausführung der Artenschutz-Maßnahmen V-AS6 sowie V-AS7 des Artenschutzfachbeitrages dar.

14.2 Befestigung von Stellplatzoberflächen, Zufahrten und Wegen

Textliche Festsetzung

5.2 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder unmittelbar an deren Rand versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung bzw. die Versiegelungswirkung so weit als möglich zu minimieren. Mit der Versickerung des auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen soll die Grundwasserneubildung unterstützt werden. Weiterhin soll mit der Versickerung des auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen der Abfluss des Niederschlagswasser verringert werden.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies aufgrund der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Wege innerhalb der Parkanlage sollen mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien (wassergebundene Wegedecke) errichtet werden, um eine Versickerung weitestgehend innerhalb der Fläche zu gewährleisten. Die zukünftige Ausführung von Stellplatzflächen soll mit wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengittern, Schotterrassen oder Ökopflastern mit großen Fugen geschehen. Dies verringert im Vergleich zu einer Vollversiegelung die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

14.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Textliche Festsetzung

5.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken oder der Nutzung als Brauchwasser sollen der nachhaltige Umgang mit Niederschlagswasser gefördert und der Abfluss in das Entwässerungssystem verringert werden. Dies soll einerseits dazu dienen, das Niederschlagswasser im Interesse der Belange des Naturhaushaltes dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Andererseits wird damit bezweckt, im Rahmen der Anpassung an die Klimaveränderung (Klimaanpassung) eine Ableitung des Wassers in die öffentliche Kanalisation zu verhindern.

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Fläche vorgesehen. Innerhalb der Parkanlage soll das anfallende Niederschlagswasser auf den unversiegelten Grünflächen versickern. Pkw-Stellflächen sollen, wenn möglich, aus wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden, um eine lokale Behandlung zu gewährleisten.

Im Zuge der Grundstücksbeplanung und unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenbeschaffenheit sind Möglichkeiten für die Weiternutzung sowie die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Baugrundstücke zu prüfen und zu konkretisieren.

Niederschlagswasser, für welches keine andere geeignete Maßnahme gefunden werden kann, ist im Gebiet technisch zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

15 Hinweise

15.1 Artenschutz (Bauvorbereitende und -begleitende Maßnahmen)

Die Belange des Artenschutzes nach § 39 Abs. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die dort getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten.

Brutvögel

Nummerierung	Bezeichnung
V-AS1	Bauzeitenregelung Die Bauarbeiten beginnen vor dem 15.März, um eine vergrämende Wirkung für ansässige Brutvögel zu entfalten.
V-AS2	Ökologische Baubegleitung – Kontrolle Baufeld Die Baustelle ist vor Baubeginn (einschließlich Fällungsarbeiten, Rodungen und Baufeldfreimachung) sowie während der Bauzeit auf anwesende Tiere zu kontrollieren. Die Maßnahme gilt auch für Arbeitspausen, welche länger als sieben Tage andauern. Bei dem Antreffen von Fortpflanzung- oder Ruhestätten (Nester oder Fledermausquartiere) sind die Bauarbeiten im Umfeld einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.
V-AS5a	Beschränkungen der Fällungs- und Rodungsarbeiten Die Fällung (das oberirdische Abschneiden) von zu beseitigenden Gehölzen erfolgt ausschließlich in der Zeit zwischen 01.Oktober und 15.März.

Zauneidechsen

Nummerierung	Bezeichnung
V-AS2	Ökologische Baubegleitung Die Baustelle ist vor Baubeginn (einschließlich Fällungsarbeiten, Rodungen und Baufeldfreimachung) sowie während der Bauzeit auf anwesende Tiere zu kontrollieren. Die Maßnahme gilt auch für Arbeitspausen, welche länger als sieben Tage andauern. Bei dem Antreffen von Fortpflanzung- oder Ruhestätten (Nester oder Fledermausquartiere) sind die Bauarbeiten im Umfeld einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

V-AS3	<p>Installation und Kontrolle der Funktion des Reptilienzaunes</p> <p>Das bekannte Kernhabitat der Zauneidechse wird gegenüber der Baustelle und deren Randbereiche mit einem Reptilienschutzzaun so umzäunt, dass ein Einwandern von Zauneidechsen in den Baubereich verhindert wird.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit des Zaunes wird durch die ökologische Baubegleitung regelmäßig kontrolliert.</p>
V-AS4	<p>Kontrolle und Evakuierung von Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich</p> <p>Bei Eingriffen in das bekannte Zauneidechsenhabitat müssen die vorhandenen Zauneidechsen vor Beginn der Bauarbeiten aus dem Baufeld durch erfahrenes Fachpersonal entfernt werden.</p> <p>Die Maßnahme erfolgt in der Saison zwischen Ende April bis Ende September nach Stellung des Zaunes (Maßnahme V-AS3) in mind. acht Durchgängen bis zur Freigabe durch das Fachpersonal.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung kontrolliert während der Bauarbeiten das Baufeld regelmäßig auf vorkommende Individuen.</p>
V-AS5b	<p>Beschränkung der Fällungs- und Rodungsarbeiten</p> <p>Die Fällung (das oberirdische Abschneiden) von zu beseitigenden Gehölzen erfolgt ausschließlich in der Zeit zwischen 01.Oktober und 15.März.</p> <p>Das Fräsen von Wurzelstubben im Bereich des Zauneidechsenhabitats ist unzulässig. Die Rodung von Wurzelstubben erfolgt erst ab dem Mai des Folgejahres im Beisein der ÖBB und nur in enger Abstimmung mit dem Fachpersonal. Die Ablagerung der gerodeten Stubben erfolgt auf der Fläche des bereits besiedelten Gebiets zur Habitataufwertung.</p>

Fledermäuse

V-AS8	<p>Tageszeitliche Bauzeitenregelung</p> <p>Aufgrund der hohen Eignung der Bahntrasse als Jagd -und Transferhabitat sind die Bauarbeiten während der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (15.03. – 31.10.) nur von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang durchzuführen.</p>
V-AS9	<p>Beleuchtung der Anlage</p> <p>Aufgrund der hohen Eignung der geplanten Anlage als Jagd -und Transferhabitat ist die maximale Fläche an Dunkelhabitat zu erhalten.</p> <p>Falls eine Beleuchtung zwingend erforderlich ist, so unterliegt die Ausleuchtung gewissen artenschutzrechtlichen Einschränkungen. Es ist anzustreben, dynamische Beleuchtungssysteme zu installieren, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden und über Bewegungssensoren gesteuert werden. Weiterhin ist die Anzahl der Lampen zu minimieren und die Lichtkegel maximal nach oben abzuschirmen, um eine unnötige Streuung zu verhindern.</p> <p>Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden.</p>

15.2 Denkmalschutz

Im vorliegenden Plangeltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG ST : Kleinbahnhof. Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist daher nach § 14 DSchG ST eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Der Bebauungsplan unterstellt, dass dieses Denkmal bei Durchführung der Planung im Bestand erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan sieht zum einen eine entsprechende Kennzeichnung dieser Gebäude vor und trifft entsprechende Hinweise.

Bezogen auf das Baudenkmal ist zum anderen die Aufnahme konkreter Festsetzungen, die die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen dienen, entbehrlich, da diese der auf das konkrete Projekt bezogenen denkmalrechtlichen Entscheidung vorbehalten bleiben.

15.3 Gehölzschutzsatzung

Für die Stadt Oschersleben liegt eine Gehölzschutzsatzung vom 05.05.2007 vor. Diese Satzung umfasst die gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten und unbebauten Flächen der Stadt Oschersleben (Bode) sowie die Ortsteile.

Im Plangebiet sind geschützte Gehölze vorhanden. Die Vorgaben der Gehölzschutzsatzung gelten unabhängig von den Bestimmungen des vorliegenden B-Planes und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

C Auswirkungen der Planung

15.4 Auswirkung auf die Stadtstruktur

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Bahntrasse, die seit längerer Zeit bereits brachliegt. Über die Windhorststraße und Straße Alte Post bestehen bereits Anbindungen an und ins Plangebiet. Wesentliche städtebauliche Konflikte werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr sollen mit der Umsetzung des B-Plans die Ziele des ISEK 2030 Oschersleben erreicht werden. Mit dem Vorhaben wird langfristig ein neuer qualifizierter Naherholungs- und Freizeitort mit verschiedenen Nutzungsangeboten für Oschersleben erreicht.

Die Flächen des Plangebietes werden durch das Vorhaben einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt und wieder nutzbar gemacht.

15.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind dem Kapitel D zu entnehmen.

15.6 Finanzielle Auswirkungen

15.6.1 Verfahrenskosten

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlichen Gutachten und Untersuchungen sowie für die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) trägt die Stadt Oschersleben.

15.6.2 Herstellungskosten- und Unterhaltungskosten

Für die geplante öffentliche Parkanlage entlang der alten Bahntrasse fallen rund 723.000€ Herstellungskosten an. Die Herstellungskosten für den Bikepark im Westen des Plangebiets lassen sich derzeit keine konkreten Kosten ermitteln. Für die öffentliche Hand entstehen

weiterhin Unterhaltungskosten hinsichtlich der Instandhaltung und Pflege der Flächen. Diese lassen sich in diesen Verfahrensschritt nicht quantifizieren.

15.6.3 Grunderwerb

Kosten für den Grunderwerb fallen nicht an.

15.7 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird erforderlich. Der Eigentümer des Flurstück Nr. 128 (Flur 31, Gemarkung Oschersleben) will Teilflächen des südlich angrenzenden Flurstück Nr. 129 (Flur 31, Gemarkung Oschersleben, Eigentum der Stadt) kaufen, um ausreichend Entwicklungsfläche für das geplante Vorhaben zu besitzen. Derzeit finden Gespräche zwischen dem Eigentümer des Flurstücks und der Stadt Oschersleben hinsichtlich eines Kaufs von Teilflächen statt.

Weitere Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich. Die restlichen Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Oschersleben.

D Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Alte Bahntrasse Oschersleben Nr. 02/2020“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Bekanntgabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Im Folgenden werden daher die Umweltbelange anstelle des Umweltberichts dargestellt.

15.8 Fläche, Boden, Altlasten

Bestand

Die Fläche der alten Bahntrasse, welche im Zuge der Neugestaltung als Freizeitanlage umstrukturiert wird, ist im Moment nicht versiegelt. Das Gleisschotterbett des Bahndamms ist in Teilen noch rudimentär vorhanden und die Fläche wird extensiv gepflegt. Die Bereiche außerhalb der Randgehölze wurden mit Aushub des Schwimmbadneubaus mit Mutterboden aufgefüllt. Die aufgeschüttete Erde verfügt über einen natürlich erhöhten Kohlenstoffgehalt, welches im Zuge der Neugestaltung als Grünanlage dem zukünftigen Bestand zu Gute kommt. Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Unter dem aufgebrachten Boden finden sich feinsandige Schluffe bzw. Mittelsande. In tieferen Bodenschichten findet sich Mittelkies. Die Altlasten, welche durch die Bahnanlage bis vor einigen Jahren vorhanden waren, wurden 2011 durch Rückbau und Bodenaustausch saniert.

Bewertung des Eingriffs

Es sind keine Beeinträchtigungen des Bodens durch die Neuanlage der Freizeitanlage zu erwarten.

15.9 Wasser

Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Als nächstes Gewässer findet sich der „Fillergraben“ ca. 450 m südlich des Geltungsbereichs, einem Fließgewässer zweiter Ordnung. In 730 m Abstand findet sich in Richtung Norden der „Gelbe Weg“, welches ebenfalls ein Fließgewässer zweiter Ordnung darstellt. Des Weiteren findet sich 670 m östlich die „Wasserrenne“, auch ein Fließgewässer zweiter Ordnung.

Das Grundwasser befindet sich ca. 4,1 m unter der Geländeoberkante. Am Standort liegen demnach ungeschützte und oberflächennahe Grundwasserverhältnisse vor. Im Zuge der Sanierung der Altlasten, welche aus Bahnzeiten stammen, wurde auch Grundwasserbeprobungsstellen betrieben. Die ermittelte Belastung unterschreiten jedoch die Geringfügigkeitsschwelle und eine Gefährdung des Grundwassers ist auszuschließen.

Bewertung des Eingriffs

Da der Versiegelungsgrad durch die Neugestaltung der Bahntrasse als Freizeitanlage nicht erheblich steigt, ist nicht mit negativem Einfluss des Projekts auf die hydrologischen Begebenheiten zu erwarten.

15.10 Luft, Klima

Bestand

Oschersleben gehört zu der Klimazone der Mittelbreiten. Das Klima ist maritim. Es gibt circa 142 Regentage im Jahr. Die warme Jahreszeit dauert vom 30. Mai bis zum 9. September, wobei die durchschnittliche tägliche Höchsttemperatur über 20 °C liegt. Der heißeste Monat des Jahres in Oschersleben ist der Juli mit einer durchschnittlichen Höchsttemperatur von 24 °C und Tiefsttemperatur von 13 °C.

Die kalte Jahreszeit dauert vom 17. November bis zum 10. März, wobei die durchschnittliche tägliche Höchsttemperatur unter 8 °C liegt. Der kälteste Monat des Jahres in Oschersleben ist der Januar mit einer durchschnittlichen Tiefsttemperatur von -1 °C und Höchsttemperatur von 4 °C. In diesem Gebiet fallen pro Jahr im langjährigen Mittel 489 mm Niederschlag. Das Maximum fällt dabei im Juni mit durchschnittlich rund 58 mm. Das Minimum fällt im Februar mit 28 mm.

Klimatisch ist der Standort der Magdeburger Börde zuzuordnen. In der Umgebung befinden sich mit Auswirkungen auf das Klima am Standort

- im Osten die Bodeniederung,
- im Westen der Große Bruch
- im Norden der Höhenzug des Hohen Holz.

Bewertung des Eingriffs

Das Schutzgut Luft und Klima wird durch die Errichtung der Freizeitanlage am alten Bahndamm in Oschersleben nicht erheblich verändert.

15.11 Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand

Im Plangebiet ist durch die jahrelangen jeweiligen Nutzungen keine potenzielle natürliche Vegetation zu verzeichnen.

Die bei der Biotopkartierung festgestellten Biotope bestehen aus intensiv genutztem Acker, offenen lehmige und tonige Flächen, mesophiles Grünland sowie Bäumen und Baumgruppen. Im östlichen Bereich des UGs befanden sich entlang des Fahrradweges eine Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen, welche teilweise in geschützter Ausprägung angetroffen wurden. An anthropogenen Strukturen fanden sich Parkplätze, ein- bis zweispurigen Straßen sowie Fuß- und Radwege.

Bei der faunistischen Kartierung der neu zu gestaltenden Flächen wurden die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse betrachtet. Weiterhin wurde die Fläche auf das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), des Feldhamsters (*Crietus crietus*) und der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) untersucht.

Es wurden insgesamt 33 Vogelarten kartiert, von denen 25 Arten als Brutvögel eingestuft wurden. Als streng geschützte Arten wurden der Neuntöter und der Weißstorch festgestellt. Die verbleibenden acht Arten sind als Nahrungsgäste einzuordnen. Für den Neuntöter müssen zum Erhalt des Brutpaares Maßnahmen zur Habitataufwertung getroffen werden. Diese sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Für die Gruppe der Fledermäuse wurde nur das Quartierpotenzial erfasst. Aufgrund der jungen Struktur des Baumbestands sind kaum Baumhöhlen oder Borkenschuppen vorhanden. Denkbar wäre jedoch eine Nutzung als Transfer-, Leit- oder Jagdhabitat für strukturorientierte Fledermausarten.

Die Zauneidechsen wurden auf einer Strecke von 200 m entlang des Hangs im nordwestlichen Teil der Fläche nachgewiesen. Das gesamte Habitat bot eine hervorragende Voraussetzung für die Besiedlung durch Reptilien. Auch eine hohe Reproduktionsrate wurde im Gebiet anhand der Anzahl der juvenilen und subadulten Individuen nachgewiesen. Um die Auswirkungen der intensiveren Freizeitnutzung auszugleichen, wird das Habitat mit Maßnahmen weiter aufgewertet.

Es wurde kein Hinweis auf eine Besiedlung durch Feldhamster erbracht.

Für die Blauflügelige Ödlandschrecke wurde innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht nachgewiesen. Sie fand sich allein entlang des Maisackersaums mit 2-3 Individuen. Der Ackersaum ist jedoch schon außerhalb des Eingriffsbereichs und daher nicht relevant für die Durchführung des Projekts.

Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatschG).

Bewertung des Eingriffs

Aufgrund der geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Erhalt des Bestandes von Neuntöter und Zauneidechse sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

15.12 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers der Stadt Oschersleben.

Bewertung des Eingriffs

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung der Freizeitanlage am alten Bahndamm in Oschersleben nicht erheblich verändert.

15.13 Menschen

Bestand

Der Plangeltungsbereich unterliegt den Geräusch-Vorbelastungen aus Verkehrslärm der Windthorststraße und der Hornhäuser Straße.

Für das südwestlich angrenzende Gewerbegebiet können Vorbelastungen aus Gewerbelärm angenommen werden.

Mit dem aus der Nutzung der benachbarten Kindertagesstätte und der Goetheschule resultierenden Lärm ist gem. § 22 Satz 1a BImSchG sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden,[..] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung verbunden. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Innerhalb des Plangebietes bestehen momentan keine Geräuschquellen.

Für das Gebiet sind keine weiteren Vorbelastungen, zum Beispiel aus Schadstoffen oder Geruchsemissionen, bekannt.

Bewertung des Eingriffs

Eine erhebliche Veränderung oder negative Auswirkung auf den Menschen ist durch das Vorhaben nicht ersichtlich oder begründet. Die Art und die Lage der festgesetzten Nutzung (vgl. Kapitel 11) wurde bewusst zur Vorbeugung negativer Auswirkungen für die umliegenden Bereiche gewählt.

Fazit

Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowohl innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes werden somit vermieden.

15.14 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Auf der Fläche befindet sich ein Baudenkmal. Es handelt sich dabei um einen Kleinbahnhof, welcher Teil der ehemaligen Bahnstrukturen war. Das eingeschossige Fachwerkgebäude mit Sichtziegelausfachung ist das letzte sichtbare Zeugnis der am 20.12.1899 in Betrieb genommenen Oschersleben- Schöninger Eisenbahnlinie.

Bewertung des Eingriffs und Fazit

Aufgrund des Erhalts des Bahnhofs sind keine negativen Auswirkungen des Projekts auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
Abb. 2 Verortung umliegender Nutzungen (rot = Plangebiet).....	12
Abb. 3 Baudenkmal Kleinbahnhof)	13
Abb. 4 Ausschnitt Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2. Entwurf	20
Abb. 5 Auszug Flächennutzungsplan Oschersleben 1994 (gelb=Plangebiet)	22
Abb. 6 Ausschnitt ISEK Oschersleben 2030 Nutzungsvorschlag Grünachse.....	23
Abb. 7 Vorplanung Grünfläche Alte Bahntrasse	26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verfahrensdurchführung Übersicht.....	8
Tab. 2	Flächenbilanz.....	27

Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch geordnet)

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
BGF	Brutto-Grundfläche
DMO	Destinationsmarketingorganisation
DSchG ST	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
ELER-VO	Verordnung des Europäischen Parlament und des Europäischen Rates über die Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
ESF	Europäischer Sozialfonds
ESIF	Europäische Struktur- und Investitionsfonds
FFH	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
LEP	Landesentwicklungsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiete
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NSG	Naturschutzgebiete
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
Bafa	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVI	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept