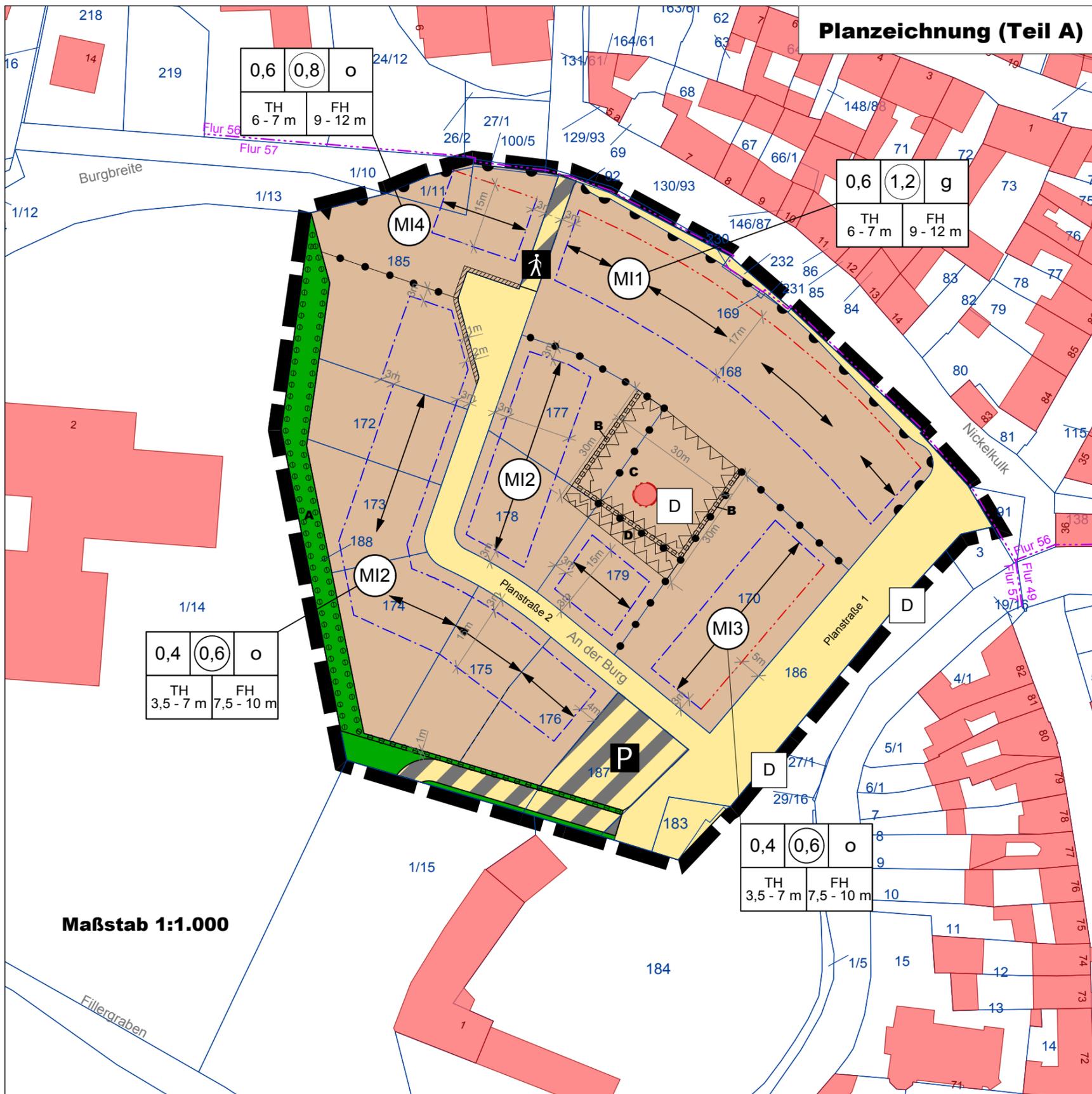


Planzeichnung (Teil A)



0,6	0,8	o
TH 6 - 7 m	FH 9 - 12 m	

0,6	1,2	g
TH 6 - 7 m	FH 9 - 12 m	

0,4	0,6	o
TH 3,5 - 7 m	FH 7,5 - 10 m	

0,4	0,6	o
TH 3,5 - 7 m	FH 7,5 - 10 m	



TH 6 - 7 m

FH 9 - 12 m



- Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanzV)
- I. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Mischgebiete § 6 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
Gesamthöhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
 - überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)
von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhaltender Bereich am Wendehammer
Hauptfirstrichtung der Gebäude
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Fortsetzung der Planzeichenerklärung: nächstes Blatt

Maßstab 1:1.000

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde Oschersleben Stadt Gemarkung Oschersleben, Flur 57 Maßstab 1:1000,
Stand der Planunterlage: 11/2015
Quellenvermerk:
ALK 11/2015 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 13516/2009



STADT OSCHERSLEBEN (BODE)

Bebauungsplan Nr. 3/2008, "Vorbürg", 1. Änderung

4. Entwurf

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB
Stand: Februar 2016

Fortsetzung der Planzeichenerklärung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



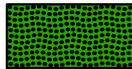
Zweckbestimmung: Privater Parkplatz

Zweckbestimmung: Fußweg



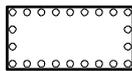
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünfläche

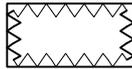
6. sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen mit Pflanzgeboten für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A: siehe textl. Festsetzung Nr. 6 Abs. 2

B: siehe textl. Festsetzung Nr. 6 Abs. 3



von baulichen Anlagen auch Nebenanlagen freizuhalten Fläche für gärtnerische Nutzung

C: siehe textl. Festsetzung Nr. 7 Abs. 1

D: siehe textl. Festsetzung Nr. 7 Abs. 2



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und der Bauweise in Baugebieten



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)



geschützte Kulturdenkmale



Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenfläche
- ▨ Hauptgebäude
- ▨ Nebengebäude
- ▨ Europaschule
- Wand
- * Höhenpunkt
- * Immissionsort
- ⊙ Gebietszuordnung
- Räumlicher Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie
- ▨ Bruchgraben
- Flurstücksgrenzen

**Lärmpegelbereiche
Maßgeblicher
Außenlärmpegel
für Straßenlärm in dB(A)**

- I bis 55
- II 56 bis 60
- III 61 bis 65
- IV 66 bis 70
- V 71 bis 75
- VI über 75

ab 1:500
0 5 10 15 20 25 m

Projekt:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3/2008 "Vorburg" der Stadt Oschersleben (Bode)

Projekt-Nr.:

09.023

Anlage 1:

Lageplan des Simulationsmodells

Auftraggeber:

Stadt Oschersleben (Bode), Der Bürgermeister
Markt 1
39387 Oschersleben

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg
Hohenwarther Straße 15
39126 Magdeburg



STADT OSCHERSLEBEN (BODE)

Bebauungsplan Nr. 3/2008, "Vorburg", 1. Änderung

Beiplan der Planzeichnung: Lärmpegelbereiche (M 1:1.000)

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Änderungen in den Festsetzungen sind unterstrichen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- (1) Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.
- (2) Gemäß § 18 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße(n) gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgelegt.
- (3) Die festgesetzten Mindesthöhen gelten nur für die Hauptbaukörper. Garagen und Nebengebäude sind auch mit geringeren Traufhöhen zulässig.

§ 2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die festgesetzten Baulinien gelten nur für die Hauptbaukörper. Zur Gliederung der Baukörper sind Vorsprünge oder Rücksprünge der straßenseitigen Gebäudefassade gegenüber der Baulinie auf einer Länge von einem Drittel der Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,5 m allgemein zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen allgemein hinter die Baulinie zurückgesetzt werden.
- (2) Auf den Flächen zwischen den vorderseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien und der Begrenzung der Fläche der Erschließungsanlage ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig. Bei Baulinien gilt dies auch für Einfriedungen. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen an der untergeordneten Gebäudeseite (Giebelseite) zugelassen werden.
- ~~(3) Innerhalb der festgesetzten Bauflächen mit geschlossener Bauweise sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig, wenn eine durchgehende Geschlossenheit der Gesamtreihe durch einen Anbau der Garagen an die zweite seitliche Grundstücksgrenze gewährleistet wird.~~
- (4) Die Hauptfirstrichtung hat der festgesetzten Hauptgebäuderichtung zu entsprechen. Senkrecht dazu angeordnete Giebel sind zulässig, soweit der längere First der Hauptgebäuderichtung entspricht.

§ 3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken und Anschlüsse anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt unzulässig sind.

~~§ 4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen kann ausnahmsweise eine Nutzung für öffentliche Stellplätze zugelassen werden.~~

§ 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes auf den Baugrundstücken die im Beiplan Lärmschutz den Lärmpegelbereichen V -rot, (maßgeblicher Außenlärmpegel 75-71 dB(A)), IV - orange, (maßgeblicher Außenlärmpegel 70-66 dB(A)) und III - gelb (maßgeblicher Außenlärmpegel 65-61 dB(A)) zugeordnet sind nur zulässig, wenn die Aussenwände der Aufenthaltsräume auf den betroffenen Seiten der Gebäude die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für den jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 erfüllen. Schallgedämmte Lüftungsöffnungen sind nach Erfordernis vorzusehen. Auf eine Schalldämmung kann abweichend von Satz 1 verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallschutz auch durch andere Maßnahmen oder Vorkehrungen gesichert ist.

§ 6 Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Straßenraum der Planstraße 1 eine beidseitige Allee aus standortgerechten groß- oder mittelkronigen Laubbäumen anzupflanzen und zu erhalten ist. Der Abstand zwischen den Bäumen in der Reihe soll im Mittel 20 m nicht überschreiten.

(2) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und mit A gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen ist die bestehende Bepflanzung mit Winterlinden (*Tilia cordata*) im Abstand von 10m zu erhalten. An der Grenze der Fläche zu den Mischgebieten ist eine zweireihige Hecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Biotoptyp HHA) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und mit B gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen ist eine geschnittene Hecke aus Liguster oder Eibe als Sichtschutz gegenüber den Einfriedungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Hecke muss mindestens die Höhe der dahinterliegenden Einfriedung erreichen, höchstens jedoch 2 m.

§ 7 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

(1) Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden und mit C gekennzeichneten Flächen sind aufgrund des Umgebungsschutzes des vorhandenen Baudenkmals bauliche Anlagen aller Art (auch Einfriedungen) unzulässig.

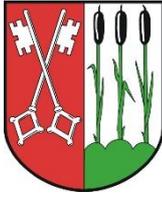
(2) Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden und mit D gekennzeichneten Flächen sind aufgrund des Umgebungsschutzes des vorhandenen Baudenkmals bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme von Einfriedungen bis 2 m Höhe unzulässig.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 85 BauO LSA

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen wird aufgehoben. Hingewiesen wird auf den Umgebungsschutz der vorhandenen Kulturdenkmale aus dem sich konkrete Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen ergeben können (vgl. Hinweise).

Hinweise:

1. Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Oschersleben (Bode).
2. Gemäß der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Bode vom Pegel Wegeleben (km 76+160) bis zur Mündung in die Saale (km 00+000) vom 22.08.2012 bekanntgemacht am 18.09.2012 liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet der Bode.
Unabhängig davon wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Hochwasserereignissen mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen ist.
3. Auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten wird das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon gerechnet werden. Die Flächen sollten je nach der Beschaffenheit baubegleitend bzw. vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf Kampfmittelbelastung überprüft werden.
4. Das gesamte Plangebiet ist als Archäologisches Kulturdenkmal registriert. Es wird darauf hingewiesen, dass für jegliche erdeingreifenden und sonstigen baulichen Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
Weiterhin wird auf den bestehenden Umgebungsschutz der vorhandenen Kulturdenkmale "Kernburg" und "Taubenturm" gem. §1 Abs.3 i.V.m. §14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA hingewiesen. Aus diesem Umgebungsschutz können sich Anforderungen an die Neugestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet ergeben. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Börde wird empfohlen.
5. Für die Kernburg südlich des Plangebietes ist eine Entwicklung zu einem Kultur- und Veranstaltungszentrum vorgesehen. Auf die hieraus ggf. entstehenden Belastungen durch Veranstaltungslärm und Zufahrtsverkehr wird hingewiesen.
6. Eine Einleitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke in das öffentliche Kanalnetz ist nur bis zu einem Abflussbeiwert des Gesamtgrundstückes von 0,31 zulässig. Hierfür ist es erforderlich den Abflussbeiwert der befestigten Flächen auf 0,5 zu begrenzen. Insoweit eine darüber hinausgehende Versiegelung erfolgt, ist das Niederschlagswasser einer Verwendung/Versickerung auf dem Baugrundstück zuzuführen.

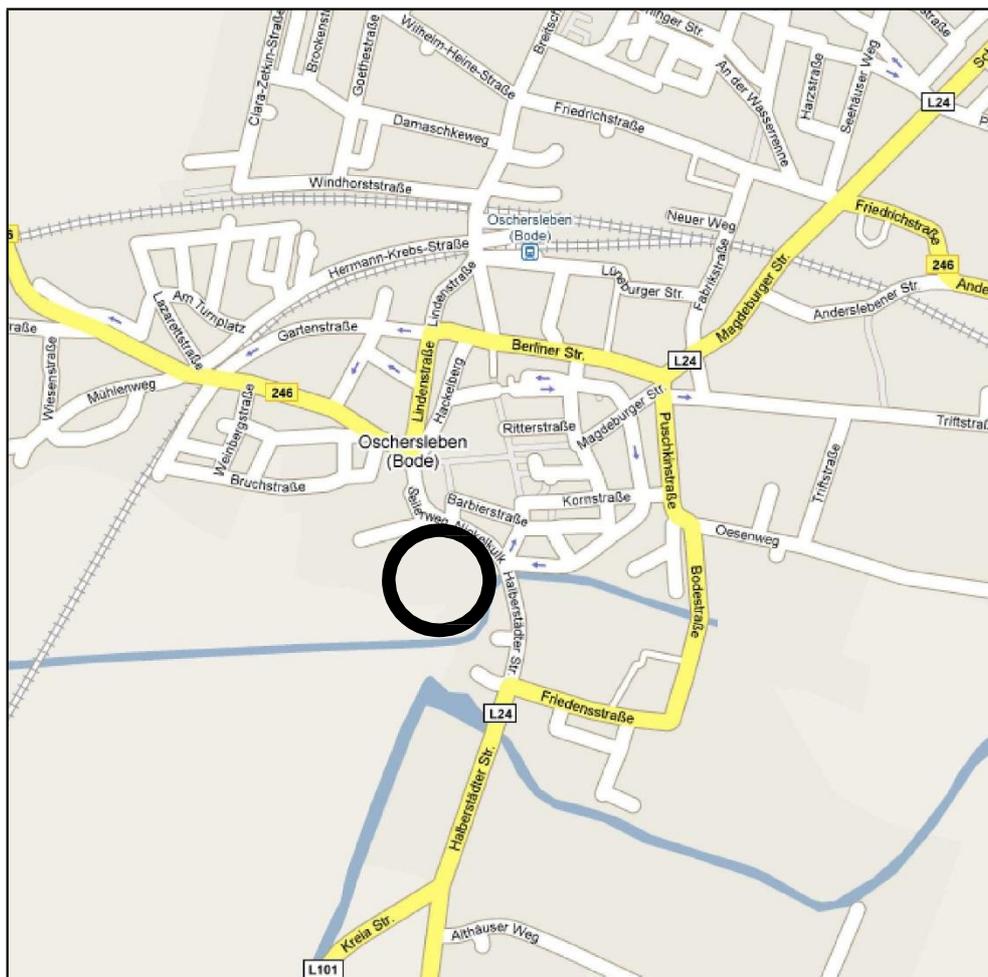


Stadt Oschersleben (Bode)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2008 "Vorburg"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Februar 2016



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	4
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	4
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	5
2.3.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.	Bestandsaufnahme	8
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur.....	8
3.2.	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.3.	Bestandsaufnahme Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	9
3.4.	Bestandsaufnahme Entwässerung und Vegetation.....	10
4.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ).....	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)	12
4.4	Überbaubare Flächen.....	13
4.5	Verkehrsflächen, Planstraße 1	13
4.6	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Stellplätze an der Kernburg	13
4.7	Grünfläche.....	13
4.8	Stellplätze auf den Baugrundstücken	14
4.9	Flächen für Anpflanzungen	14
4.10	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Zone.....	14
4.11	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Umfahrt der Kernburg	14
4.12	Abweichungen von der Baulinie	14
4.13	Geschlossene Bauweise entlang Nickelkulk.....	15
4.14	Zufahrten von Nickelkulk und Burgbreite.....	15
4.15	Aufhebung der örtl. Bauvorschrift	15
4.16	Umgebung des Denkmals „Taubenturm“	15
4.17	Von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhaltender Bereich am Wendehammer	16
5.	Durchführung des Bebauungsplanes, Kosten.....	16

6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
6.1.	Erschließung.....	16
6.1.1.	Verkehrerschließung.....	16
6.1.2.	Ver- und Entsorgung.....	16
6.1.3.	Brandschutz	17
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.	17
6.2.1.	Belange von Natur und Landschaft	17
6.2.2.	Belange des Gewässerschutzes	18
6.2.3.	Belange der Abfallbeseitigung	18
6.2.4.	Belange der Luftreinhaltung	18
6.2.5.	Belange der Lärmbekämpfung.....	18
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange.....	19
8.	Flächenbilanz	19

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.01.2011 (GVBl. LSA S.14,18)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.3/2008 "Vorbürg" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Oschersleben wurde in den Jahren 2008/2009 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 02.10.2009 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift war die Regelung der Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Domänenhofes der Vorbürg der Niederungsbürg Oschersleben.

Der Bebauungsplan wurde als Angebotsbebauungsplan erarbeitet, ohne dass zu diesem Zeitpunkt bereits konkrete Vorhaben absehbar waren. Auch für die denkmalgeschützte Kernbürg bestanden keine Nutzungskonzepte. Inzwischen wurden die planerischen Absichten im Bereich der Vorbürg durch konkrete Vorhaben unteretzt. So ist am Nickelkulk die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes und eines gemischt genutzten Gebäudes mit Geschäftsnutzung und Wohnungen vorgesehen. Ein ortsansässiger Tierarzt beabsichtigt an der Planstraße 1 eine Praxis zu errichten. Für die Kernbürg liegt ein Nutzungskonzept als Archivgebäude und für Veranstaltungsräume vor. Diese konkretisierten Planungsabsichten weichen teilweise von den Zielstellungen und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ab. Wesentliches Änderungserfordernis ist hierbei das Eintreten einer stärkeren Prägung des Gebietes durch gewerbliche Nutzungen, die die Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Gesamtgebiet in ein Mischgebiet erfordern. Weiterhin sind für das Seniorenwohn- und Pflegeheim die überbaubaren Flächen auf diese Nutzung abzustimmen und für die Tierarztpraxis und den Standort des Wohn- und Geschäftshauses funktionsgerecht zu gestalten.

Für die Planstraße 1 liegen konkretisierte Planungsabsichten vor, die eine Reduktion der Straßenbreite von 14,5 Meter auf 13 Meter gestatten. Die Wendemöglichkeit am Ende der Straße soll in den Hof der Kernbürg verlegt werden. Weitere Änderungserfordernisse betreffen die funktionelle Zuordnung des Bereiches um den Taubenturm als Aufenthaltsbereich des Seniorenheimes und die Vorbereitung der Zuwegung um die Kernbürg auf 5 Meter für die Gewährleistung der Feuerwehrzufahrt. Geringfügige Anpassungen der Flächenabgrenzungen erfolgen, entsprechend der inzwischen realisierten Nutzungen und neu gebildeten Flurstücke.

Die vorstehenden Änderungserfordernisse dienen einer geordneten Nachnutzung des Plangebietes. Durch die Ansiedlung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes an diesem innerstädtischen Standort wird auf den demografischen Wandel angemessen reagiert. Die Sicherung einer geordneten Nachnutzung der Kernburg fördert die Belange des Denkmalschutzes. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit städtebaulich erforderlich.

Mit der Beschlussfassung soll gleichzeitig die örtliche Bauvorschrift aufgehoben werden. Der vom Landesgesetzgeber vorgegebene Rahmen einer fünfjährigen Beschlusswiederholung für örtliche Bauvorschriften führt dazu, dass dieses Instrument für Kommunen nicht mehr handhabbar wird.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.3/2008 "Vorburg" trat im Jahr 2009 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Siedlungsbereiches der Stadt Oschersleben und wurde bis vor ca. fünf Jahren vollständig baulich genutzt. Die geplante Nutzung ist eine Nachnutzung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Städte.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.3/2008 der Stadt Oschersleben insgesamt beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von ca. 5.200 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

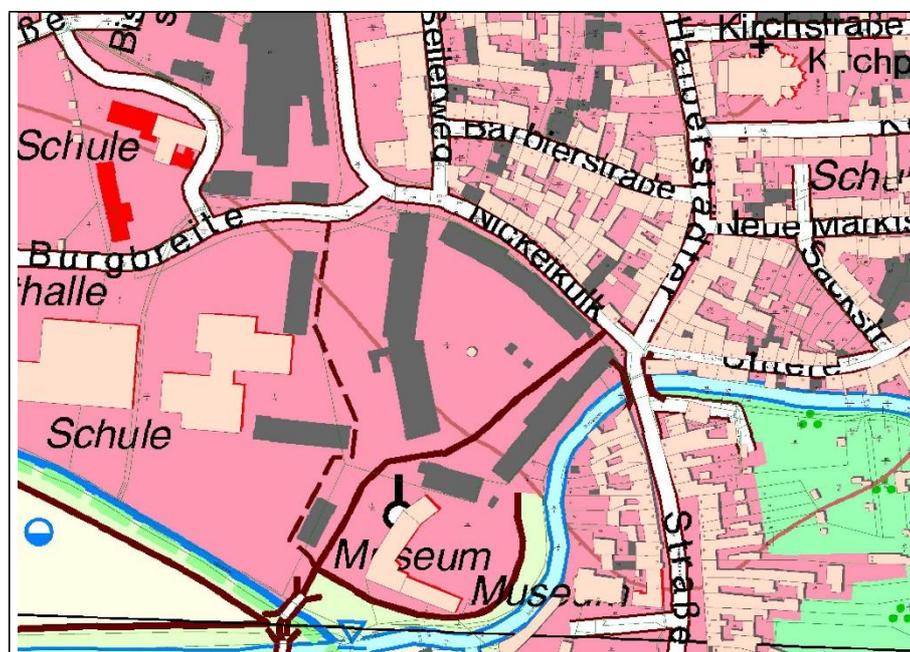
Die Änderung des Bebauungsplanes setzt Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung eines Seniorenheimes, eines Wohn- und Geschäftshauses und einer Tierarztpraxis sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet "Großes Bruch bei Wulferstedt" befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 Kilometer und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne



TK 10 11/2011 ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
A 18/1 - 13516/2009

Abbildung 1: Lage in der Stadt

Das Plangebiet der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3/2008. Es befindet sich im Süden der Kernstadt Oschersleben und grenzt westlich an den Bruchgraben an.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Straßenflurstücke Flur 56: 130/93, 92, 100/5; Flur 57: 1/10 und 1/13 der Straßen Burgbreite und Nickelkulk
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 1/14 (Flur 57) der Europaschule, auf dem Schulgelände verläuft derzeit auch der Weg entlang der Westgrenze des Plangebietes
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 1/15 (Flur 57) und 35/1 (Flur 57), wobei Teile des Flurstücks 35/1 (Flur 57) am Ende der Planstraße 1 mit einbezogen wurden
- im Osten durch die Böschungsmauer des Bruchgrabens

(alle Flurstücke Gemarkung Oschersleben)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

im Norden die Straße Nickelkulk, die Bestandteil des örtlichen Hauptverkehrsnetzes der Stadt Oschersleben ist, nördlich davon grenzt die geschlossene Bebauung des Stadtzentrums an, die im Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet dargestellt ist

im Westen ein Fußweg und westlich die Europaschule (Berufsbildende Schule) an der Burgbreite

im Süden die Kernburg und eine Grünfläche westlich der Kernburg

im Osten der Bruchgraben und östlich eine gemischte Bebauung an der Halberstädter Straße

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Durch die Straße Nickelkulk ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, die bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben stellt das Plangebiet bisher als Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche dar. Die Gemeinbedarfsnutzung sollte im Rahmen der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes geändert werden. Das Verfahren wurde jedoch abgebrochen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gesichert, da sich die geplante Nutzung in das Umfeld einfügt. Die Abbildung 2 stellt den wirksamen Flächennutzungsplan mit der sich aus diesem Planverfahren ergebenden 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans gegenüber.



Abbildung 2: Gegenüberstellung des wirksamen FNP und der 1. Berichtigung

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Eine landesplanerische Stellungnahme wurde im Verfahren eingeholt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist Oschersleben als Mittelzentrum festgesetzt. Die innerörtliche Verdichtung und Nachnutzung von Brachflächen innerhalb des Siedlungsgebietes im Mittelzentrum entspricht den Zielen der Raumordnung.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr.3/2008 beträgt ca. 1,72 ha. Die Grundstücke befinden sich im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft.

3.2. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.3/2008 "Vorbürg" der Stadt Oschersleben (Bode) setzt das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Erschließung ist über zwei Planstraßen vorgesehen, die auch die Kernburg unmittelbar an das Straßennetz anbinden. Der Bebauungsplan ist in Teilen bereits umgesetzt. Die Erschließungsstraßen wurden hergestellt und einige Wohnhäuser sowie eine Tierarztpraxis wurden errichtet.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr.3/2008 in der bisherigen Fassung

3.3. Bestandsaufnahme Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Auenlehm - Schwarzgleye über pleistozänen Talsanden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Das Plangebiet selbst ist seit Jahrhunderten bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Die Gründungsbedingungen wurden durch ein Bodengutachten im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Der Grundwasserflurabstand ist bei ca. 4,0 - 5,0 Meter unter Geländeoberkante zu erwarten. Mit erheblich höheren Grundwasserständen ist saisonal insbesondere bei Hochwässern zu rechnen.

Archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der mittelalterlichen Burg Oschersleben (Vorburg). Das "castrum" wird im Jahr 1205 erstmals erwähnt, ist aber wahrscheinlich deutlich älter. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten (einschließlich Leitungsgräben, Straßenausbau, Punkt- und Streifenfundamenten, Ausbruch von Fundamenten, Bodenaustausch usw.) in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Für den Bereich der Vorburg sind hier insbesondere Fundamente der Burgkapelle, Bestattungen, mittelalterliche Siedlungsspuren und Wirtschaftseinrichtungen sowie Reste der Befestigungsanlagen zu nennen. Aus archäologischer Sicht kann Erdarbeiten zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

Eine erste archäologische Dokumentation im Bereich der Vorburg im November/Dezember des Jahres 2011 hat bestätigt, dass sich im Bereich des Vorhabens archäologische Funde und Befunde der hoch-/spätmittelalterlichen Vorburg befinden. Dabei handelt es sich um Teile der Befestigung und von Gebäuden sowie um Siedlungsschichten und -gruben von hohem dokumentarischem Wert. Bestattungen wurden nicht erfasst.

Aufgrund der Lage im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals bedarf die Errichtung baulicher Anlagen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wodurch die angeregte Dokumentation durch Auflage in der durch denkmalrechtlichen Genehmigung gesichert wird. Sie bedarf somit keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurde das Baugebiet entsprechend untersucht.

Bodenbelastungen

Das Gelände des Burghofes ist im Altlastenkataster des Amtes für Umweltschutz als archivierte Fläche registriert. Werden bei den weiteren Planungen bzw. im Rahmen von Erschließungsarbeiten Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Auf Grundlage der vorliegenden Belastungskarten wurde das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft und vor Beginn der Tiefbauarbeiten entsprechend untersucht.

3.4. Bestandsaufnahme Entwässerung und Vegetation

Wasser

Das Plangebiet entwässert in die örtliche Kanalisation. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten versickert das Niederschlagswasser nur in geringem Umfang. Im Osten grenzt an das Plangebiet das Oberflächengewässer Bruchgraben an.

Vegetation

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Die Freiflächen der Baugrundstücke sind in typischer Weise als neuzeitliche Gärten gestaltet. In den noch nicht bebauten Flächen sind Offenbodenbereiche und eine ruderale Vegetation vorhanden. An der Westgrenze des Plangebietes wurde eine

Baumreihe neu angelegt. Entlang des Bruchgrabens ist ein örtlicher Grünzug mit großen Bäumen vorhanden.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen umfassen:

1. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten zu Mischgebieten und der dadurch erforderliche Ausschluss von Vergnügungsstätten
2. die Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im MI1 - Gebiet für das Seniorenwohn- und Pflegeheim und der Grundflächenzahl im MI4 - Gebiet für das Wohn- und Geschäftshaus
3. die Reduktion der Mindesthöhe baulicher Anlagen entlang der Planstraße 1
4. die Erweiterung der Baugrenzen auf den Flächen des MI1 - Gebietes auf 17 Meter Bautiefe und im sonstigen Plangebiet auf 15 Meter Bautiefe, die Einordnung einer zusätzlichen Baufläche südlich des Taubenturmes an der Planstraße 2 und die Verbindung der überbaubaren Flächen südwestlich der Planstraße 2
5. die Reduktion der Breite der Planstraße 1 von 14,5 Meter auf 13 Meter und der Verzicht auf einen Wendehammer am Ende der Planstraße 1 entsprechend der inzwischen hergestellten Verkehrsanlagen
6. die Einordnung einer Stellplatzanlage für die Kernburg an der Planstraße 1
7. die Verkleinerung des Grünstreifens im Nordwesten des Plangebietes und der Entfall der Festsetzung, dass ausnahmsweise Stellplätze in den Grünflächen zulässig sind
8. die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken
9. die Verschiebung der Fläche für Anpflanzungen von den Bauflächen auf die Grünfläche im Süden und Westen
10. die Änderung der Planstraße 2 von verkehrsberuhigtem Bereich in Straßenverkehrsfläche
11. die Verbreiterung der Umfahrt und der Fußgängerfläche um die Kernburg von 3 Meter auf 5 Meter
12. die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zu Abweichungen von den Baulinien
13. der Verzicht auf die Zulassung von Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise im MI1 - Gebiet
14. die Änderung der Festsetzung in Bezug auf Zufahrten vom Nickelkulk
15. die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die wesentlichste und das gesamte Plangebiet betreffende Änderung ist die Festsetzung von Mischgebieten anstatt der bisher im Bebauungsplan zulässigen Allgemeinen Wohngebiete. Diese Änderung ist erforderlich, da sich durch die Ansiedlung der Vorhaben des Seniorenwohn- und Pflegeheimes, des wohn- und Geschäftshauses und der Tierarztpraxis sowie durch die im räumlichen Zusammenhang geplante Nutzung der Kernburg als Archiv und für Veranstaltungen eine Veränderung des Gebietscharakters ergibt. Ein Seniorenwohn- und Pflegeheim wäre zwar auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, die Belieferung zur Versorgung des Heimes verursacht in der Regel jedoch Konflikte, die die Einordnung in Wohngebieten erschweren. Weiterhin übersteigt die erforderliche Grundflächenzahl von 0,6 die in Allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Obergrenzen. In Allgemeinen Wohngebieten sind darüber hinaus nur Räume für freie Berufe (Tierarzt) zulässig. Das Vorhaben der Einordnung einer größeren Tierarztpraxis mit mehr als 10 Pkw-Stellplätzen würde daher in Allgemeinen Wohngebieten

ebenfalls die Grenze der Zulässigkeit überschreiten.

Die Nutzung der Kernburg als Veranstaltungsbereich würde bei einer Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten erheblich eingeschränkt werden. Da das Allgemeine Wohngebiet im Plangebiet noch nicht umgesetzt ist, soll auf diese Zielsetzung verzichtet werden und stattdessen eine dem zentralen Standort angemessene Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sowie öffentlichen Einrichtungen entstehen. Dies beinhaltet für Wohnungen die Akzeptanz eines höheren Störgrades. Da jedoch noch keine Wohnnutzung vorhanden ist, kann durch die zukünftigen Bauherren auf diese Situation reagiert werden bzw. können entlang der Planstraße 2 Nutzungen eingeordnet werden, die Wohnen und Arbeiten räumlich verbinden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll entlang des Nickelkulk ein Gebäude in geschlossener Bauweise zweigeschossig errichtet werden. Diese städtebauliche Zielsetzung kann durch das geplante Seniorenwohn- und Pflegeheim zunächst auf einer Teilfläche umgesetzt werden. Langfristig soll die gesamte überbaubare Fläche des MI1 - Gebietes hierfür genutzt werden.

Für dieses Vorhaben ist eine intensivere Grundstücksausnutzung erforderlich, da die Funktionalität einer solchen Einrichtung eine größere Bautiefe als Wohngebäude erfordert und eine Feuerwehrumfahrt sowie eine Zufahrt zur Belieferung erforderlich sind. Weiterhin sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Dies erfordert eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und der Geschossflächenzahl auf 1,2.

Eine Grundflächenzahl von 0,6 ist auch für das im Nordwesten gelegene Grundstück für das Wohn- und Geschäftshaus erforderlich. Dies resultiert auf diesem Grundstück nicht aus den geplanten Gebäuden, sondern aus dem Umfang der geplanten Garagen und Stellplätze und der Zufahrt für die Anlieferung. Gemäß der vorliegenden Entwurfsplanung wird die Fläche zu über 75% versiegelt. Die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten auf das maximal 1,5-fache erfordert die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,6, da nur dann bis zu 80% der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Eine Grundflächenzahl von 0,6 fügt sich noch in das Umfeld ein. Das Plangebiet ist Bestandteil des Stadtzentrums von Oschersleben, in dem eine angemessene Nutzungsverdichtung anzustreben ist, um weitere Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme als Siedlungsfläche zu schützen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung sah eine Mindesthöhe entlang der Planstraße 1 vor, die einer Zweigeschossigkeit entspricht. Das städtebauliche Ziel einer zweigeschossigen Bebauung hat sich als schwer umsetzbar erwiesen, da bisher für die vom Nickelkulk abgelegenen Bereiche ausschließlich eine Nachfrage für eingeschossige Gebäude besteht. Das auf der Fläche vorgesehene Gebäude einer Tierarztpraxis weist gemäß der derzeitigen Planung nur ein Vollgeschoss auf, da die Nutzungsfunktionen einer Tierarztpraxis funktionsgerecht nur auf einer Geschossebene eingeordnet werden können. In Abwägung zwischen den städtebaulichen Zielen und der Umsetzbarkeit der Planung wurde der Umsetzbarkeit der Vorrang eingeräumt und der Bereich entlang der Planstraße 1 mit Höhenfestsetzungen festgelegt, die auch eine eingeschossige Bebauung erlauben.

4.4 Überbaubare Flächen

Bereits unter Punkt 2. wurde dargelegt, dass für die beabsichtigte Einordnung eines Senioren-, Wohn- und Pflegeheimes eine größere Bautiefe als für Wohngebäude erforderlich ist. Diese wurde auf 17 Meter erhöht.

Aufgrund der Festsetzung von Mischgebieten ist die Anpassung der überbaubaren Flächen im gesamten Plangebiet sinnvoll, da bei gemischten Nutzungen in der Regel größere Bautiefen erforderlich werden. Die Bautiefe wurde allgemein auf 15 Meter erhöht.

Das Seniorenwohn- und Pflegeheim soll als Freibereich zum Aufenthalt der Senioren den denkmalgeschützten Taubenturm mit umfassen, der damit über das betroffene Grundstück zugänglich bleiben soll. Auf die bisher festgesetzte Zuwegung von der Planstraße 2 kann damit verzichtet und hierdurch ein weiteres Baugrundstück südlich des Taubenturmes eingeordnet werden. Der von Bebauung freizuhaltende Bereich wurde entsprechend angepasst.

Die überbaubaren Flächen westlich und südlich der Planstraße 2 wurden im Eckbereich zusammengefasst, um eine größere Flexibilität der Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. Aufgrund der Einordnung der Stellplätze für die Kernburg und an der geplanten Apotheke wird die Länge der Baufelder verkürzt, so dass eine flexiblere Handhabung sinnvoll ist.

4.5 Verkehrsflächen, Planstraße 1

Für die Planstraße 1 wurde inzwischen hergestellt. Sie hat nur einen einseitigen Gehweg an der Westseite und an der Ostseite ausschließlich einen Grenzabstandsbereich zur Mauer. Die Breite der Verkehrsfläche wurde so auf 13 m reduziert. Die Straßenraumbreite ermöglicht neben einem Parkstreifen auf der Westseite der Straße auch auf der Ostseite ein Abstellen von Pkw. Hierdurch werden zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen, die für die Nutzung der Kernburg für Veranstaltungen voraussichtlich neben den auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätzen erforderlich werden.

4.6 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Stellplätze an der Kernburg

Die Reaktivierung der Kernburg als Veranstaltungsbereich und Archiv erfordert die Herstellung von Stellplätzen für die beabsichtigte Nutzung. Im Bereich der Kernburg stehen keine Flächen für Stellplätze zur Verfügung, so dass der Stellplatzbedarf nur im Plangebiet gedeckt werden kann. Hierfür ist ein Grundstück unmittelbar an der Auffahrt zur Kernburg vorgesehen, auf dem 18 Stellplätze errichtet werden sollen. Weitere Besucherstellplätze stehen im Straßenraum der Planstraße 1 zur Verfügung.

4.7 Grünfläche

Im Nordwesten des Plangebietes entlang des Weges war eine Grünfläche mit einer Breite von ca. 17 Metern am Nordrand, die sich nach Süden auf 5 Meter verringert, festgesetzt. Diese Grünfläche sollte gemäß der bisherigen textlichen Festsetzung ausnahmsweise für Stellplätze genutzt werden können, da im Umfeld des Plangebietes ein Stellplatzdefizit besteht und derzeit die freigeräumte Fläche der Vorburg als Parkplatz genutzt wird. Diese Grünfläche kann nicht in der bisher festgesetzten Breite erhalten werden, da eine Zufahrt zum Grundstück des vorgesehenen Geschäftshauses nur unmittelbar am Westrand des Plangebietes möglich ist. Bis dahin erstreckt sich der Einmündungsbereich der Burgbreite in den Nickelkulk, von dem aus Grundstückszufahrten nicht verkehrssicher eingeordnet werden können. Die verbleibende Grünfläche von 5 Metern

Breite soll ausschließlich für Anpflanzungen genutzt werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen in der Grünfläche wird daher gestrichen.

Auch in südlichen Teil der Grünfläche erfolgt eine Verringerung der Breite, um die Verbreiterung der Umfahrung der Kernburg zu ermöglichen.

4.8 Stellplätze auf den Baugrundstücken

Seit der Novellierung der Bauordnung im Jahre 2004 bestehen für den Umfang der für Bauvorhaben herzustellenden Stellplätze keine verbindlichen Vorgaben des Gesetzgebers mehr. Gerade in solch dicht besiedelten Gebieten wie der Innenstadt Oscherslebens kann dies zu erheblichen Stellplatzdefiziten führen. Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind Nutzungen vorgesehen, die mit erheblichen Besucherverkehr verbunden sind. Der Bebauungsplan sieht daher verbindliche Vorgaben zum Umfang der zu errichtenden Stellplätze in Anlehnung die Regelungen der bis 2004 gültigen Bauordnung vor.

4.9 Flächen für Anpflanzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten bisher eine Fläche für Anpflanzungen am Rand der Bauflächen, die eine Eingrünung der Grundstücke gewährleisten soll. Diese wurde auf die Grünfläche verschoben, um eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Im Süden erfolgt dabei eine Verringerung der Breite, da die Grünfläche in der Breite auf 1 m verringert werden muss. Das Ziel der Eingrünung der Baugrundstücke kann in dieser Weise gleichfalls erreicht werden.

4.10 Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Zone

Aufgrund der geplanten Nutzung als Mischgebiet, die mit Anlieferverkehr zum Beispiel für das MI4 - Gebiet verbunden ist, ist die Einordnung einer verkehrsberuhigten Zone für die Planstraße 2 nicht mehr sinnvoll. Verkehrsberuhigte Zonen dienen auch dem Kinderspiel und als Aufenthaltsort. Durch den Anlieferverkehr bestehen hier Gefährdungssituationen. Die Festsetzung als verkehrsberuhigte Zone muss daher entfallen. Gleichwohl soll der Straßenquerschnitt als Mischverkehrsfläche so gestaltet werden, dass eine deutliche Geschwindigkeitsdämpfung eintritt.

4.11 Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Umfahrt der Kernburg

Entsprechend der inzwischen fortgeschrittenen Planung für die Nachnutzung der Kernburg ist eine Feuerwehrumfahrt um die Kernburg erforderlich. Weiterhin soll die Möglichkeit der Einordnung von Stellplätzen westlich der Kernburg offen gehalten werden. Hierfür ist eine Verbreiterung des Fußweges und der Anliegerzufahrt an der Südgrenze des Plangebietes auf 5 Meter erforderlich.

4.12 Abweichungen von der Baulinie

Die Festsetzung von Baulinien entlang des Nickelkulk und der Planstraße 1 beinhaltet eine starke Bindung der Bauherren an diese Festsetzung. Um gegliederte Baukörper mit Quergiebeln und Vorsprüngen zu ermöglichen, werden Abweichungen von der Baulinie festgesetzt, die eine

angemessene und abwechslungsreiche Gestaltung der Baukörper ermöglichen sollen.

4.13 Geschlossene Bauweise entlang Nickelkulk

Um eine Anordnung von Wohngebäuden am Nickelkulk in geschlossener Bauweise mit zwischenliegenden Garagen zu ermöglichen, war bisher eine gesonderte Festsetzung aufgenommen worden, die die Geschlossenheit der Bebauung sichern sollte. Dieses Erfordernis ist aufgrund der Planungsabsicht zur Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes entfallen. Insofern kann auf die Festsetzung verzichtet werden.

4.14 Zufahrten von Nickelkulk und Burgbreite

Für das Senioren- und Pflegeheim sind Zufahrten von den Planstraßen 1 und 2 vorgesehen. Zufahrtsbereiche am Nickelkulk, die bisher für die geplante Wohnnutzung festgesetzt waren, können damit entfallen. Zufahrten zum Nickelkulk wurden ausgeschlossen. Dies betrifft auch den Einmündungsbereich der Burgbreite in den Nickelkulk. Hier wurde für das MI4 - Gebiet ein Zufahrtsbereich so eingeordnet, dass der Einmündungsbereich von Zufahrten freigehalten wird und die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr auf dem Nickelkulk minimiert werden.

4.15 Aufhebung der örtl. Bauvorschrift

Mit der Novellierung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt im Jahr 2005 hat der Gesetzgeber den Erlass örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen deutlich erschwert. Städtebaulich ist eine örtliche Bauvorschrift für das Plangebiet im Umfeld der denkmalgeschützten Kernburg sinnvoll. Der Verwaltungsaufwand für eine Verlängerung der Vorschrift nach 5 Jahren ist jedoch insbesondere wenn die Planung umgesetzt ist, nicht mehr vertretbar. Andererseits wäre es nicht gerechtfertigt, Bauherren die in den ersten fünf Jahren gebaut haben, anders zu behandeln als Bauherren, die später ein Gebäude errichten. Auch für den Stadtkern von Oschersleben ist die örtliche Bauvorschrift inzwischen außer Kraft getreten. Trotzdem ist eine dem Umfeld angemessene Gestaltung zu beachten, da das Plangebiet dem Umgebungsschutz der vorhandenen Kulturdenkmale "Kernburg", "Taubenturm" und der Mauern der Vorbürg unterliegt. Gemäß § 1 Abs.3 i.V.m. § 14 Abs.1 Nr.3 DenkmSchG LSA können sich aus diesem Umgebungsschutz Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet ergeben. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Börde wird empfohlen.

4.16 Umgebung des Denkmals „Taubenturm“

Wie zuvor bereits erwähnt wurde das Konzept verändert, die Wahrnehmbarkeit des Taubenturms für die Öffentlichkeit zu sichern. Der bisher vorgesehene Zugang (Flächen die mit Gehrechten zu belasten sind) von Süden wird aufgegeben. Ebenso wird die von Bebauung freizuhaltende Fläche in diesem Bereich zu Gunsten einer Überbaubaren Fläche reduziert.

Die verbleibende von Bebauung freizuhaltende Fläche wird nun differenziert, in einen südlichen Teil (Wohngrundstück), in dem eine Einfriedung zulässig ist und einen nördlichen (Senioren-/Pflegeheim) in dem auch Einfriedungen nicht zulässig sind. Entlang der Einfriedungen wird nun das Anpflanzen einer Hecke als Sichtschutz festgesetzt, um den Taubenturm und seinem direkten Umfeld einen passenden Rahmen zu verleihen.

4.17 Von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhaltender Bereich am Wendehammer

Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 2 wird auf den nördlich und westlich angrenzenden Baugrundstücken ein 1 m breiter Streifen als „von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhaltender Bereich“ festgesetzt, um beim Wenden großer Fahrzeuge eine Fläche für den Überhang der Fahrzeuge zu gewährleisten. Da die Wendeanlage mit 16 m Breite relativ klein bemessen ist, soll das Wenden durch diese Freihaltezone erleichtert werden. Die Fläche wird nicht überfahren, jedoch beim Wenden von Fahrzeugteilen (Überhang) überstrichen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes, Kosten

Änderungen des Bebauungsplans führen zu keiner Kostenbelastung der Stadt.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit
- Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist nur die Änderung der Straßenraumbreite der Planstraße 1 betroffen. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen, die den hergestellten Erschließungsanlagen entsprechen, kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

Der nun zusätzlich festgesetzte, von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhaltende Bereich am Wendehammer verbessert die Möglichkeit des Wendens für große Fahrzeuge.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde

(TAV) mit Sitz in Oschersleben. Die Grundstücke im Plangebiet sind an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avacon AG. Die Grundstücke im Plangebiet sind an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die Grundstücke im Plangebiet sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die vorhandenen Verkehrsanlagen durch die Müllabfuhr erreichbar. Der Wendehammer am Ende der Planstraße 2 wird im Rahmen dieser Änderung durch einen 1 m breiten Streifen am nördlichen und westlichen Rand, in dem keine Nebenanlagen oder Einfriedungen errichtet werden dürfen, um einen Bereich für den Überhang der Fahrzeuge erweitert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) mit Sitz in Oschersleben. Die Grundstücke im Plangebiet sind an die Schmutzwasserableitung angeschlossen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Oschersleben. Die Grundstücke im Plangebiet sind an die Niederschlagswasserableitung angeschlossen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Die Entnahme der für den Grundschatz an Löschwasser erforderlichen Wassermenge aus dem Trinkwassernetz ist nur über mehrere Hydranten im weiteren Umfeld des Standortes möglich. Die Lage der Hydranten, die für die Löschwasserversorgung herangezogen werden, wird auf einem Plan dargestellt, der Bestandteil einer Vereinbarung mit dem TAV zur Absicherung der Be- und Entwässerung sowie der Löschwasserversorgung wird. Diese Vereinbarung wird auch Bestandteil des Erschließungsvertrages.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.3/2008 der Stadt Oschersleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit sollen der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Änderungen zur Verdichtung (Erhöhung der GRZ) werden die bereits verbindlich festgesetzten Bauflächen intensiver genutzt. Die Heraufsetzung der GRZ von 0,4 auf 0,6 führt zu einer Vergrößerung der zulässigen Bodenversiegelung um ca. 1000 m². Auf die Festsetzung des Parkplatzes und die Verringerung der Grünfläche zu Gunsten der Baufläche führt zu einer weiteren geringfügigen Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Es handelt sich um eine ehemalige, innerstädtische Brachfläche.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß §13a BauGB erforderlich.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nimmt keinen erheblichen Einfluss auf die Belange des Gewässerschutzes.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Mischgebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Die Belange des Lärmschutzes vor dem Verkehrslärm waren bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Sie sind von der Änderung nicht betroffen.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3/2008 "Vorbürg" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Vordergrund. Durch die Änderung kann im Plangebiet ein Seniorenwohn- und Pflegeheim errichtet werden. Weiterhin werden bedarfsgerechte Baugrundstücke für eine Tierarztpraxis und weitere Nutzungen festgesetzt sowie die Nachnutzung der Kernburg gefördert. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt.....	17.293 m ²
Gemischte Bauflächen.....	12.848 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.792 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	828 m ²
öffentliche Grünflächen	825 m ²

Die Begründung wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Stadtrat beschlossen.

Oschersleben (Bode), den

Der Bürgermeister