Stadt Oschersleben (Bode)

Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg"

Satzungstext

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist i.V.m.§ 8 Kommunlaverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am 16.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 01/2013 „Damaschkeweg“ beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich zu dieser Satzung umfasst die Flurstücke 13/52, 213, 212, 16/1, 15/2, 279 und eine ca. **36 m²** große Teilfläche des Flurstückes 280 in der Flur 64 der Gemarkung Oschersleben.
(2) Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 9713 m².
(3) Das Gebiet grenzt nördlich an die Wilhelm-Heine-Straße, südlich an den Damaschkeweg und westlich an die Goethestraße.
(4) Der Geltungsbereich ist in der „Planzeichnung“ dargestellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Bestandteile der Satzung

(1) Bestandteile dieser Satzung sind:
a. Satzungstext
b. Planzeichnung
(2) Weitere Unterlagen sind:
a. Hinweise zur Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich
b. Gestaltung der Maßnahmen zur ökologischen Kompensation
c. Begründung
d. Umweltbericht

§ 3 Planungsrechtliche Vorgaben

(1) Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben etwa zur Hälfte als „MI“ (Mischgebiet i.S. BauNVO § 6) und etwa zur Hälfte als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke ausgewiesen.
(2) Die in dieser Satzung vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung entspricht einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Abweichungen der verbindlichen Festsetzungen zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sind unwesentlich.

§ 4 Erschließung

(1) Der Geltungsbereich wird verkehrlich erschlossen durch
a. die Wilhelm-Heine-Straße (K 1359),
b. die Gemeindestraße Damaschkeweg und
c. eine Erschließungsstraße für die innere Erschließung („innere Erschließungsstraße“).

§ 5 Bereiche für die bauliche und sonstige Nutzung

(1) Der Geltungsbereich ist in 7 Zonen unterteilt:
a. 2 Flächen für die innere verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr:
1. „Zone I“:
(i) Eine Erschließungsstraße, die an die Anliegerstraße „Damaschkeweg“ und die Kreisstraße „Wilhelm-Heine-Straße“ anbindet und die
- innere Erschließung des Geltungsbereichs ermöglicht und die
- rückwärtige Erschließung von Grundstücke an der Goethestaße sicherstellt, die an den Geltungsbereich angrenzen und die
- Zuwegung der an den Geltungsbereich angrenzenden Garagen als Zuwegung sicherstellt.
(ii) Die Fahrspur wird befestigt.
(iii) Im nördlichen Bereich sind 2 Teilflächen in der Zone I für Stellplätze vorgesehen. Die Teilflächen sind nur teilversiegelt zu gestalten.
(iv) Ein Anspruch an den Ausbauzustand dieser Erschließungsanlagen kann von den benachbarten Anliegern außerhalb des Geltungsbereichs oder sonstigen Nutzern nicht geltend gemacht werden.
2. „Zone II“:
(i) Die Zone II umfasst eine nicht-öffentliche Zuwegung vom Damaschkeweg aus mit einem Parkplatz.
b. 4 Bereiche (Zonen III-VI) für die Wohn- und geschäftsbauliche Nutzung.
c. 1 Bereich (Zone VII) für eine öffentliche Wertstoff-Sammelstelle.
(2) Die Zonen I-VII sind in der Planzeichnung dargestellt.

§ 6 Bauliche und sonstige Nutzung

(1) „Zone I“ (ca. 1891 m²):
Die Zone I dient der Einrichtung einer Erschließungsstraße, die
a. den Quell- und Zielverkehr des Geltungsbereichs sammelt und
b. die rückwärtige Zuwegung der Grundstücke an der Goethestraße entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sicherstellt.
Die „innere Erschließungsstraße mündet nördlich in die Wilhelm-Heine-Straße, die in diesem Bereich als „Straßenzug“ im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Maßnahmen in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
(2) „Zone II“ (ca 753 m²):
a. Die Zone II dient der Einrichtung einer nicht-öffentlichen verkehrlichen Erschließungsanlage und Parkplätzen für die wohn- und geschäftsbaulich nutzbaren Zonen III und IV.
b. Es ist die Errichtung einer Stütz- und Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze der Zonen II, III und V auf einer Länge von ca. 98,5 Metern zulässig.
Die Errichtung ist insbesondere bei einer wohnbaulichen Nutzung der Zonen IV und V geboten.

(3) „Zone III“ (ca. **1154** m²) :
Festsetzungen:
a. Mischgebiet (i.S. BauNVO § 6) :„MI“
Ausgeschlossen sind:
(a) BauNVO § 6 (2) 4. (Sonstige Gewerbebetriebe)
(b) BauNVO § 6 (2) 6. (Gartenbaubetriebe)
(c) BauNVO § 6 (2) 7. (Tankstellen)
(d) BauNVO § 6 (2) 8. (Vergnügungsstätten)
b. Grundfächenzahl (i.S. BauNVO § 19) : „GRZ“= 0,6
c. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 1,2
d. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 4
e. Maximale Gebäudehöhe: Gh=14 Meter; Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der „inneren“ Erschließungsstraße entlang des jeweils vorgesehenen Bauvorhabens.
f. Einzelhäuser
g. Bauweise: offen („o“)
h. Die Stellung der Gebäude ist parallel zur jeweiligen Anlieger- oder Erschließungsstraße auszuführen.
i. Die Bereiche zwischen den durch Baulinien und Baugrenzen definierten Baufeldern der Zone und den öffentlichen und nicht-öffentlichen Verkehranlagen sind von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.
(4) „Zone IV“ (ca. 2184 m²) :
Die Festsetzungen zu (3) a.-g. und i. gelten entsprechend.
(5) „Zone V“ (ca. 2145 m²) :
Festsetzungen:
a. Allgemeines Wohngebiet (i.S. BauNVO § 4): „WA“
b. Grundflächenzahl (i.S. BauNVO § 19): GRZ=0,4
c. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 1,2
d. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 4
e. Maximale Gebäudehöhe: Gh=14 Meter.
f. Die Festsetzungen zu (3) f.-g. und i. gelten entsprechend.
j. Eine Tiefgarage ist zulässig.
(6) „Zone VI“ (ca. 1222 m²) :
Die Festsetzungen zu (5) a.-f. gelten entsprechend.
(7) Der Zugang der Wertstoffsammelstelle (Zone VII) für die Öffentlichkeit und Bewirtschaftung von der Goethestraße aus ist sicherzustellen.

§ 7 Entwässerung

(1) Die Einleitmengen zum öffentlichen Regenwasserkanal sind begrenzt.
Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Vorhabenträger der Nachweis über geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung der ggf. anfallenden Wassermengen zu erbringen.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Für die ökologische Beeinträchtigung durch die vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich ist ein entsprechender Ausgleich notwendig.
i. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine **294** m² große Fläche auf einer Länge von ca. 73,5 m und ca. 4,0 m Breite als Strauch-Baum-Hecke überwiegend einheimischer Arten zu gestalten.
Es sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
1. 6 Bäume, Feld-Ahorn (Acer campestre), Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm,
2. 19 Sträucher Weißdorn (Crataegus monogyna), VSTR 60-100 cm,
3. 28 Sträucher Haselnuß (Corylus avellana), VSTR 60-100cm,
4. 23 Sträucher Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), VSTR 60-100 cm,
5. 28 Sträucher Schlehe (Prunus spinosa), VSTR 60-100 cm,
6. 28 Sträucher Hecht-Rose (Rosa glauca), VSTR 60-100 cm,
7. 28 Sträucher Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), VSTR 60-100 cm,
8. 28 Sträucher Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), VSTR 60-100 cm,
9. 19 Sträucher Felsenbirne (Amelanchier ovalis), VSTR 60-100 cm.
Die Pflanzfläche ist in der Planzeichnung dargestellt.
Abweichend von den Festsetzungen zu den vorgenannten Ziffern 1.-9. können, entsprechend Punkt i.1.Satz, Anpflanzungen vorgenommen werden, die in ihrer Summe nach der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ eine entsprechende Wertzahl-Summe ergeben.
ii. Der verbleibende Kompensationsbedarf ist außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 55, 120 und 129 der Flur 28 in der Gemarkung Oschersleben (Wohngebiet „Wasserrenne“) auszugleichen.
Es sind 28 Bäume einheimischer Arten in Baumgruppen von mindestens 3 Bäumen auf einer Fläche von insgesamt -1402 m² anzupflanzen.

a. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme zu i. und ii. hat spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.
b. Die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Anlage „Gestaltung der Maßnahmen zur ökologischen Kompensation beschrieben.
c. Die Stadt hat die Herstellung und nachhaltige Erhaltung der Anpflanzungen zu überwachen.
(2) Vorhandene, nicht benötigte versiegelte Flächen sind als Freiflächen i.S. (3) zu gestalten.
(3) Freiflächen sind möglichst als Grünflächen zu gestalten.

§ 9 Erschließungsvertrag

(1) Zur Absicherung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erschließung des Geltungsbereichs schließt die Stadt Oschersleben (Bode) einen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

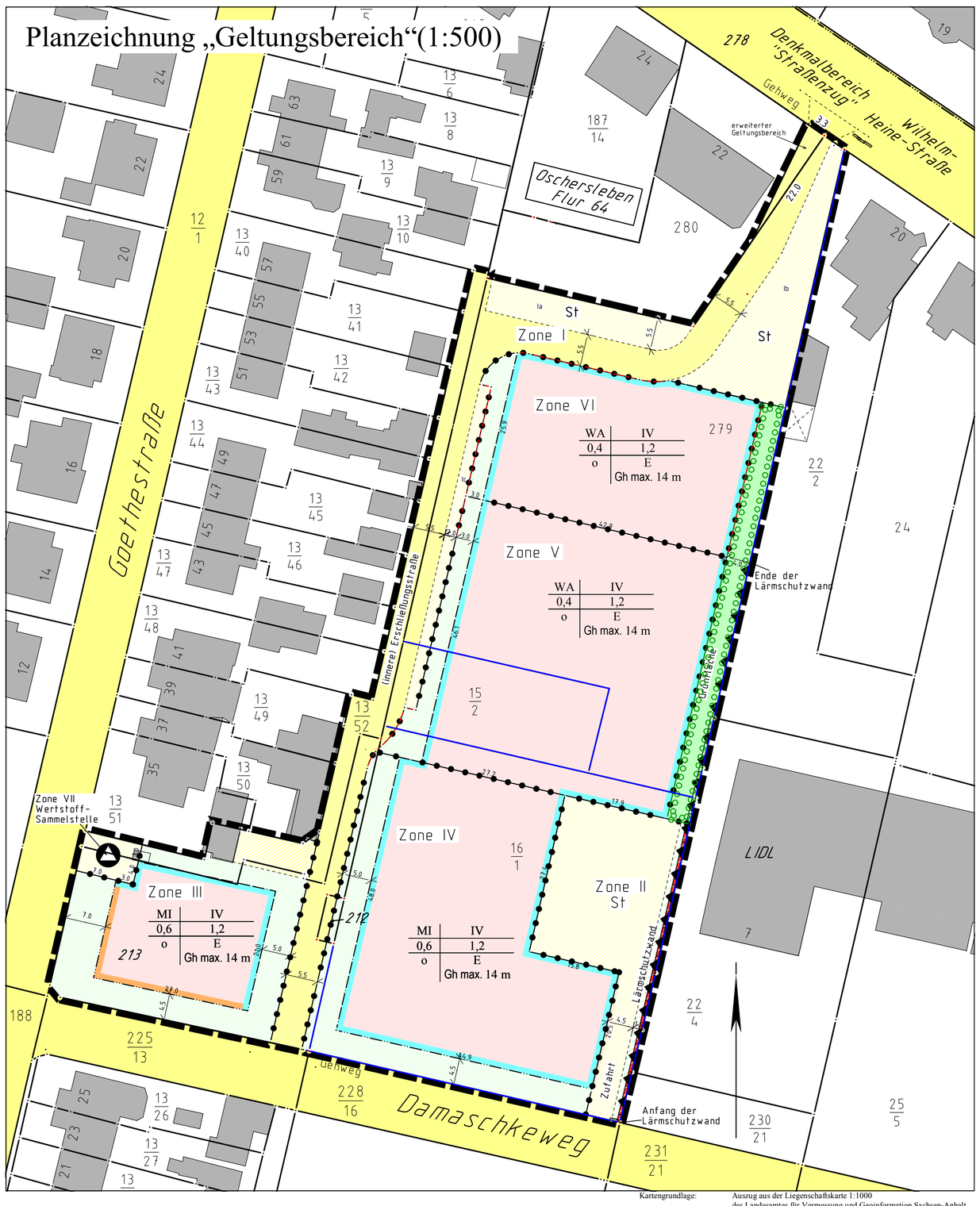
Oschersleben (Bode), den .....

Bürgermeister

Stadt Oschersleben (Bode)
Sachsen-Anhalt, Landkreis Börde

Bebauungsplan 1/2013 „Damaschkeweg“

Planzeichnung „Geltungsbereich“(1:500)



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gemeinde: Oschersleben (Bode), Gemarkung: Oschersleben, Flur: 3 [ALK/03/2013] LVermGeo LSA/ A18/1-13516/2009; Stand 12.2014

Übersicht

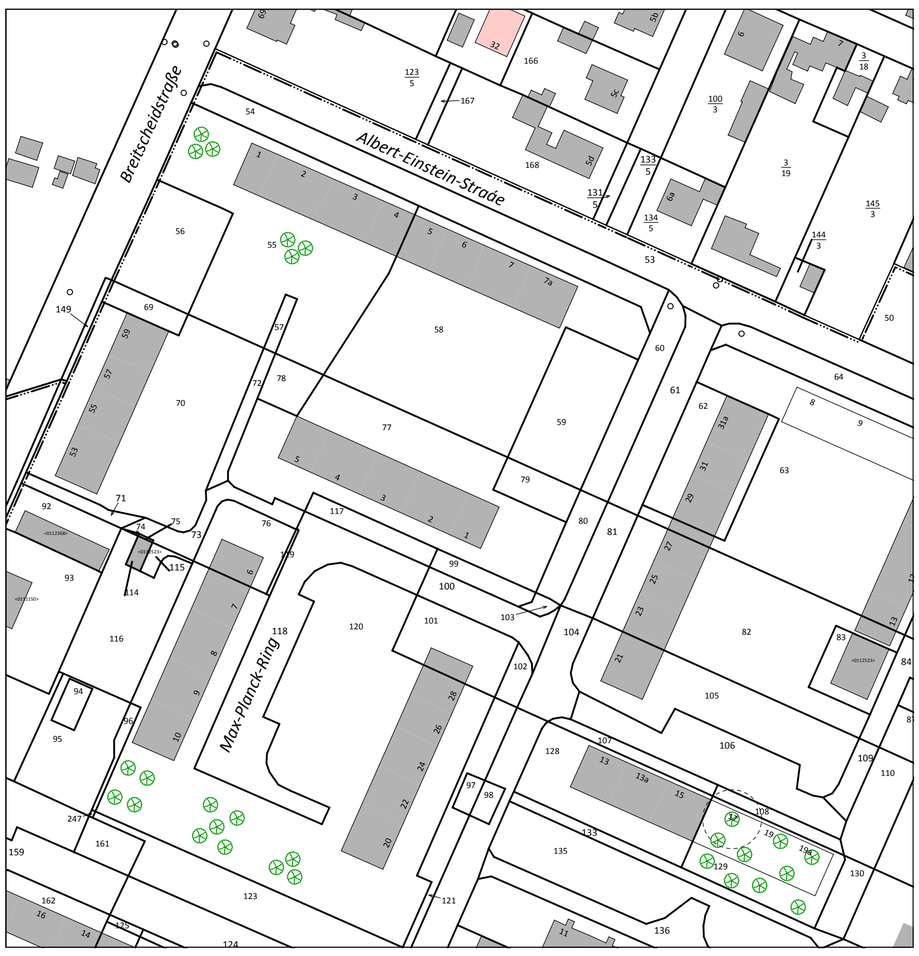
Planzeichen / Legende

- Grenze des Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Baulinie
- Einrichtung für Lärmschutz
- Grünfläche
- Flurstücksgrenze
- mögliche zukünftige Flurstücksgrenze
- Verkehrsfläche
- Park- und Stellflächen
- vorges. Standorte für Bäume

Bauliche Nutzung (Beispiel)

WA	IV		
		WA: Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet	IV : (Voll-)Geschosse max. 4
0,4	0,6	Grundflächenzahl max. 0,4	Geschossflächenzahl max. 0,6
o	E,D Fh=14,0	o: Bauweise = „offen“	E/D = Einzel-/Doppelhäuser Fh: Firsthöhe max. 14,0

Planzeichnung „externer ökologischer Ausgleich“ (1:1000)



Auszug der Hinweise
für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Damaschkeweg“:

a.
- Zugänglichkeit, Aufstell- und Bewegungsflächen für **Rettungsfahrzeuge** sind sicherzustellen. Bei Anpflanzungen sind die Belange der Feuerwehr zu berücksichtigen.

- Für Maßnahmen im Bereich der Wilhelm-Heine-Straße ist bei der für den **Denkmalschutz** zuständigen Behörde eine Genehmigung einzuholen.
Frühmittelalterliche Funde im Geltungsbereich können nicht ausgeschlossen werden. Vor Tiefbaumaßnahmen ist eine Absprache mit der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde notwendig.

- **Tiefbaumaßnahmen** sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner Sitzung am 06.03.2013 unter der Ratsbeschlussnummer OC/569/2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1/2013 "Damaschkeweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß BauGB § 2 (1) im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) und ihrer Ortsteile am 05.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Billigung des 1.Entwurfes („Billigung_1“)
Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1/2013 "Damaschkeweg" in seiner Sitzung am 07.05.2014 gebilligt und die Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der vorgesehenen Auslegung wurden am 06.06.2014 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) und ihrer Ortsteile bekanntgemacht.

Billigung des 2.Entwurfes und Auslegung („Billigung_2“)
Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat den 2.Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1/2013 "Damaschkeweg" in seiner Sitzung am 21.01.2015 gebilligt und die Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.02.2015 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) und ihrer Ortsteile bekanntgemacht.
Die Auslegung gem. BauGB § 3 (2) erfolgte vom 16.02.-20.03.2015

Billigung des 3.Entwurfes und Auslegung („Billigung_3“)
Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) hat den 3.Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1/2013 "Damaschkeweg" in seiner Sitzung am 23.09.2015 gebilligt und die Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) und ihrer Ortsteile bekanntgemacht.
Die Auslegung gem. BauGB § 3 (2) erfolgte vom 12.10.-27.10.2015

Abwägung
Die Hinweise, die aus der Offenlegung und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, wurden teilweise in den Entwurf eingearbeitet. Der Abwägungsbeschluss wurde entsprechend BauGB § 1(7) und BauGB § 2 (3) am 18.11.2015 im Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) gefasst.

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat den Bebauungsplan Nr. 1/2013 "Damaschkeweg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. BauGB § 10 (1) in seiner Sitzung am 16.12.2015 unter der Ratsbeschlussnummer OC/2015/294 als Satzung beschlossen.

Oschersleben (Bode), den
Bürgermeister

Planausfertigung
Diese Planausfertigung zum Bebauungsplan 1/2013 "Damaschkeweg" entspricht der Beschlussfassung des Rates der Stadt Oschersleben (Bode) vom 16.12.2015

Oschersleben (Bode), den
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Beschussfassung zum Bebauungsplan N. 1/2013 "Damaschkeweg" ist gem. BauGB § 10 (3) am 06.01.2016 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) und ihrer Ortsteile ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Oschersleben (Bode), den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Oschersleben (Bode), den
Bürgermeister

Ansprüche aus der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. BauGB § 214 (1) Nr. 1,2,3 sowie Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gem. BauGB § 214 (2) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach BauGB § 214 (2) Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oschersleben (Bode), den
Bürgermeister

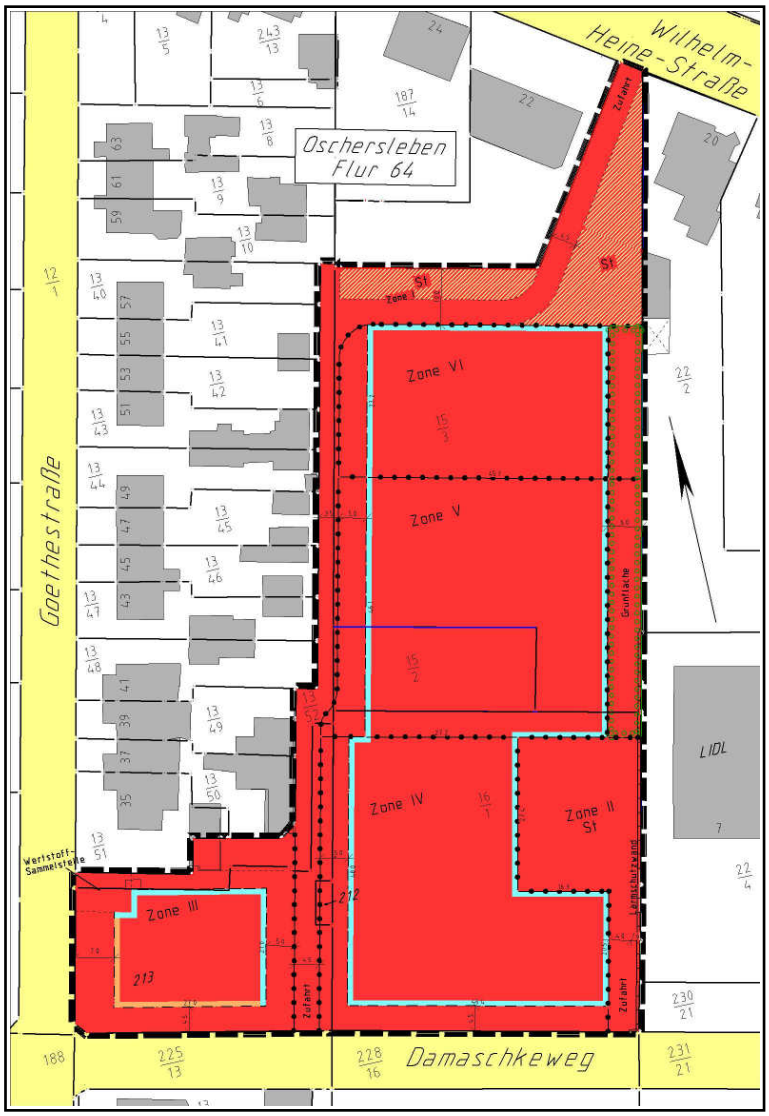
Planerstellung:
Dipl.-Ing. H.-Dieter Specht
Wilhelm-Heine-Straße 20
39387 Oschersleben (Bode)
Fon: 03949-2237
Fax: 03949-501960
eMail: buero@vb-specht.de

Stadt Oschersleben (Bode)
Sachsen-Anhalt, Landkreis Börde
Bebauungsplan 1/2013 „Damaschkeweg“

Stadt Oschersleben (Bode)
Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg"

Inhaltsübersicht:

- Textliche Festsetzungen
- Planzeichnung
- Legende
- Hinweise
- Gestaltung der Maßnahmen zur ökologischen Kompensation
- Begründung (mit ökol. Bilanzierung)
- Umweltbericht



Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg"

Anfertigung durch
Dipl.-Ing. H.-Dieter Specht
W.-Heine-Str. 20
39387 Oschersleben
Fon: 03949-2237
eFax: 032 222 450 287
eMail: buero@vb-specht.de

Stadt Oschersleben (Bode)
Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg"

Satzungstext

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist i.V.m.§ 8 Kommunlaverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am 16.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 01/2013 „Damaschkeweg“ beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich zu dieser Satzung umfasst die Flurstücke 13/52, 213, 212, 16/1, 15/2, 279 und eine ca. **36** m² große Teilfläche des Flurstückes 280 in der Flur 64 der Gemarkung Oschersleben.
(2) Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 9713 m².
(3) Das Gebiet grenzt nördlich an die Wilhelm-Heine-Straße, südlich an den Damaschkeweg und westlich an die Goethestraße.
(4) Der Geltungsbereich ist in der „Planzeichnung“ dargestellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Bestandteile der Satzung

(1) Bestandteile dieser Satzung sind:
   a. Satzungstext
   b. Planzeichnung
(2) Weitere Unterlagen sind:
   a. Hinweise zur Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich
   b. Gestaltung der Maßnahmen zur ökologischen Kompensation
   c. Begründung
   d. Umweltbericht

§ 3 Planungsrechtliche Vorgaben

(1) Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben etwa zur Hälfte als „MI“ (Mischgebiet i.S. BauNVO § 6) und etwa zur Hälfte als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke ausgewiesen.
(2) Die in dieser Satzung vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung entspricht einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Abweichungen der verbindlichen Festsetzungen zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sind unwesentlich.

§ 4 Erschließung

(1) Der Geltungsbereich wird verkehrlich erschlossen durch
   a. die Wilhelm-Heine-Straße (K 1359),
   b. die Gemeindestraße Damaschkeweg und
   c. eine Erschließungsstraße für die innere Erschließung („innere Erschließungsstraße“).

§ 5 Bereiche für die bauliche und sonstige Nutzung

(1) Der Geltungsbereich ist in 7 Zonen unterteilt:
   a. 2 Flächen für die innere verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr:
      1. „Zone I“:
         (i) Eine Erschließungsstraße, die an die Anliegerstraße „Damaschkeweg“ und die Kreisstraße „Wilhelm-Heine-Straße“ anbindet und die
         - innere Erschließung des Geltungsbereichs ermöglicht und die
         - rückwärtige Erschließung von Grundstücke an der Goethestaße sicherstellt, die an den Geltungsbereich angrenzen und die
         - Zuwegung der an den Geltungsbereich angrenzenden Garagen als Zuwegung sicherstellt.
         (ii) Die Fahrspur wird befestigt.
         (iii) Im nördlichen Bereich sind 2 Teilflächen in der Zone I für Stellplätze vorgesehen. Die Teilflächen sind nur teilversiegelt zu gestalten.
         (iv) Ein Anspruch an den Ausbauzustand dieser Erschließungsanlagen kann von den benachbarten Anliegern außerhalb des Geltungsbereichs oder sonstigen Nutzern nicht geltend gemacht werden.
      2. „Zone II“:
         (i) Die Zone II umfasst eine nicht-öffentliche Zuwegung vom Damaschkeweg aus mit einem Parkplatz.
   b. 4 Bereiche (Zonen III-VI) für die Wohn- und geschäftsbauliche Nutzung.
   c. 1 Bereich (Zone VII) für eine öffentliche Wertstoff-Sammelstelle.

(2) Die Zonen I-VII sind in der Planzeichnung dargestellt.

§ 6 Bauliche und sonstige Nutzung

(1) „Zone I“ (ca. 1891 m²):
Die Zone I dient der Einrichtung einer Erschließungsstraße, die
   a. den Quell- und Zielverkehr des Geltungsbereichs sammelt und
   b. die rückwärtige Zuwegung der Grundstücke an der Goethestraße entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sicherstellt.

Die „innere Erschließungsstraße mündet nördlich in die Wilhelm-Heine-Straße, die in diesem Bereich als „Straßenzug“ im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Maßnahmen in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

(2) „Zone II“ (ca 753 m²):
   a. Die Zone II dient der Einrichtung einer nicht-öffentlichen verkehrlichen Erschließungsanlage und Parkplätzen für die wohn- und geschäftsbaulich nutzbaren Zonen III und IV.
   b. Es ist die Errichtung einer Stütz- und Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze der Zonen II, III und V auf einer Länge von ca. 98,5 Metern zulässig.
   Die Errichtung ist insbesondere bei einer wohnbaulichen Nutzung der Zonen IV und V geboten.

(3) „Zone III“ (ca. **1154** m²) :
Festsetzungen:

a. Mischgebiet (i.S. BauNVO § 6) :„MI“
Ausgeschlossen sind:
(a) BauNVO § 6 (2) 4. (Sonstige Gewerbebetriebe)
(b) BauNVO § 6 (2) 6. (Gartenbaubetriebe)
(c) BauNVO § 6 (2) 7. (Tankstellen)
(d) BauNVO § 6 (2) 8. (Vergnügungsstätten)
b. Grundfächenzahl (i.S. BauNVO § 19) : „GRZ“= 0,6
c. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 1,2
d. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 4
e. Maximale Gebäudehöhe: Gh=14 Meter; Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der „inneren“ Erschließungsstraße entlang des jeweils vorgesehenen Bauvorhabens.
f. Einzelhäuser
g. Bauweise: offen („o“)
h. Die Stellung der Gebäude ist parallel zur jeweiligen Anlieger- oder Erschließungsstraße auszuführen.
i. Die Bereiche zwischen den durch Baulinien und Baugrenzen definierten Baufeldern der Zone und den öffentlichen und nicht-öffentlichen Verkehranlagen sind von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.

(4) „Zone IV“ (ca. 2184 m²) :
Die Festsetzungen zu (3) a.-g. und i. gelten entsprechend.

(5) „Zone V“ (ca. 2145 m²) :
Festsetzungen:
a. Allgemeines Wohngebiet (i.S. BauNVO § 4): „WA“
b. Grundflächenzahl (i.S. BauNVO § 19): GRZ=0,4
c. Geschossflächenzahl (i.S. BauNVO § 20 (2)-(4)): GFZ= 1,2
d. Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 4
e. Maximale Gebäudehöhe: Gh=14 Meter.
f. Die Festsetzungen zu (3) f.-g. und i. gelten entsprechend.
j. Eine Tiefgarage ist zulässig.

(6) „Zone VI“ (ca. 1222 m²) :
Die Festsetzungen zu (5) a.-f. gelten entsprechend.

(7) Der Zugang der Wertstoffsammelstelle (Zone VII) für die Öffentlichkeit und Bewirtschaftung von der Goethestraße aus ist sicherzustellen.

§ 7 Entwässerung

(1) Die Einleitmengen zum öffentlichen Regenwasserkanal sind begrenzt.
Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Vorhabenträger der Nachweis über geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung der ggf. anfallenden Wassermengen zu erbringen.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Für die ökologische Beeinträchtigung durch die vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich ist ein entsprechender Ausgleich notwendig.
i. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine **294** m² große Fläche auf einer Länge von ca. 73,5 m und ca. 4,0 m Breite als Strauch-Baum-Hecke überwiegend einheimischer Arten zu gestalten.
Es sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

1. 6 Bäume, Feld-Ahorn (Acer campestre), Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm,
2. 19 Sträucher Weißdorn (Crataegus monogyna), VSTR 60-100 cm,
3. 28 Sträucher Haselnuß (Corylus avellana), VSTR 60-100cm,
4. 23 Sträucher Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), VSTR 60-100 cm,
5. 28 Sträucher Schlehe (Prunus spinosa), VSTR 60-100 cm,
6. 28 Sträucher Hecht-Rose (Rosa glauca), VSTR 60-100 cm,
7. 28 Sträucher Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), VSTR 60-100 cm,
8. 28 Sträucher Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), VSTR 60-100 cm,
9. 19 Sträucher Felsenbirne (Amelanchier ovalis), VSTR 60-100 cm.
   Die Pflanzfläche ist in der Planzeichnung dargestellt.
   Abweichend von den Festsetzungen zu den vorgenannten Ziffern 1.-9. können, entsprechend Punkt i.1.Satz, Anpflanzungen vorgenommen werden, die in ihrer Summe nach der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ eine entsprechende Wertzahl-Summe ergeben.

ii. Der verbleibende Kompensationsbedarf ist außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 55, 120 und 129 der Flur 28 in der Gemarkung Oschersleben (Wohngebiet „Wasserrenne“) auszugleichen.
Es sind 28 Bäume einheimischer Arten in Baumgruppen von mindestens 3 Bäumen auf einer Fläche von insgesamt -1402 m² anzupflanzen.

a. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme zu i. und ii. hat spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.
b. Die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Anlage „Gestaltung der Maßnahmen zur ökologischen Kompensation beschrieben.
c. Die Stadt hat die Herstellung und nachhaltige Erhaltung der Anpflanzungen zu überwachen.

(2) Vorhandene, nicht benötigte versiegelte Flächen sind als Freiflächen i.S. (3) zu gestalten.
(3) Freiflächen sind möglichst als Grünflächen zu gestalten.

§ 9 Erschließungsvertrag

(1) Zur Absicherung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erschließung des Geltungsbereichs schließt die Stadt Oschersleben (Bode) einen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben (Bode), den .....

Bürgermeister

Stadt Oschersleben (Bode)
Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg"

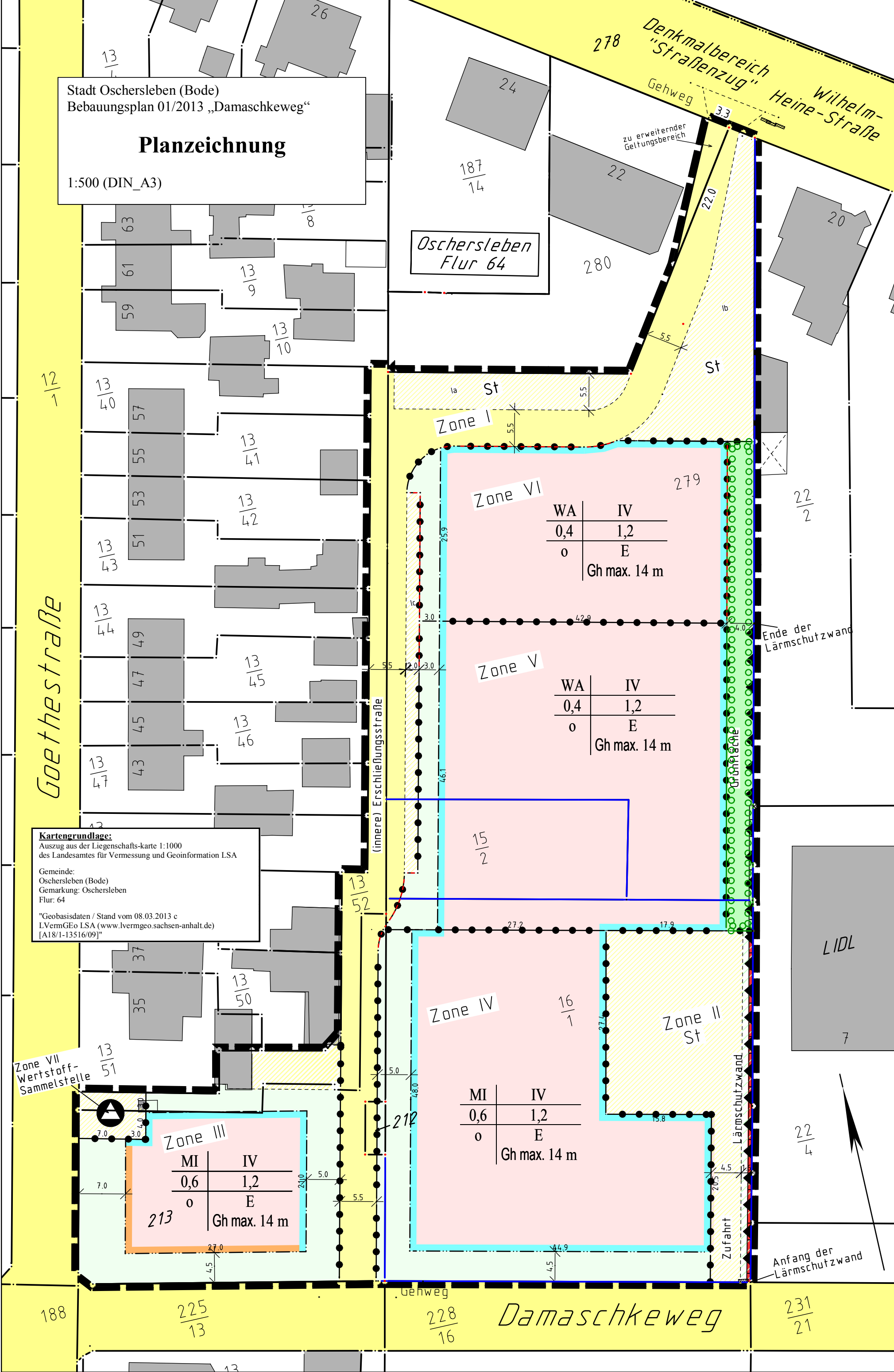
Übersicht zur Lage

- Geltungsbereich
- Bereich für externe Kompensationsmaßnahme

Stadt Oschersleben (Bode)
Bebauungsplan 01/2013 „Damaschkeweg“

Planzeichnung

1:500 (DIN_A3)



Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschafts-karte 1:1000
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation LSA

Gemeinde:
Oschersleben (Bode)
Gemarkung: Oschersleben
Flur: 64

"Geobasisdaten / Stand vom 08.03.2013 c
LVermGEo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
[A18/1-13516/09]"

Planzeichen / Legende

	Grenze des Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Baulinie
Lärmschutzwand	Einrichtung für Lärmschutz
	Grünfläche
	Flurstücksgrenze
	mögliche zukünftige Flurstücksgrenze
	Verkehrsfläche
	Park- und Stellflächen

(Maximale) Bauliche Nutzung

WA	IV	WA: Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet	IV : (Voll-)Geschosse max. 4
0,4	0,6	Grundflächenzahl max. 0,4	Geschossflächenzahl max. 0,6
o	E,D Fh=14,0	o: Bauweise = „offen“	E/D = Einzel-/Doppelhäuser Fh: Firsthöhe max. 14,0

Hinweise

für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes „Damaschkeweg“:

- Werden bei den weiteren Planungen bzw. im Rahmen der Bauausführung ***Verunreinigungen*** des **Bodens** oder des **Grundwassers** festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde, anzuzeigen.

- Der **Boden** ist ein Schutzgut. Der Umgang mit dem Boden ist insbesondere im Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutzverordnung geregelt.

- Kenntnisse über **Kampfmittelbelastungen** im Geltungsbereich liegen der zuständigen Behörde nicht vor. Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.

a. Werden bei der geplanten Baumaßnahme während der Bautätigkeit sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

b. Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

i. Innerhalb der regulären Dienstzeit:

- Tel.: 03904 7240 4238 Frau Herzing oder
- 03904 7240 4239 Frau Pessel

ii. Außerhalb der regulären Dienstzeit

- Tel.: 03904 42315 oder
- 03904 42316
- Fax.: 03904 498935

Fachbereich 2, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen /Leitstelle
Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf

c. Gemäß § 3 KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.

d. Das Betretungsverbot zu 3. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

i. Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

ii. Die erteilten Hinweise und Empfehlungen der Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten. Zuwiderhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

- **Restabfallbehälter** und andere im Holsystem erfasste Abfälle und Wertstoffe müssen am Abfuhrtag an der nächsten öffentlichen Straße so bereit gestellt werden können, dass

a. Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden,

b. die Entsorgungsfahrzeuge auf öffentlichen Straßen an die Aufstellplätze heranfahren können und

c. das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und ohne Zeitverlust möglich sind.

Die Restabfallbehälter sind durch den Anschlusspflichtigen zum Aufstellplatz an der öffentlichen Straße zu bringen, unabhängig davon, wie weit der Aufstellplatz vom ständigen Standplatz entfernt ist.

- Zugänglichkeit, Aufstell- und Bewegungsflächen für **Rettungsfahrzeuge** sind sicherzustellen.

Bei Anpflanzungen sind die Belange der Feuerwehr zu berücksichtigen.

- Für Maßnahmen im Bereich der Wilhelm-Heine-Straße ist bei der für den **Denkmalschutz** zuständigen Behörde eine Genehmigung einzuholen.
Frühmittelalterliche Funde im Geltungsbereich können nicht ausgeschlossen werden. Vor Tiefbaumaßnahmen ist eine Absprache mit der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde notwendig.

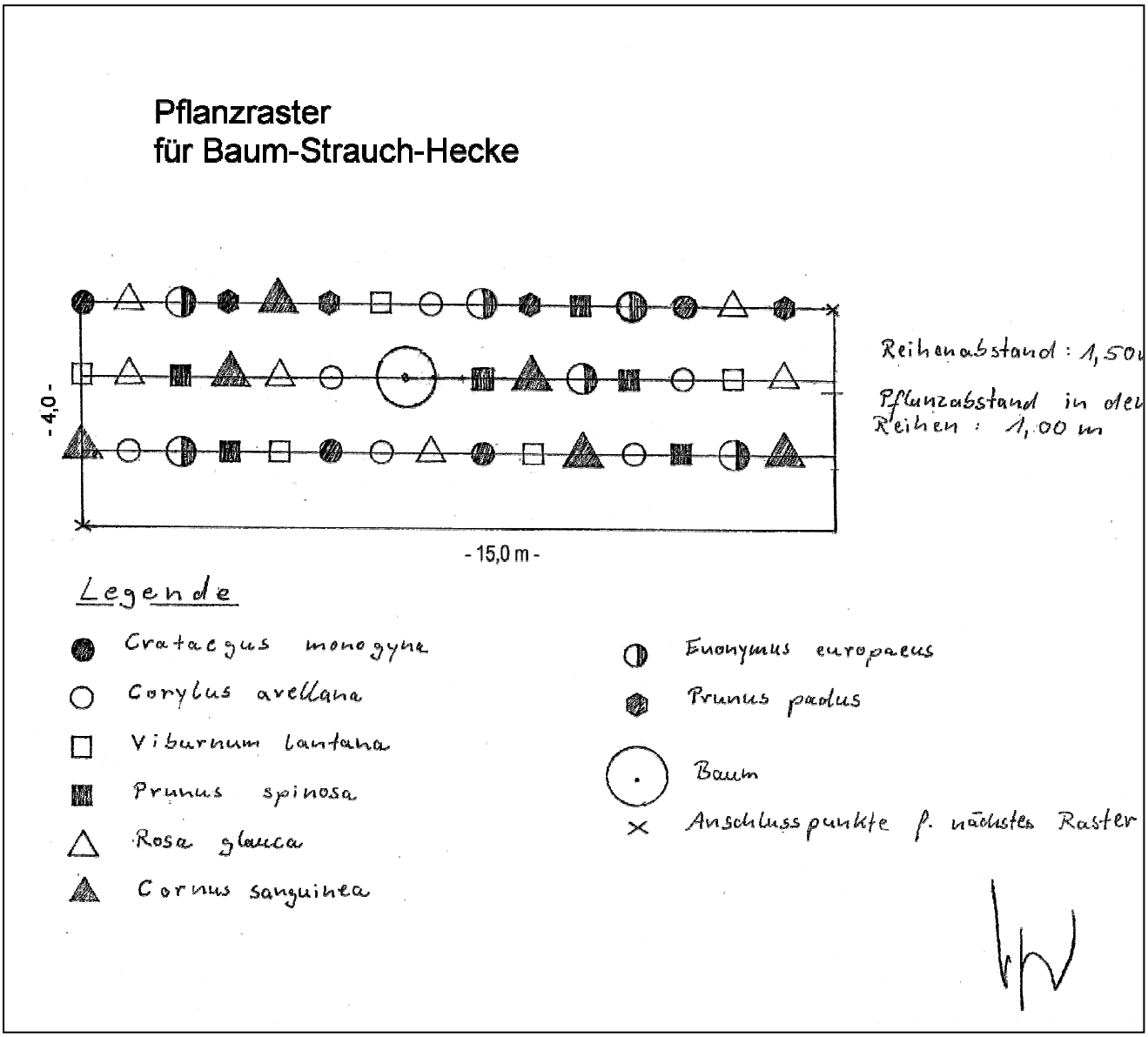
- **Tiefbaumaßnahmen** sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg"

Gestaltung der Maßnahmen zur ökologischen Kompensation

1. Strauch-Baum-Hecke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine 294 m^2 große Fläche für eine Strauch-Baum-Hecke vorgesehen. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind nach folgendem Pflanzraster anzupflanzen:



2. Baumgruppen auf externer Ausgleichsfläche

Im Bebauungsplan ist die Anpflanzung von 28 Bäume einheimischer Arten auf den Flurstücken 55, 120 und 129 der Flur 28 in der Gemarkung Oschersleben (Wohngebiet „Wasserrenne“) vorgesehen.
Die Bäume sind Baumgruppen zu mindestens 3 Stück anzuordnen.

Beispiel für die Anordnung:

Stadt Oschersleben (Bode)
Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg"

Begründung

Anlass der Aufstellung, Erfordernis

Durch die demografischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Oschersleben (Bode) sowie durch die Vergrößerung des Stadtgebietes im Rahmen von Eingemeindungen entsprechen die im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben (Bode) dargestellten Wohnbauflächen an verschiedenen Stellen nicht mehr einer aus heutiger Sicht nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Aus diesem Grund haben die Ortsteile, die Ausschüsse sowie der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) abschließend am 24.10.2012 festgelegt, ein Wohnbaulandkonzept zu erarbeiten. Das Wohnbaulandkonzept wurde am 09.09.2015 vom Stadtrat beschlossen.
Mit dem Wohnbaulandkonzept sollen die, für Oschersleben spezifischen Grundlagen der Wohnbaulandentwicklung aufbereitet werden und anhand einer Bedarfsprognose die für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung am besten geeigneten Flächen für Wohnbauland ermittelt werden.
Das Wohnbaulandkonzept soll den Status eines „von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erlangen und somit als wichtige Abwägungsgrundlage bei Änderungen, Ergänzungen oder einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie für die Zulässigkeit von vorzeitigen Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dienen. Grundlage des Konzeptes hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen und deren räumlicher Verteilung im Stadtgebiet sind die verfügbaren demographischen Daten sowie die raumordnerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan (REP2006).
Hinsichtlich der räumlichen Verteilung im Stadtgebiet ist die Abgrenzung des „zentralen Ortes“ im Sinne der Raumordnung bedeutend. Oschersleben ist im raumordnerischen System der zentralen Orte „Mittelzentrum“ und hat damit eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung sowie für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum, der dadurch ausgelöst wird. Dies gilt jedoch nur für den im Stadtgebiet enger abgegrenzten „zentralen Ort“ (im Wesentlichen die Kernstadt). In den Ortsteilen ist ein Angebot an Wohnraum bereitzustellen, dass der Eigenentwicklung der jeweiligen Einwohnerschaft entspricht.
Als Konsequenz eines durch den Stadtrat bestätigten Wohnbaulandkonzeptes, sind die im FNP enthaltenen Baugebiete nicht mehr realisierbar, wenn sie nicht im Konzept bestätigt sind.
Zurzeit befindet sich das Konzept in der abschließenden Aufstellungsphase.
Derzeit liegen jedoch hierzu noch keine festgesetzten Parameter vor, so daß der Bedarf nur mittelbar ermittelt werden kann.
Unter Berücksichtigung des nachweisbaren Bevölkerungsrücksgangs im Bördekreis von etwa 1% pro Jahr, wird der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern dennoch mit 1-2 Einheiten pro 1000 Einwohner angegeben.
Hieraus ergibt sich für den Kernbereich der Stadt Oschersleben (Bode)(ohne Ortsteile) mit (derzeit) rund 13.000 Einwohnern ein Bedarf von 13-26 Wohneinheiten pro Jahr.
Eine Belegung von innerstädtischen Brachflächen für die wohnbauliche Nutzung ist grundsätzlich einer Ausweisung am Stadtrand vorziehen, da hierdurch u.a. ein Flächenverbrauch vermieden werden kann und eine bessere Ausnutzung infrastruktureller Gegebenheiten möglich ist.
Zudem gibt es Anfragen nach entsprechendem Wohnraum.

Der Geltungsbereich liegt inmitten der Kernstadt und umfasst im Wesentlichen das Gelände eines ehemaligen Gewerbebetriebes. Damit dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Entwicklung eines „Innenbereichs“, der eine gesetzliche Privilegierung und städtebaulichen Vorrang genießt.
Da hierüber hinaus eine Wohungsgenossenschaft als Vorhabenträger die Bereitschaft und Möglichkeiten zur Schaffung des Wohnraumes hat, entschloss sich die Stadt Oschersleben (Bode) mit Beschluss v. 06.03.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2013 „Damaschkeweg“.
Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Oschersleben (Bode) Nr. 4 vom 05.04.2013 veröffentlicht.
Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes haben sich einige Voraussetzungen in der Intention des Vorhabenträgers und aus den Hinweisen aus der 1. „Trägerbeteiligung“ ergeben, die in der Version „V2 “ eine teilweise Neufassung des Entwurfes erforderlich machten. („(3.)“ Fassung)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Teil der Stadt Oschersleben (Bode).
Er wird begrenzt durch die Wilhem-Heine-Straße im Norden, den Damaschkeweg im Süden, die Goethestraße im Westen und eine Villenbebauung und einen Einzelhandelsmarkt für den täglichen Bedarf im Osten.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 213, 212, 13/52, 16/1, 15/2 und 297. Für eine zweckmäßige Gestaltung der Einmündung der vorgesehenen Erschließungsstraße in die Wilhelm-Heine-Straße (Kreisstraße 1359) wurde nach Absprache mit dem Eigentümer des Nachbarflurstückes 280 eine Teilfläche von ca. 36 m^2 in den Geltungsbereich einbezogen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 9713 m².

Das Umfeld zum Geltungsbereich besteht aus Villengrundstücken und nachkriegstypischem sozialem Wohnungsbau. Abgesehen von einem Einzelhandelsmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft gibt es in der näheren Umgebung keine rein gewerbliche Nutzung und der Geltungsbereich ist bestens für gehobene Miet- oder Eigentumswohnungen und nicht störendes Gewerbe geeignet. Dies wird durch einen gut akzeptierten Wohnpark auf der gegenüberliegenden Seite des Damaschkeweges belegt.

2. Bestand und Situation

2.1. Tatsächliche Nutzung

Ursprünglich wurde der überwiegende Teil des Geltungsbereichs für eine Tuchfabrik genutzt. Mit ihrer Einrichtung entstanden Wohn- und Verwaltungs- und Bewirtschaftungsgebäude, Lager- und Produktionshallen, Höfe und befestigte Plätze.

Nach den „Gründerjahren“ wurden die Grundstücke durch mehrere unterschiedliche Gewerbe genutzt.
Zuletzt war der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ein Betriebshof einer Baufirma, die damit begann, einige Teile der Bausubstanz zu beseitigen.
Erst vor 3 Jahren wurde die ehemalige Produktionshalle, die Jahrzehnte noch als städtische Sporthalle genutzt wurde, abgerissen.
Der Vorhabenträger hat inzwischen die restliche Bausubstanz entfernt und das Grundstück gesichert.
Außerhalb des Geltungsbereichs an der Wilhelm-Heine-Straße steht jetzt nur das ursprüngliche Wohn- und Verwaltungsgebäude (Hs.-Nr. 22). Teilweise sind die Außenmauern und Böden der ehemaligen baulichen Anlagen örtlich noch zu erkennen. In einem kleineren Bereich, der einst als „Garten“ deklariert war, haben sich wild wachsende Bodendecker und Büsche ausgebreitet.

2.2. **Lage**

Der Geltungsbereich (s.a. Punkt 2) grenzt
- östlich an einen Einzelhandelsmarkt, dessen vorgelagerter Parkplatz zum Damaschkeweg eine dominante Wirkung hat,
- nördlich an die Wilhelm-Heine-Straße, die durch Villengrundstücke geprägt ist,
- westlich an einen sozialen Wohnungsbau der Vor- und Nachkriegszeit, der nach der Privatisierung vor einigen Jahren eine erhebliche Aufwertung erhalten hat und
- südlich an den Damaschkeweg, der in diesem Bereich durch einen gehobenen Miet- und Wohneigentumsbau geprägt wird.

Der Bahnhof liegt etwa 5 Minuten Fußweg entfernt, die Stadtmitte etwa 10 Minuten, eine Grundschule nur etwa 2 Minuten.

2.3. **Umwelt**

In der Umgebung des Geltungsbereichs überwiegt eine mehr oder weniger gehobene und großzüge Wohnbebauung.
Es gibt einen Kindergarten in etwa 500 Metern Entfernung und eine Schule in etwa 500 Metern Entfernung und einen Einzelhandelsmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft, der ein übliches Aufkommen an Kunden- und Lieferverkehr aufweist. Zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im Geltungsbereich durch den Kunden- und Lieferverkehr ist eine geeignete Lärmschutzmaßnahme an der Grenze zum Einzelhandelsmarkt sinnvoll.
Ca. 3 km entfernt in östliche Richtung liegt die Rennstrecke „etropolis Motorsport Arena Oschersleben“, die sich einer sehr guten jährlichen Auslastung erfreut.
Weitere emissionsträchtige Umwelteinflüsse sind nicht bekannt.

2.4. **Natur**

Der Geltungsbereich wurde seit über ca. 100 Jahren wohnbaulich und gewerblich genutzt. Natürliche Gegebenheiten spielten eine untergeordnete Rolle und Erkenntnisse über besonders schützenswerte Schutzgüter der Flora, Fauna, Umwelt, des Boden und des Menschen liegen nicht vor. Aus der frühzeitigen „Trägerbeteiligung“ ergaben sich keine Hinweise auf schützenswerte Schutzgüter.

2.4.1. **Boden**

Der Boden ist eine Schutzgut.
Ein unnötiger Flächenverbrauch ist zu vermeiden und mit dem Boden ist sorgsam umzugehen.

Da das Gebiet schon seit vielen Jahrzehnten intensiv baulich genutzt wurde, ist es im Vergleich mit potentiellen freien Flächen am Stadtrand besonders für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. („Innenbereich“)
Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden und der Naturhaushalt des Bodens sollte weitestgehend erhalten oder wiederhergestellt werden.
Aus einem Bodengutachten geht hervor, dass der Geltungsbereich überwiegend mit Mischbodenauffüllungen überdeckt ist.
Gesundheitsgefährdende Einlagerung, bspw. aus einer der bisherigen gewerblichen Nutzungen oder Sachverhalte, die der beabsichtigen wohn- und geschäftsbaulichen Nutzung entgegenstehen könnten, wurden nicht festgestellt.
Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nach der Beschaffenheit des Boden, bzw. Untergrundes nicht möglich.

2.5. **Infrastruktur**

2.5.1. **Verkehr**

Nördlich wird der Geltungsbereich von der Wilhelm-Heine-Straße als Ortsverbindungstraße und südlich vom Damaschkeweg als Gemeindestraße erschlossen.

2.5.2. **Ver- und Entsorgung**

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Gas-, Strom- und Telefonleitungen sind in der Wilhelm-Heine-Straße und im Damaschkeweg vorhanden. Über den Anschluss der vorgesehenen baulichen Einrichtungen muss mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern eine Vereinbarung abgeschlossen werden.
- Im südwestlichen Bereich, an der Ecke Damaschkeweg/Goethestraße, ist eine Sammelstelle für Wertstoffe (Glas, Bekleidung) vorhanden.
  Eine Verlegung der Sammelstelle ist nicht vorgesehen, nur eine neue Anordnung.

2.5.3. **Oberflächenwasser**

Für die Vermeidung der Beeinträchtigung oder die Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes des Bodens ist eine ortsnahe Versickerung anzustreben.
Dies lassen jedoch die Boden- und Untergrundverhältnisse nicht zu, so dass die Beseitigung des Oberflächenwassers über die städtische Regenwasserleitung erfolgen muss. Ein entsprechender Antrag ist bei der Stadt Oschersleben (Bode) zu stellen.
Aufgrund des Gefälles des Geländes von der Wilhelm-Heine-Straße bis zum Damaschkeweg von ca. 4 Metern und der physikalischen Vorgaben zum Abfluss des Wassers ist eine Einleitung in den Regenwasserkanal in der Wilhelm-Heine-Straße voraussichtlich nur für das nördliche Einzelvorhaben (s.a. „Vorhaben-Konzept“ Pkt. 4.1., Gebäudeblock „D“, Zone VI) ohne besondere technische Hilfsmittel möglich. Insoweit wird die Entwässerung von ca. 3/4 des Geltungsbereichs zum Damaschkeweg hin erfolgen. Aus einer Stellungnahme der Stadt Oschersleben (Bode) geht hervor, dass die Einleitmenge in den Regenwasserkanal im Damaschkeweg begrenzt ist und insoweit nicht die ggf. anfallenden Wassermengen aus den absehbaren Versiegelungsflächen aufnehmen kann. Die Einleitung von Oberflächenwasser in das öffentliche Abwassernetz ist bei der Stadt Oschersleben zu beantragen. Die geeignete Rückhaltung von Regenwasser ist deshalb bei der Ausführungsplanung zur Realisierung von Bauvorhaben

nachzuweisen.

2.5.4. **Brandschutz**

Entlang der Wilhelm-Heine-Straße und des Damaschkeweges sind Trinkwasserleitungen mit Entnahmestellen für eine mögliche Brandbekämpfung vorhanden. Die Herstellung einer Entnahmestelle im mittleren Bereich des Geltungsbereichs ist jedoch sinnvoll. Die Leistungsfähigkeit der Entnahmestellen wurde rund um den Geltungsbereich kürzlich geprüft. Es liegen entsprechende Ergebnisprotokolle vor. Die vorgesehene Entnahmemenge kann über einzelne Hydranten nicht aufgebracht werden. Jedoch ist nach Aussage der Stadt Oschersleben (Bode) eine Nutzung einer Kombination mehrerer Hydranten zur Bereitstellung der ggf. benötigen Wassermengen möglich.

2.6. **Übergeordnete Planungen und Vorgaben**

2.6.1. **Raumordnung**

In der Landesentwicklungs- und Regionalplanung sind zum Geltungsbereich keine besonderen Festsetzungen vorhanden.

2.6.2. **Flächennutzungsplan**

Im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der Stadt Oschersleben (Bode) ist für den Geltungsbereich zu etwa 50% Mischgebiet („MI“) und zu etwa 50% Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke ausgewiesen. Eine wesentliche gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen und die ehemalige Sporthalle ist bereits abgerissen. Die Stadt Oschersleben (Bode) hat nicht vorgesehen, eine Sportstätte an dieser Stelle einzurichten.
Die vorgesehene überwiegende wohnbauliche Nutzung ist mit einer wünschenswerten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und die Abweichung zum Flächennutzungsplan ist nicht wesentlich.
Das gesamträumliche Wohnraumkonzept der Stadt Oschersleben (Bode), dass sich derzeit in der Aufstellung befindet, wird diesen Bereich als potentielle Fläche für Wohnraum darstellen.

2.6.3. **Sonstige raumbezogene Vorgaben**

Weitergehende oder zu berücksichtigende Vorgaben und/oder Festsetzungen zur Natur- und Kulturlandschaft, Planfeststellungsverfahren und Vorhabenplanungen, die dem Bebauungsplan zuwiderlaufen oder dessen Realisierung beeinträchtigen könnten, sind nicht bekannt.

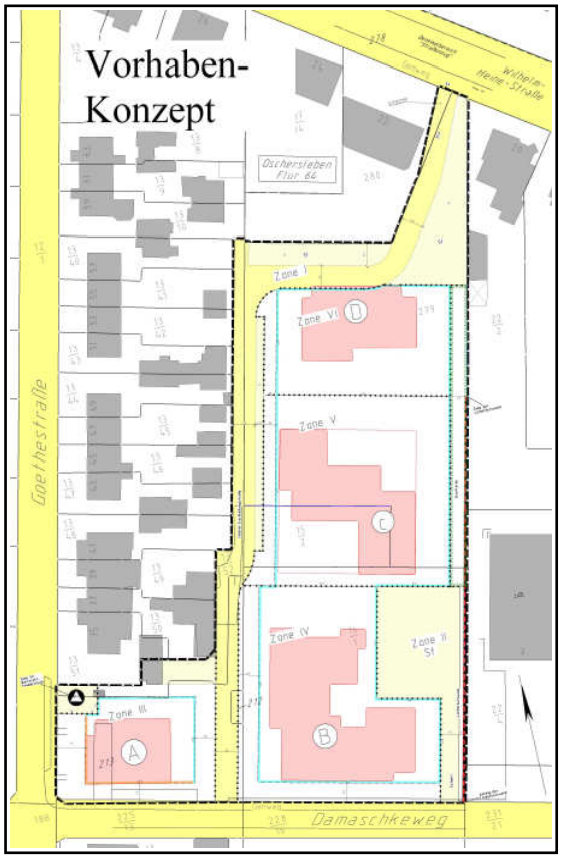
2.6.4. **Denkmalschutz**

Der nördliche Bereich des Gebietes stößt an die Wilhelm-Heine-Straße, die in diesem Abschnitt als „Straßenzug“ im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Insbesondere stadtbildrelevante Maßnahmen in diesem Bereich sowie dessen Umgebung bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
Das erste Baufeld -von der Wilhelm-Heine-Straße aus gesehen- beginnt erst ca. 45 Meter

hinter der Grenze zwischen Gehweg und Vorgärten. Die Ansicht und Wirkung des Straßenzuges werden durch die vorgesehenen Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.
Die vorgesehene „innere Erschließungsstraße“ soll im Norden des Geltungsbereichs an die Wilhelm-Heine-Straße angebunden werden. Hierzu gibt es ein (vorläufigen) Gestaltungsvorschlag, dessen Denkmalverträglichkeit bestätigt wurde. (s. Anlage „Gestaltungsvorschlag“; Ingenieurbüro Thiel &Partner v. 12.08.2015)

3. **Vorhaben**

4.1. **Konzept**



Im Geltungsbereich sollen 4 kompakte Mehrfamilien-Wohn- und Geschäftsgebäude als „Stadtvillen“ entstehen. Die Gebäude sollen maximal 4 Geschosse mit gestaffelten Geschossflächen haben.
Nach dem Konzept können insgesamt rund 60 Wohneinheiten mit einer Größe von 40-100m² entstehen.
Damit eine gehobenen Wohnqualität im Geltungsbereich geschaffen werden kann, ist es städtebaulich sinnvoll, nicht alle benötigten Stellplätze als Nebenanlagen auf den vorgesehenen Flächen oder in den verbleibenden Freiflächen der Wohnbauzonen unterzubringen. Deshalb ist in der Zone V (unter Wohnbaublock „C“) eine Tiefgarage angedacht.
Die Zuwegung im Geltungsbereich erfolgt über eine „innere Erschließungsstraße“, die an den Damaschkeweg und an die Wilhelm-Heine-Straße angeschlossen werden soll. Die Gebäude am Damaschkeweg sollen überwiegend Wohnzwecken und sogenanntem „nicht störendem Gewerbe“ dienen.

4.2. **Bauliche Nutzung**

Zur Realisierung des Konzeptes werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Das Gebiet wird entsprechend der Anzahl der vorgesehenen Gebäude in 4 Baufelder, 2 Verkehrsflächen und 1 Grünfläche aufgeteilt.
Die Wertstoff-Sammelstelle an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs soll erhalten und neu angeordnet werden.
Entlang des Damaschkeweges soll möglichst die vorhandene Flucht der Gebäude östlich des Einzelhandels („Lidl“) aufgenommen werden und insbesondere das Bebauungsbild an der Kreuzung Damaschkeweg/Goethestraße Bebauungsfluchten erkennen lassen.
- Für die Zonen III und IV (zu den Einzelvorhaben „A“ und „B“ am Damaschkeweg) wird „MI“ (Mischgebiet) mit Einschränkungen zugelassen.
- Für die beiden (inneren) Bau-Zonen V und VI (zu den Einzelvorhaben „C“ und „D“) wird „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) mit überwiegender Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe festgesetzt.
- Maximale Anzahl der Geschosse in allen (Baufeld-) Zonen: 4
- GRZ=0,4 in den „WA“-Zonen und GRZ=0,6 in den „MI“-Zonen

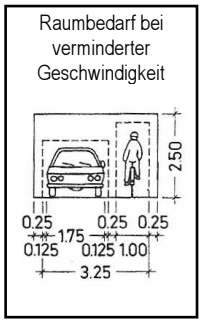
- GFZ=1,2 bedingt in Abhängigkeit von der vorgesehenen Geschossanzahl eine Reduzierung der Geschossfläche bei zunehmender Anzahl der Geschosse und ermöglicht die vorgesehene Staffelung der Geschossflächen.
- „o“: offene Bebauung
- „E“: Einzelhäuser
- Die Gebäudehöhe soll in Anlehnung an den Durchschnittswert der umgebenden Wohnbebauung 14 m über Niveau nicht überschreiten. Das Gelände („Niveau“) ändert sich in zwei ca. 2-Meter-Versätzen in Nord-Süd-Richtung zwischen den Zonen VI nach V und V nach IV. Dadurch erhalten die Baublöcke einen entsprechenden Versatz.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Giebelhöhe ist die mittlere Höhe der vorgesehenen Erschließungsstraße, in dem Bereich, an dem diese an das entsprechende Baufeld angrenzt.

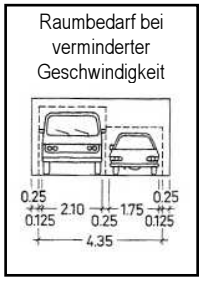
4.3. **Infrastruktur**

4.3.1. **Verkehr**

Die Zuwegung zu den Gebäuden erfolgt direkt vom Damaschkeweg aus oder über Verkehrsanlage zwischen Damaschkeweg und Wilhelm-Heine-Straße, die gleichzeitig die Erreichbarkeit der Garagen der außerhalb gelegenen Grundstücke am westlichen Rand des Geltungsbereichs (Goethestraße 35-59) sicherstellt. Die Erschließung der Zonen III, IV, V und VI (Blocks „A“,“B“,“C“ und “D“) erfolgt direkt vom Damaschkeweg aus oder über die vorgesehene Erschließungsstraße, die in den Damaschkeweg mündet.



Die Erschließungsstraße lässt mit einer durchgehenden Breite von 5,5 m Begnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit zu.
Die Breite der Erschließungsstraße ist für die Durchfahrt von Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen geeignet.
Zur Vermeidung von Behinderungen des Verkehrs auf der Wilhelm-Heine-Straße (Kreisstraße) und von Durchgangsverkehr im vorgesehen Wohngebiet, bspw. zu der am Damaschkeweg gelegenen Einzelhandelseinrichtung, ist eine Einbahn-Regelung für die „innere Erschließungsstraße“ von Süden nach Norden vorgesehen. Lediglich für einen nördlichen Abschnitt der „inneren Erschließungsanlage“ von ca. 35m Länge, von der Grenze zur Wilhelm-Heine-Straße aus, soll für die Bewohner/Anlieger des Flurstückes 280 (Wilhelm-Heine-Str.22) die Erschließungsanlage auch Einfahrt nutzbar sein. Dieser Aspekt ist durch geeignete Verkehrsregelung realisierbar.



Im mittleren Abschnitt verläuft die „innere Erschließungsstraße“ entlang von Garagen und erkennbaren Grundstückszufahrten der Grundstücke an der Goethestraße (mit den ungeraden Hausnummern zwischen 35 und 59). Für ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrzeugen in diesem Abschnitt ist neben der Fahrbahn der Erschließungsstraße ein Abstellstreifen vorgesehen.

4.3.2. **Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss, die Verteilung und Zusammenführung der Entsorgungseinrichtungen, bspw. zu Trink-, Regen-, Schmutzwasser, Gas, Strom und Telefon ist mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Für die Abfuhr des Abfalls sind Sammelstellen für die Abfallkübel an den Erschließungsstraßen vorgesehen, die von dem Abfuhrunternehmen problemlos angefahren werden können.

4.3.3. **Entwässerung**

Aus einem Baugrundgutachten geht hervor, dass die Aufnahmefähigkeit des Boden für eine Versickerung des Regen-/Oberflächenwassers nicht geeignet ist.
Insoweit muss das anfallende Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Ein entsprechender Antrag ist vom Vorhabenträger bei der Stadt Oschersleben (Bode) zu stellen.
Aufgrund der Aufnahmebegrenzung des Regenwasserkanals und örtlichen Gegebenheiten ist eine Einleitung des Oberflächenflächenwasser nur für das Vorhaben der Zone VI (Block „D“) und des entsprechenden benachbarten Abschnittes der Zone I (nördlicher Teil der Erschließungsstraße) in den Regenwasserkanal der Wilhelm-Heine-Straße einleitbar.
Ca. 3/4 der Fläche des Geltungsbereichs muss insoweit dem Regenwasserkanal im Damaschkeweg zugeführt werden.
Die mögliche Einleitmenge in diesen Kanal ist jedoch auf 5 l/s beschränkt und liegt damit deutlich unter der ggf. anfallenden Wassermenge. Es müssen deshalb geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Abflussmengen bei der Realisierung der Einzelvorhaben vorgesehen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die notwendigen Maßnahmen bspw. in den vorgesehenen Verkehrsanlagen unterzubringen. Insoweit ist eine inhaltliche und geometrische Festlegung im Bebauungsplan nicht notwendig und wird im Baugenehmigungsverfahren zu erörtern sein.

4.3.4. **Nutzbarmachung des Brachgeländes**

Der Geltungsbereich ist inzwischen größtenteils beräumt worden. Ein großer Teil des nicht mehr versiegelten Bodens ist mit einer Mischbodenauffüllung überdeckt. Für die vorgesehene Baubauung und sonstige Nutzung wird an einigen Stellen eine Bearbeitung der Erdoberfläche oder gar ein Bodenaustausch erforderlich sein. Da eine Flächenversiegelung in der ursprünglichen Dimension nicht mehr notwendig sein wird, werden Grünflächen einzurichten sein, die für eine nachhaltige natürliche Entwicklung einen entsprechenden Untergrund benötigen.

4.4. **Ökologie**

Der Geltungsbereich war bis vor einigen Jahren intensiv baulich genutzt und ist zu einem großen Teil jetzt eine freigeräumte Fläche.
Der Bereich ist im Sinne des (ökologischen) Bewertungsmodells LSA als Siedlungsbiotope/Bebauung zu betrachten.
Über die reine Flächennutzung hinausgehende ökologische Besonderheiten oder Funktionen besonderer Bedeutung sind nicht bekannt (und haben sich aus der „frühzeitigen Trägerbeteiligung nicht ergeben).

4.4.1. **Ökologische Bewertung**

Für eine Quantifizierung der Auswirkung der Planung auf die Ökologie und die Bemessung von ggf. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in der Fassung der Änderung v. 12.03.2009 verwendet.
Hierin ist Natur- und Kulturlandschaft im wesentlichen nach floristischen Aspekten in Biotoptypen gegliedert, denen Wertzahlen zugeordnet sind.
Fauna, Landschaftbild und andere Aspekte sind bei den Biotoptypen weitestgehend berücksichtigt.
Die Bemessung der Auswirkung der Planung erfolgt durch eine Gegenüberstellung von Wertzahlen für die Biotoptypen vor und nach dem Eingriff.

Wertzahlen für Biotoptypen vor dem Eingriff sind als „Biotopwert“ und
Wertzahlen für Biotoptypen nach dem Eingriff sind als „Planwert“ bezeichnet.
Der Gesamt-Biotopwert ergibt aus der Summe der Multiplikationen der vorhandenen Biotopwerte mit den zugehörigen Flächen (in m^2).
Der Gesamt-Planwert wird entsprechend für die Situation nach dem Eingriff ermittelt.

4.4.1.1. **Bestand**

Der Bestand ist zu Punkt 3. ausreichend beschrieben.
Der Geltungsbereich ist eine Brachfläche, die inzwischen zwar überwiegend freigeräumt wurde, auf der jedoch unter ökologischen Aspekten noch viele Hinweise auf die ehemalige Nutzung zu finden sind.
Der Bestand wurde in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens örtlich erfasst und in einem Lageplan zusammengefasst.
Es gibt auf dem Gelände folgende Biotoptypen:

(i) bebaute Fläche
(ii) befestigte Wege/Flächen
(iii) unbefestigte Flächen/Plätze
(iv) sonstige Grünanlage

- Gesamt-Biotopwert: 21844

(s.a. Anlage „Ökologische Bilanzierung“)

4.4.1.2. **Planung /Vorhaben**

Für die Beurteilung der ökologischen Situation nach dem Eingriff wird von einer Realisierung der Planung ausgegangen.
Für die Baufelder der Zonen ist die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) festgesetzt.
Nebenanlagen i.S. BauNVO sind nach den textlichen Festsetzung in den Bereichen zwischen den Baufeldern und Verkehrsflächen nicht zugelassen, dennoch muss mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen in den übrigen Bereichen gerechnet werden. In der Regel darf die für sämtliche baulichen Anlagen in Anspruch genommene Fläche max. 50% über dem festgesetzten Wert betragen.
Insofern wird für die Ermittlung einer möglicherweise zu versiegelnden Fläche von jeweils 1,5*GRZ für die möglichen wohnungs- und geschäftsbaulichen und Nebenanlagen ausgegangen.
Darüber hinaus sind Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr vorgesehen und eine Grünfläche. Übrige Freiflächen sind als sonstige Grünflächen zu gestalten.
Aufgrund der Planung ergeben sich folgende Biotoptypen nach dem Eingriff:

(i) versiegelte Verkehrsflächen
(ii) teilversiegelte Verkehrs-/Parkfläche
(iii) bebaute/bebaubare Flächen
(iv) sonstige Grünflächen
(v) (Grünfläche mit) Strauchhecke

- Gesamt-Planwert: 17639

(s.a. Anlage „Ökologische Bilanzierung)

4.4.1.3. **Ausgleich/Kompensation**

Im Geltungsbereich ist ein Bereich als Grünfläche mit einer Größe von 294 m^2 für eine „Strauch-Baum-Hecke überwiegend einheimischer Arten“ vorgesehen, die in dem vorgenannten Gesamt-Planwert bereits berücksichtigt ist.

Für die Gestaltung der Grünfläche wird ein Pflanzplan vorgegeben.
Es verbleibt ein Kompensationsbedarf mit einer Wertzahl von: -4205.
Eine entsprechende Kompensation will der Vorhabenträger in einem Wohngebiet vornehmen, in dem eine ökologische Aufwertung sinnvoll ist.
Der hierfür in Frage kommende Bereich liegt im Wohngebiet „Wasserrenne“.
Die Flurstücke 55, 120 und 129 der Flur 28 in der Gemarkung Oschersleben (Wohngebiet „Wasserrenne“) sind im Eigentum des Vorhabenträgers und sind geeignet für Maßnahmen zu einer ökologischen Aufwertung.
Die besonders geeigneten Bereiche dieser Flurstücke sind im Sinne des Bewertungsmodells für Sachsen-Anhalt als sonstige Grünflächen anzusehen und haben insoweit einen Biotopwert von 10.
Die Möglichkeiten für eine formale Aufwertungen (nach Bewertungsmodell) sind, der Augenscheinlichkeit zum Trotz, relativ begrenzt.
Es wird eine Aufwertung mit „Baumgruppen aus überwiegend heimischen Gehölzen“ mit dem Planwert von 13 vorgesehen. Die Aufwertung bringt eine (ökologische) Wertsteigerung um eine Wertzahl von 3. Hiernach wird eine Fläche von -1402 m^2 von Grünfläche zu Baumgruppen zu entwickeln sein.
Bei einem mittleren Flächenbedarf von rd. 50 m^2 (r=8,0 m) pro Baum, sind 28 Bäume in Baumgruppen zu mindestens 3 Stück auf den vorgenannten Flurstücken zu pflanzen.
Bäume einheimischer Arten sind bspw.:
Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Esche, Vogelkirsche, Obstbäume, Traubeneiche, Trauerweide, Birke, Silberweide, Eberesche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Feldulme, Bergulme.
Die Gestaltung der Kompensationsmaßnahme auf den externen Flächen ist in der Anlage „Gestaltung der Maßnahmen zur ökologischen Kompensation“ beschrieben.

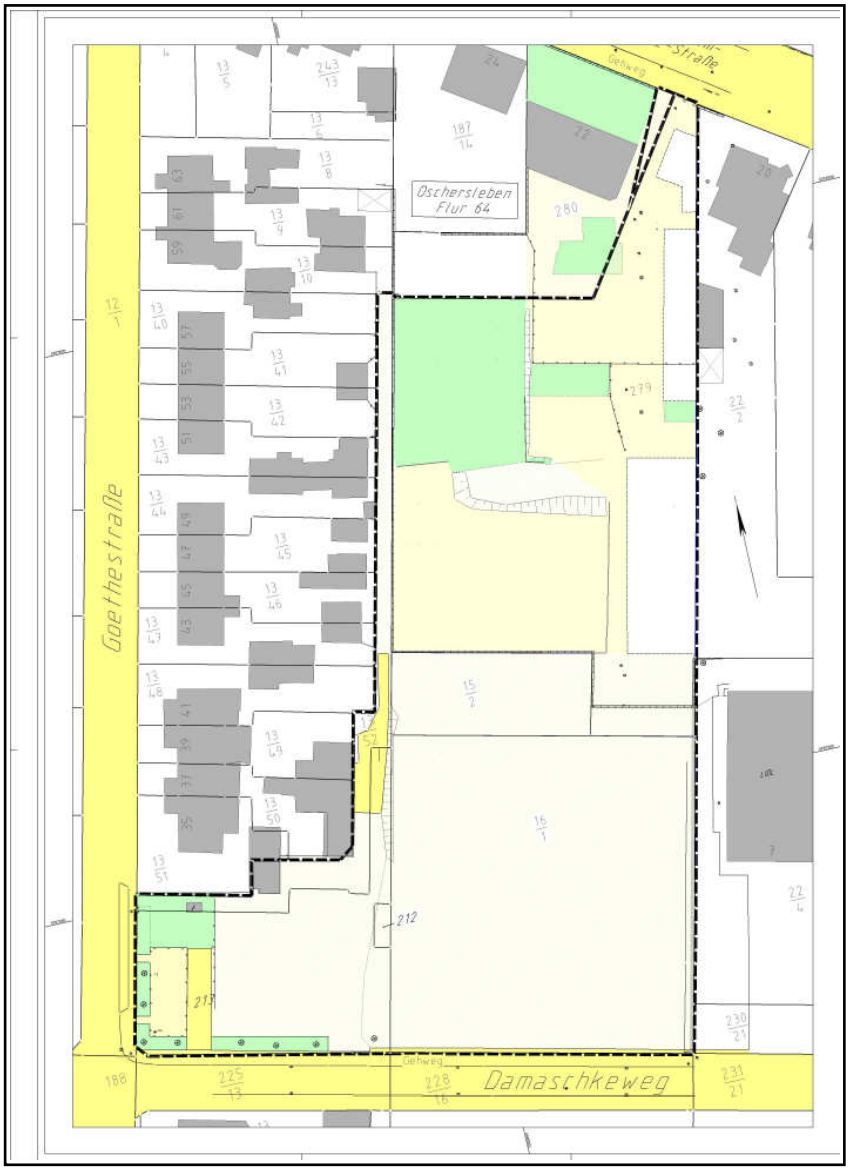
Anlage

Ökologische Bilanzierung

Grundlage für die Ermittlung ist die
Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

Nach dem Bewertungsmodell werden die Nutzungen bzw. Biotoptypen über Wertzahlen mit den zugehörigen qm-Flächenwerten zu Flächenwertzahlen kombiniert.
Die Bewertung erfolgt für den Bestand vor dem Eingriff mit Biotopwerten und für die Nutzungen bzw. Biotoptypen nach dem voraussichtlichen Eingriff mit Planwerten.
Aus der Gegenüberstellung der Biotopwert-Flächenzahl und der Planwert-Flächenzahl ergibt sich eine Wertzahl für den/die erforderliche/n Ausgleich/Kompensation.

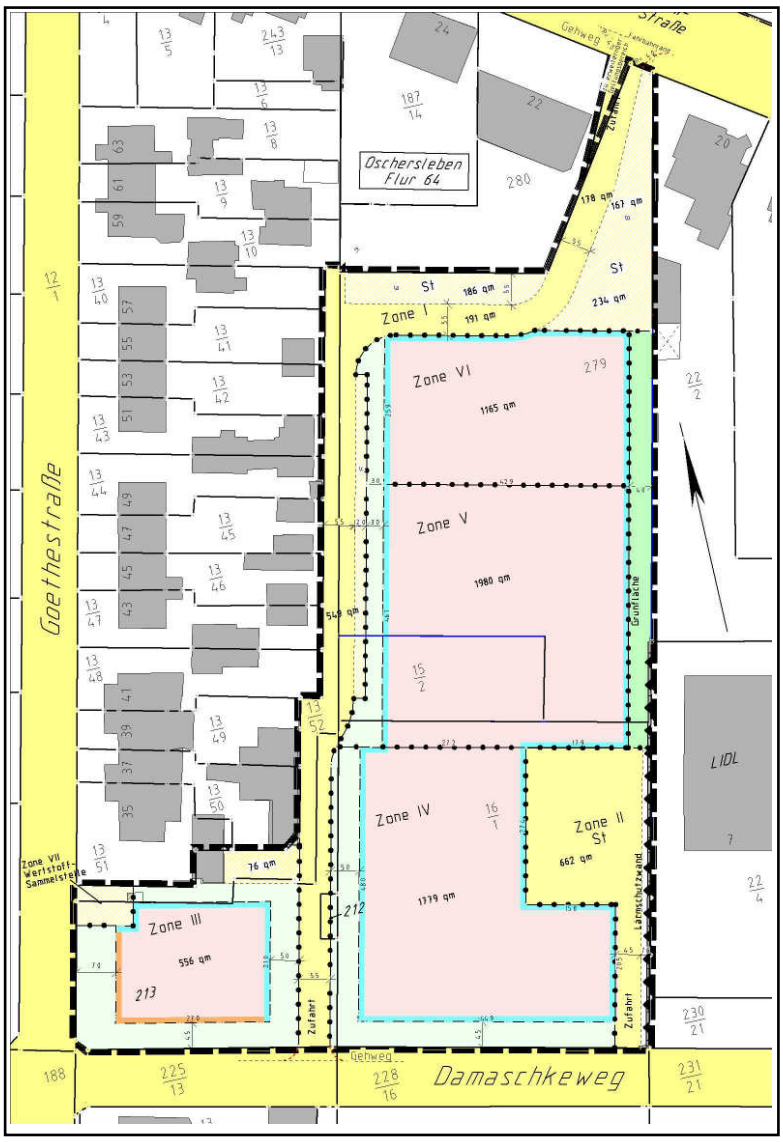
1. Bestand



Ökologie		Biotopwert	Fläche (Summe)	Zusammenhängende Einzelflächen gem. Erfassung der Nutzungen v. Juli 2013							Teilfläche aus 280
BW. u.a.	bebaut	0	718	5	28	1	437	180	67		
VWB, VPZ	befestige Wege Flächen	0	2853	114	82	110	1072	1068	163	208	36
VPX	unbef. Fl. /Platz	2	4947	0	4076	871					
PYY	Sonst. Grünanlage	10	1195								
		Gesamtfläche	9713								

Gesamt-Biotopwert (∑[Fläche x Biotopwert]) : **21844**

2. Vorhaben



Ökologie		Plan-Wertzahl	Flächen-Summe	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	Zone VII	Grünfl.
BW u.A.	bebaut	0	1904,0	1206	671	27	0	0	0	0	0
VWC	teilversiegelte Straße/Platz	2	917,0	685	82	80	0	0	0	70	0
BW u.A.	bebaut (bebaubar)	0	4928,1			942,3	1966	1287	733,2	0	0
PYY	Sonst. Grünfl.	7	1669,9			104,7	218,4	858	488,8		0
HHA	Strauchhecke	14	294,0								294
				1891	753	1154	2184	2145	1222	70	294
		Gesamt-fläche	9713,0								

Gesamt-Planwert ((∑[Fläche x Planwert]): **<u>17639</u>**

3. Bilanz, Ausgleichsbedarf

Die Differenz zwischen Biotopwertsumme und Planwertsumme beträgt: -4205

Im Geltungsbereich ist eine Grünfläche mit ca. 294 m^2 für eine Baum-Strauch-Hecke mit überwiegend einheimischen Arten vorgesehen, die in der Bilanzierung zum Punkt „Vorhaben“ berücksichtigt wurde.
Der verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs durch Entwicklung von „sonstigen Grünflächen“ zu „Baumgruppen aus überwiegend einheimischen Arten“ ausgeglichen. Hierbei ist nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ein Flächenbedarf von -1402 m^2 notwendig. Diese Fläche steht dem Vorhabenträger im Wohngebiet „Wasserrenne“ zur Verfügung.

(Die graphischen Grundlagen für die Ermittlung der Biotopwerte-Bestand und –Planung liegen in digitaler Form vor und können für eine Prüfung und differenzierte Ermittlung zur Verfügung gestellt werden.)

Stadt Oschersleben (Bode)
Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg"

Umweltbericht

Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch § 2 (4) wurden von der Stadt Oschersleben (Bode) zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Entwurfes die Erheblichkeit, der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltbelange nicht festgelegt.
Umweltbelange erstrecken sich u.a. auf folgende Bereiche:
- Abfall, Energie, Gefahren, Arbeit, Immissionen, Bergbau, Natur, Pflanzen, Tiere, Mensch, Landschaft, Strahlung, Boden, Altlasten.

Besondere, hier zutreffende Vorgaben oder Einschränkungen zum Natur- und Umweltschutz aus Landschaftsplänen, anderen übergeordneten Planungen und den einschlägigen Rechtsnormen sind nicht bekannt.
Aus den Stellungnahmen zur Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ergaben sich ebenfalls keine besonderen oder einschränkenden Hinweise.
Insoweit werden die Offensichtlichkeit und nachweisliche Erkenntnisse und Festlegungen im nachfolgenden Umweltbericht für den Auswirkungsbereich des Bebauungsplan 01/2013 "Damaschkeweg" erörtert.

1. <u>Beschreibung der Planung</u>

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Wegen eines nachvollziehbaren Bedarfs an verfügbaren Wohn- und Geschäftshausflächen soll im westlichen Teil der Stadt Oschersleben (Bode) eine ungenutzte Brachfläche durch einen Bebauungsplan reaktiviert werden.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9713 m² und soll die Errichtung von 4 Wohn- und Geschäftshäusern ermöglichen.
Die Abstimmung auf das Vorhaben/Konzept des Vorhabenträgers erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Geltungsbereich zum Teil als Mischgebiet und als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, wird für die beiden Zonen III und IV eine eingeschränkte Mischgebiet-Nutzung zugelassen. Durch die Einschränkung soll verhindert werden, dass eine Umfeld störende Nutzung möglich ist.
Die beiden Zonen V und VI liegen, von den Anliegerstraßen Wilhelm-Heine-Straße und Damaschkeweg aus gesehen, etwas zurückversetzt und es ist eine ruhige Wohnnutzung möglich. Insoweit wird für diese beiden Zonen „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

1.1.2 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Wilhelm-Heine-Straße und im Süden an den Damaschkeweg. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die die Baufelder mit den äußeren Erschließungsstraßen verbindet.

1.1.3 Baugrenze/Baulinie

Zur räumlichen Begrenzung der wesentlichen Gebäude sind Baufelder durch Baugrenzen

und Baulinien definiert.
Im Kreuzungsbreich Goethestraße/Damaschkeweg soll das zukünftige Bauwerk sich in die Gebäude-Fluchten der beiden Straßen einfügen. Deshalb sind in der Zone III Baulinien vorgegeben, an die angebaut werden muss.

1.1.4 Grundflächenzahl

Die Grundfächenzahl (GRZ) ergibt sich in Abhängigkeit von der vorgesehenen allgemeinen baulichen und sonstigen Nutzung durch die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die zum Vorhaben/Bebauungskonzept gut passen.
Für Nebenanlagen kann die GRZ um bis zu 50% überschritten werden.
Dennoch sollen in den Bereichen, wo die Baufelder an Verkehrswege angrenzen, keine Nebenanlagen zugelassen werden.

1.1.5 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche aller (oberirdischen) Geschosse und steht insoweit in Verbindung mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.
Damit die Dimension der möglichen Gebäude in einem Umfeld-typischen Rahmen bleibt, wird die Geschossfläche für die Baufelder mit 1,2 zugelassen.

1.1.6 Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der maximalen Gebäudehöhe und ermöglicht Vorhaben in moderner, kompakter „Stadtvillen“-Bauweise.

1.1.7 Standort

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadtgebietes und diente zuvor überwiegend verschiedenen Produktions- und Lagereinrichtungen. Vor einiger Zeit wurde damit begonnen, die kaum noch nutzbaren baulichen Anlagen zu beseitigen. Zuletzt wurde die „Damaschke-Sporthalle“ (ehemalige Produktionshalle) abgerissen.
Die ehemalige bauliche Nutzung ist örtlich teilweise noch nachvollziehbar.
Das Gebiet ist eine -inzwischen- weitestgehend freigelegte Brachfläche.
Insoweit ist eine bauliche Nutzung unter städtebaulichen Aspekten sinnvoll und zweckmäßig.

1.1.8 Flächenbedarf

Der Bedarf an Flächen für die vorgesehene bauliche Nutzung erreicht kaum die Größe der Versiegelungflächen der ursprünglichen (/historischen) baulichen Nutzung.
Es müssen insoweit kaum Grün- und Versiegelungsflächen umgenutzt werden.

1.1.9 Vorgaben zum Umweltschutz

Besondere Vorgaben zum Umweltschutz aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und den Stellungnahmen der „Träger öffentlicher Belang“ zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

1.1.10 Umweltzustand

Der Geltungsbereich ist ein größtenteils freigelegtes Wohn- und Gewerbegrundstück.
Die nähere Umgebung ist geprägt durch einen privatisierten, ehemaligen sozialen Wohnungsbau im Westen, ein „Villenviertel“ im Norden und Nordosten, einen Einzelhandelsmarkt im Osten und einen Wohnpark im Süden.
Das Vorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein.
Lediglich die Umwelteinflüsse des Einzelhandelsmarktes bedürfen einer besonderen

Berücksichtigung bei der Planung.

2. Schutzgüter der Natur

2.1. Tiere, Pflanzen, Luft und Klima

Der Geltungsbereich ist eine überwiegend freigeräumte Fläche.
Kenntnisse über besondere oder schützenswürdige Objekte der Fauna oder Flora, insbesondere i.S. BNatSchG sind nicht bekannt. Dies trifft ebenso auf die Umgebung zu.
Kenntnisse über besondere Gegebenheiten zu Luft und Klima liegen nicht vor.

2.2. Schutzgut Boden

Dem Boden wird als Schutzgut ein großer Stellenwert eingeräumt.
Jedoch diente der Boden im Geltungsbereich überwiegend der wohn- und gewerbebaulichen Nutzung. Er ist überwiegend mit einer Mischbodenauffüllung überdeckt und erfüllt nur noch in geringem Umfang seine natürliche Funktion.
Eine Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Boden ist kaum möglich.
Es können lediglich zukünftige Freiflächen zu Grünflächen gestaltet werden, damit die derzeitigen Bodenfunktionen erhalten bleiben oder gar verbessert werden.

2.3. Schutzgut Wasser

Bohrungen für ein Baugrundgutachten haben ergeben, dass der Unterboden teilweise gewisse Mengen an Wasser führen kann.
Die Wasserführung soll durch die baulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
Entnahmestellen sind nicht vorgesehen.
Jedoch ist eine Rückführung des Regen- und Oberflächenwassers wegen der besonderen Beschaffenheit des Bodens nicht möglich.
Insoweit muss dieses Wasser in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

2.4. Landschaft

Der Geltungsbereich liegt nicht in der Natur- oder naturnahen Landschaft sondern in der städtischen Kulturlandschaft. Das Vorhaben fügt sich dort gut ein. Schädliche Auswirkungen auf die Landschaft sind insoweit nicht zu erwarten.

2.5. Schutzgut Mensch

Insbesondere die Herstellung von gesunden Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die Menschen ist das Ziel des Bebauungsplanes.
Im Geltungsbereich sollen den Menschen diesbezüglich gute Lebensverhältnisse angeboten werden.
Für die Menschen im näheren Umfeld wird die absehbare Bauphase mit unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbunden sein, aber die Aussicht auf eine ansprechende Nutzung des Gebietes und die damit verbundene Verbesserung und Aufwertung des Viertels überwiegt.
In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungbereich befindet sich eine bestandgeschützte Einzelhandelseinrichtung. Der dortige Liefer- und Kundenverkehr ist mit Geräusch-Emissionen für die Umgebung und den Geltungsbereich verbunden. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung soll an der Grenze des Geltungsbereichs zum Einzelhandel eine Lärmschutzwand eingerichtet werden. Hier wurden die Hinweise des Landesverwaltungsamtes, obere Immissionsschutzbehörde berücksichtigt. Die Lärmschutzwand wurde in Richtung Norden um ca. 21m verlängert.

2.6. Schutzgebiete

Kenntnisse über Schutzgebiete der Natur- und Kulturlandschaft und über besonders

schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

2.7. Denkmalschutz

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Straßenzug der Wilhelm-Heine-Straße ist mit der straßenbegleitenden Bebauung ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis eingetragen. Ziel der Eintragung ist insbesondere die Erhaltung der Gestaltung des Straßenzuges.
Einen stadtbildrelevanten Einfluss der Bauvorhaben kann aufgrund der Distanz (von ca. 45m) zur Wilhelm-Heine-Straße nicht erkannt werden.
Die Anbindung der „inneren Erschließungsstraße“ an die Wilhelm-Heine-Straße soll denkmalverträglich erfolgen. Hierzu wurde bereits ein akzeptiertes Gestaltungskonzept für den Einfahrtbereich des Geltungsbereichs erarbeitet. Maßnahmen im Denkmalbereich „Straßenzug Wilhelm-Heine-Straße“ bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde.

Beeinträchtigungen der nach Bundesnaturschutzgesetz geschützten Arten der Fauna und Flora durch das Vorhaben sind nicht gegeben.
Das BNatSchG enthält eine Vielzahl von verbindlichen Vorschriften zum Schutz der Natur und Landschaft. Eine Rezitation ausgewählter Paragraphen in dem Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

3. Umweltauswirkungen der Planung

Unter allen vorgenannten Aspekten bedeutet das Vorhaben eine Verbesserung für die Umwelt.

4. Maßnahmen

Eine rechnerisch ermittelte ökologische Beeinträchtigung für die möglicherweise maximale Ausnutzung der baulichen Kennziffern wird durch die Festsetzung gründordnerischer Maßnahmen kompensiert.

5. Alternativen

5.1. Standort

Der Geltungsbereich liegt in einem Übergangsbereich zwischen Wohnbaunutzung und einem Stadtkern-typischen Mischgebiet. Er ist bereits seit einigen Jahren ungenutzt und als innerstädtische Brachfläche besonders für eine neue städtebauliche Nutzung geeignet.
Die Personalunion von Grundstückseigentümer und Vorhabenträger trägt wesentlich zum Vertrauen in die Umsetzung des Vorhabens bei.
Eine Alternative mit vergleichbar günstigen Bedingungen ist nicht erkennbar.

5.2. Null-Variante

Ein Verzicht auf eine geregelte bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereichs ist angesichts der Lage und des derzeitgen Zustand des Geländes weder sinnvoll noch zweckmäßig.

5.3. Inhaltliche Varianten

Die Rahmenparameter für die bauliche und sonstige Nutzung sind durch die örtlichen Gegebenheiten und die Umgebung vorgegeben.
Insoweit wird bspw. ein dominater sozialer Wohnungsbau oder auch eine Einfamilienhaussiedlung der Lage des Geltungsbereichs nicht gerecht.
Das Vorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein.