Anlage

Begründung

Stadt Oschersleben (Bode)

Landkreis Börde, Land Sachsen-Anhalt

**Bebauungsplan Nr. 1/2016
„Einzelhandel Anderslebener Straße“**

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

Juni 2018

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANGEBIET	8
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Bestand und Nutzungen	8
2.3	Angrenzende Nutzungen	8
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Baugrundverhältnisse	9
2.5.1	Baugrund	9
2.5.2	Aussagen zum Grundwasser	10
2.5.3	Versickerung von Niederschlagswasser	10
3	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	11
3.1.1	Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)	11
3.1.2	Regionalplanung	17
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	18
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	18
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	18
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	19
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	20
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	20
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	20
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.1.1	Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.2.1	Grundflächenzahl	22
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	23
4.2.3	Baumasse	23
4.2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	23
4.2.5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	23
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	23
4.3.2	Abstandsflächen	23

Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Einzelhandel Anderslebener Straße“
Stadt Oschersleben (Bode)

Begründung
Satzung, Juni 2018

5	ERSCHLIEßUNG	24
5.1	Verkehrerschließung	24
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	24
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	24
5.1.3	Ruhender Verkehr	24
5.1.4	Fußläufiger Verkehr	25
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	25
5.2.1	Wasserver- und -entsorgung	25
5.2.2	Abwasserentsorgung	26
5.2.3	Energie und Kommunikation	28
5.2.4	Abfallentsorgung	29
5.3	Brand- und Katastrophenschutz	29
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	29
5.3.2	Löschwasserversorgung	29
5.4	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	30
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	30
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	31
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	32
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	32
8.2	Eingriffsregelung	32
8.3	Anwendung der Baumschutzsatzung	32
8.4	Artenschutz	33
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	34
9.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	34
9.2	Öffentlicher Personennahverkehr	35
9.3	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	35
9.4	Denkmalschutz	37
9.5	Boden	37
9.6	Altlasten	37
9.7	Kampfmittel	38
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	39
11	FLÄCHENBILANZ	39

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Lidl Vertriebs-GmbH Co. KG als Investor beabsichtigt, ihren derzeitigen Einzelhandels-Standort am Damaschkeweg 7 aufzugeben und diesen in die Anderslebener Straße zu verlagern. Das dort bestehende, ehemals als Lebensmittelmarkt genutzte Gebäude westlich der Marktkauf-Zufahrt, soll abgebrochen und durch einen neuen modernen Lidl-Einkaufsmarkt ersetzt werden.

Aktuell beläuft sich die Verkaufsfläche des bestehenden Lidl-Marktes am Damaschkeweg auf 905 m², welche im Zuge der Standortverlagerung auf ca. 1.500 m² erweitert werden soll. Gleichzeitig ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 682 m² geplant. Auf dem Areal des Einzelhändlers sind Kundenparkplätze nördlich, östlich und südlich des neuen Einkaufsmarktgebäudes anzulegen.

Da das Vorhaben mit einer angestrebten Verkaufsfläche von > 800 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist, dessen Zulässigkeit sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO bestimmt, sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sicher gestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Oschersleben (Bode) in seiner Sitzung am 11.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2016 „Einzelhandel Anderslebener Straße“ beschlossen. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, soll der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,23 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2016 „Einzelhandel Anderslebener Straße“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Verlagerung des Standorts des Lidl-Einzelhandelsmarktes in Oschersleben vom Damaschkeweg in die Anderslebener Straße
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Bau- und Entwicklungsabsichten des Investors: den modernen Neubau eines Lebensmittelmarktes nach neuesten Standards und Qualitätsansprüchen für Kunden und Mitarbeiter
- gleichzeitig Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch den Ersatzneubau anstelle eines leer stehenden Einzelhandelsmarktes
- Ergänzung des Lidl-Marktes durch einen Drogeriefachmarkt
- Schließung der Versorgungslücke im Discountbereich an der Anderslebener Straße
- Sicherung von Arbeitsplätzen

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Einzelhandel Anderslebener Straße“
Stadt Oschersleben (Bode)

Begründung
Satzung, Juni 2018

Der Fachdienst Kreisplanung des Landkreises Börde hat sich mit Stellungnahme vom 15.03.2017 zum vorliegenden Bebauungsplan folgendermaßen sinngemäß geäußert:

Der Geltungsbereich liegt im beplanten Innenbereich, in einem Teil des rechtsunwirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (V+E-Plan) „Sondergebiet Oschersleben Anderslebener Straße / Pe-seckendorfer Weg“. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Teilbereich des rechtsunwirksamen V+E-Plan überlagert und so für das bestehende rechtsunwirksame Recht ein neues Planungsrecht gewählt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung könnte demnach gemäß § 34 BauGB angenommen werden, was auf dieser Fläche jedoch nicht bedingungslos zutrifft. Der Anschein der Rechtgeltung des Vorhaben- und Erschließungsplans kann nur in einem ergänzenden Verfahren zur Fehlerbeseitigung (§ 214 (4) BauGB) oder mit einem Aufhebungsverfahren beseitigt werden. Die Stadt Oschersleben als Plangeber hat sich dahingehend für ein neues Planungsrecht für diesen Bereich entschieden.

Aufgrund der angestrebten Nettoverkaufsfläche von > 800 m² ist das Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dem **großflächigen Einzelhandel** zuzuordnen. In diesem Fall ist nachzuweisen, dass die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die Infrastruktur und auf die zentralen Versorgungsbereiche hat.

Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vorliegenden Fall geboten.

Der Bebauungsplan schafft hier die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Nahversorgungsstandortes gemäß den aktuellen Entwicklungsabsichten des Investors und die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

• Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

• Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich

• Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 01 / 2017) sowie der Vermessung, erstellt vom ÖBVI Vermessungsbüro Baranowski, Huttenstraße 3 in 39108 Magdeburg (Stand 06 / 2016), erarbeitet, so dass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10. Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Oschersleben (Bode) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer Nr. A 18/1 – 13516/09 erteilt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Oschersleben (Bode) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Weitere Grundflächen sind nicht mitzurechnen, da keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Der Plan kann daher nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern keine Sachverhalte gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB entgegenstehen. Da mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Schutzgüter der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen werden.
- für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Abweichungen vom Flächennutzungsplan können auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf, Januar 2017)

Im vereinfachten Verfahren ist die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtbar. Um jedoch wesentliche Anregungen und Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Aufgrund der Brisanz des Themas zur Verlagerung des Lidl-Marktes an die Anderslebener Straße hat sich die Stadt entschlossen, auch die Bürger frühzeitig zu informieren. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 13.03.2017 bis 19.04.2017 öffentlich aus. Zusätzlich wurde der Vorentwurf auf der Homepage der Stadt Oschersleben (Bode) veröffentlicht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Hinweise oder Anregungen zum Vorentwurf abgegeben worden.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (1. Entwurf, Mai 2017)

Der Entwurf des Bebauungsplans (Mai 2017) wurde mit Beschlussfassung im Stadtrat zur öffentlichen Auslegung bestimmt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Hinweise oder Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden wiederum nicht vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB ergab sich kein Abwägungsbedarf und keine Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans. Einige Hinweise und Anregungen ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung wurden in der Begründung berücksichtigt.

Allerdings wurde seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) als oberste Landesplanungsbehörde bemängelt, dass die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht ausreichend erfolgt sei. Eine landesplanerische Stellungnahme wurde daher nicht abgegeben.

Um den Anforderungen gerecht zu werden, hat die Stadt Oschersleben (Bode) ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Begründung einzuarbeiten waren. In der Folge wurde ein 2. Entwurf des Bebauungsplans erstellt, sodass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 die o.g. Verfahrensschritte mit dem geänderten Entwurf erneut durchzuführen waren.

erneute Beteiligung gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (2. Entwurf, Nov. 2017)

Nachdem der 2. Entwurf des Bebauungsplans (September 2017) ausgearbeitet war, wurde dieser erneut zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Diese Änderungen umfassen die:

- Wiederaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 (Beschränkung Randsortimente auf 10%)
- Einarbeitung der Ergebnisse der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode)“, GMA, September 2017.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurden die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt.

Im Ergebnis dieser erneuten Beteiligung hat das MLV als oberste Landesplanungsbehörde nur eine teilweise Zustimmungsfähigkeit konstatiert (sh. Kap. 3.1.1). Für die Verlagerung des Lidl-Einkaufsmarktes an den Standort Anderslebener Straße mit der geplanten Verkaufsfläche wurde eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben, nicht aber für den geplanten Drogeriemarkt. Aus diesem Grund wurde ein zusätzliches Gutachten („Lupenbetrachtung zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode), Anderslebener Straße“, GMA, 06.03.2018) erstellt, das die Verkaufsflächen nochmals detailliert in Bezug auf die Auswirkungen analysiert. Dieses Ergebnis wurde in den nunmehr 3. Entwurf eingearbeitet.

Weitere abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

erneute Beteiligung gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (3. Entwurf, April 2018)

Der 3. Entwurf des Bebauungsplans (April 2018) war nun nochmals öffentlich auszulegen und ausgewählte Behörden zu beteiligen.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde auch in diesem Verfahrensschritt bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurden die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises Börde und des MLV als oberste Landesplanungsbehörde verblieben keine abwägungsrelevanten Belange, sodass die Satzung ausgearbeitet und beschlossen werden konnte.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss		11.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		13.03.2017 bis 19.04.2017
Frühzeitige Beteiligung Behörden / TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)		Mit Schreiben vom 15.02.2017
1. Entwurf, Mai 2017	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	29.06.2017
	Bekanntmachung Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 7, 07.07.2017
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	vom 17.07. bis 18.08.2017
	Beteiligung Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 03.07.2017
2. Entwurf, Nov. 2017	Bekanntmachung Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 12, 01.12.2017
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 1 und § 4a BauGB)	11.12.2017 bis 05.01.2018
	Beteiligung Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 24.11.2017
3. Entwurf, April 2018	Bekanntmachung Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 5, 03.05.2018
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 1 und § 4a BauGB)	14.05. bis 28.05.2018
	Beteiligung Behörden / TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 03.05.2018
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	28.06.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		28.06.2018

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Oschersleben, im östlichen Stadtgebiet an der Anderslebener Straße (B 246). Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch das bestehende Gebäude des REPO Marktes auf dem Flurstück 2/10 und weiter durch die Verlängerung bis zum Flurstück 133/2; hier erfolgt ein Versatz entlang der Flurstücksgrenze um 2,50 m nach Süden, danach verläuft die Geltungsbereichsgrenze im rechten Winkel zur westlichen Flurstücksgrenze 133/2 in Richtung Osten bis zur östlichen Flurstücksgrenze 133/2
- im Osten in Richtung Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 133/2 und weiter entlang der östlichen Grenze des Flurstück 125/4 und verschwenkt dann an die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 125/3.
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 125/3 bzw. 125/4 in Richtung Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 125/4
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 125/4 und deren Verlängerung in Richtung Norden bis zum Gebäude des bestehenden REPO-Markts.

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 2.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,23 ha.

2.2 Bestand und Nutzungen

Der Geltungsbereich wird von einem leer stehenden Einkaufsmarkt mit Verkaufsgebäude und dem dazugehörigen Parkplatz eingenommen. Im Süden befindet sich eine Grünfläche.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze der vorliegenden Bauleitplanung besteht eine private Zufahrts- bzw. Erschließungsstraße. Diese dient als Haupteerschließungsstraße für den vorhandenen REPO-Markt und sichert die Erschließung des Flurstücks 132/2. Die Verkehrsfläche war Anlieferzufahrt für den derzeit leer stehenden Einkaufsmarkt und soll dies auch für den geplanten Markt sein.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich eines Einzelhandelskomplexes mit verschiedenen großen Anbietern (z.B. REPO Markt, Marktkauf, TEDi GmbH & Co.).

Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen, welche optisch zu einem Einkaufsareal verschmelzen, sind über eine Erschließungsstraße zwischen der „Anderslebener Straße“ und dem „Peseckendorfer Weg“ angebunden und weisen ein großes Parkplatzareal auf.

Im Norden grenzen der REPO Markt und ein dazugehöriger Parkplatz an das Plangebiet an. Direkt östlich befindet sich der zum Marktkauf zugehörige Parkplatz. Östlich der Kundenzufahrt zum Marktkauf-Gelände ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Im Süden grenzt die Anderslebener Straße (Bundesstraße B 246) unmittelbar an den Geltungsbereich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind einzelne Wohngebäude vorhanden.

Nordwestlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich ein Parkplatz auf dem Flurstück 132/2 und im Südwesten angrenzend eine Tankstelle (Aral).

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Gemarkung / Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Eigentümer
Oschersleben / 36	2 / 10 (ant.)	429	privat
	125 / 3 (ant.)	2798	privat
	125 / 4 (ant.)	6010	privat
	126 / 2 (ant.)	166	privat
	132 / 2 (ant.)	195	privat
	133 / 2 (ant.)	3269	privat

Die Firma Lidl beabsichtigt, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen über einen Erbpachtvertrag zu sichern.

2.5 Baugrundverhältnisse

2.5.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen und ggf. vorhabenskonkret mit ergänzenden Untersuchungen zu vertiefen.

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung „Neubau Lebensmittelmarkt Anderslebener Straße in Oschersleben“, erstellt von der Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom 29.01.2001 vor. Nachfolgende Aussagen zum Baugrund sind dem genannten Gutachten entnommen wurden:

Die Schichtfolge beginnt mit Anfüllungen. Diese setzen sich überwiegend aus humosem Schluff, zum Teil humoser Sand, vermischt mit Bauschutt, zusammen. Die Mächtigkeit liegt zwischen 0,4 m und 2,1 m. Außer Bauschutt wurden an den untersuchten Stellen keine auffälligen Fremdstoffe, die auf Belastungen im Boden hindeuten, festgestellt.

Darunter folgt größtenteils stark humoser Schluff mit weicher / steifer Konsistenz und 0,3 m bis 1 m Mächtigkeit.

Die Anfüllungen sowie die erwähnte humose Weichschicht sind setzungsempfindlich einzustufen und zur Aufnahme von Bauwerklasten (Fundamenten) nicht geeignet.

Unter dem humosen Boden befindet sich ein geringmächtiger, kalkhaltiger Schluff (Löß) mit einer tragfähigen, steifen / halbfesten Konsistenz.

Bis zur tiefsten Stelle der Untersuchung folgt kiesiger Sand, welcher mitteldicht / dicht gelagert ist und somit einen guten tragfähigen Baugrund darstellt.

Detaillierte Aussagen sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

2.5.2 Aussagen zum Grundwasser

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Verbesserung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Nach der Durchführung von Sondierarbeiten wurde in den Bohrlöchern, die eine Tiefe von bis zu 5 m hatten, eine Kontrolle auf Grund- oder Schichtwasser vorgenommen. Dabei hat sich in den Sondierungen kein freier Grundwasserspiegel eingestellt.¹

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist zu beachten, dass es zur Bildung von Stauwasser über den bindigen Schichten in den niederschlagsreichen Jahreszeiten kommen kann.¹

2.5.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden dafür gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser wird im Kap. 5.2.2 dargestellt.

¹ Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Baugrunduntersuchung „Neubau Lebensmittelmarkt Anderslebener Straße in Oschersleben“, 29.01.2001

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, während die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

3.1.1 Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160).

Für die vorliegende Planung relevante ausgewählte Ziele und Grundsätze sind folgende:

- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Oschersleben (Bode) als Mittelzentrum eingestuft worden (LEP LSA 2010, Z 37)
- Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. (LEP LSA 2010, Z 34)
- Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienungs durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Des Weiteren sind insbesondere im Rahmen der Planung von großflächigem Einzelhandel die Ziele Z 47 bis Z 49 und Z 55 des LEP LSA 2010 zu berücksichtigen. Nachfolgend wird die Auseinandersetzung mit diesen Zielen der Raumordnung geführt.

Dabei werden auch die Ergebnisse der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode), Anderslebener Straße“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 19.09.2017), mit herangezogen.

Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung Z 47 bis Z 49 und Z 55 des LEP LSA 2010

Mit einer geplanten Verkaufsfläche des Lidl-Marktes von ca. 1.500 m² werden die maßgeblichen Schwellenwerte für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²; Geschossfläche > 1.200 m²) überschritten. Folglich handelt es sich beim Planungsgegenstand um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein raumbedeutsames Vorhaben i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG ist.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung besitzen Relevanz für die vorliegende Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs:

LEP LSA: Punkt 2.3 - Z 46

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist an die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. (Konzentrationsgebot)

- Gemäß dem LEP LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 37 wurde der Stadt Oschersleben (Bode) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des REP MD ist im Einvernehmen mit der Stadt eine abgestimmte Abgrenzung des Zentralen Ortes vorgenommen worden, in welcher sich das Plangebiet befindet (1. Entwurf REP MD Z 23; Anlage 1 Zentrales-Orte-Konzept, Anhang, Festlegungskarte 2.1.5).²
- Somit entspricht die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich dem Ziel 46 des LEP LSA 2010.²
- Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.³

LEP LSA: Punkt 2.3 - Z 47

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen

- Oschersleben (Bode) ist im LEP-LSA als Mittelzentrum (Ziffer 2.1 Z 37) festgelegt. Diese Festlegung ist in den in Aufstellung befindlichen REP MD übernommen worden (1. Entwurf REP MD Z 22). Das Plangebiet befindet sich gem. dem 1. Entwurf des REP MD innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes⁴
- Die Verkaufsfläche sowie das Warensortiment des Einzelhändlers und des Drogeriemarktes entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums zur Deckung der Grundversorgung sowie mit Waren des mittelfristigen bzw. gehobenen Bedarfs.
- Für den ehemaligen Standort am Damaschkeweg 7 und den neu geplanten Standort an der Anderslebener Straße wurde eine vergleichende Bewertung erstellt.⁵ (s.h. Kap .3.3)
- Der neue Standort an der Anderslebener Straße weist Vorteile im Hinblick auf die gesamtstädtische Versorgung auf. Aufgrund des Warenangebots für die Grundversorgung und den kurzfristigen Bedarf wird der Verflechtungsbereich (Einzugsbereich) des zentralen Ortes durch die Planung nicht überschritten. Gleichzeitig wird die Lücke im Discounterbereich an der Anderslebener Straße geschlossen. (Ersatz für den leer stehenden Discountmarkt an gleicher Stelle)

LEP LSA: Punkt 2.3 - Z 48

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- dürfen in ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, (Kongruenzgebot i.V.m. Z 46 LEP LSA 2010)
- sind städtebaulich zu integrieren, (Integrationsgebot)
- dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, (Beeinträchtigungsverbot)
- sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
- dürfen durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

² Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr mit Stellungnahme vom 13.03.2017

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode), Anderslebener Straße, 19.09.2017

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft mit Stellungnahme vom 28.03.2017

⁵ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Vergleichende Bewertung von zwei Standorten für einen Lebensmittelmarkt in der Stadt Oschersleben, 18.07.2016

Integrationsgebot

- Obwohl das Plangebiet nicht einem „klassischen“ Nahversorgungsstandort mit einer engeren Anbindung an größere Wohngebiete entspricht und sich der Standort auch nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befindet bzw. zum zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt keine Kundenzuführungseffekte entwickeln kann, handelt es sich hier um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort, der überwiegend gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktionen und in geringerem Umfang auch fußläufige Nahversorgungsfunktionen für die im Umfeld lebende Bevölkerung entlang der Anderslebener Straße übernehmen kann. (Lage im Zentralen Ort gem. dem Zentrale-Orts-Konzept der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg).
- Der Standort erfüllt nach fachgutachterlicher Einschätzung die in Ziel 48 unter raumordnerischen Aspekten vorgegebenen Zielstellungen.
- Der Standort siedlungsstrukturell integriert; d.h. es handelt sich nicht um eine Randlage oder „Entwicklung auf der grünen Wiese“.
- Zudem wird mit der Planung wird die Nachnutzung eines ohnehin zuvor von einem Lebensmittelmarkt (Aldi) genutzten Areals verfolgt (Revitalisierung).
- Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort und der vorhandenen Strukturen im direkten Umfeld sind keine unverträglichen Belastungen zu erwarten.

- Der geplante Lidl-Markt liegt in einem gewerblichen und von Einzelhandel geprägten Gebiet und weist durch die günstige Lage direkt an der Anderslebener Straße eine gute Verkehrsanbindung (PKW, ÖPNV, Fuß-/Radverkehr) auf.
- Es besteht durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung zum Standort eine den ortsüblichen Verhältnissen entsprechende Anbindung an den ÖPNV. (Bushaltestelle Linie 669 in unmittelbarer Nahlage -Entfernung ca. 50 m; ebenfalls in fußläufiger Entfernung an der Anderslebener Straße befindet sich eine weitere Bushaltestelle die von der Linie 651 angefahren wird.
- Die in Z 48 geforderte Erschließung mit dem Fuß- / Radwegenetz ist am Standort gegeben. (kombinierter Fuß- / Radweg unmittelbar am Standort entlang der Anderslebener Straße, Gewährleistung der Anbindung Richtung Innenstadt als auch nach Osten)
- Die Erreichbarkeit per ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit von den umliegenden Wohngebieten ist gewährleistet. Der Standort an der Anderslebener Straße ist somit städtebaulich integriert. (sh. Kap. 9.1 u. Kap. 9.2)

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass es sich um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort handelt, der bereits seit Jahren auch der Versorgung mit Lebensmitteln dient. Es handelt sich nicht um einen klassischen Nahversorgungsstandort, jedoch um einen Versorgungsstandort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung. Die in Z 48 festgelegten Ziele der städtebaulichen Integration sowie der Anbindung an den ÖPNV und das Fuß- / Radwegenetz werden vom Standort gewährleistet. Dem Integrationsgebot wird damit entsprochen.⁶

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot sagt aus, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Funktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen und die in Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen.

- Es ist festzustellen, dass das Sortiment des geplanten Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes überwiegend als nahversorgungsrelevant einzustufen ist und damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Mittelzentrum s Oschersleben entspricht.
- Als Mittelzentrum verfügt Oschersleben nicht nur über eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet (Eigenentwicklung), sondern auch für die dem Mittelzentrum zugeordneten weiteren Orte (z.B. Grundzentren). Allerdings enthält weder das Zentrale-Orte-Konzept der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg noch der LEP LSA 2010 eine exakte Abgrenzung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs für Mittelzentren.
- Aus den Berechnungen zur Umsatzherkunft ist erkennbar, dass das betriebliche Einzugsgebiet des geplanten Marktes überwiegend das Stadtgebiet von Oschersleben umfasst (Prognose: ca. 87 – 88 % des Umsatzes des Lidl-Marktes bzw. 82% des Umsatzes des Drogeriemarktes wer-

⁶ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode), Anderslebener Straße, 19.09.2017

den aus dem Stadtgebiet stammen; die übrigen Umsatzanteile werden zu 8-10 % (Lidl) und ca. 13 % (dm) aus der Zone III, d.h. aus den Städten Gröningen und Kroppenstedt abgeschöpft). Damit wird eine große Deckungsgleichheit mit dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes Oschersleben gemäß dem Zentralen-Orte-Konzept der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg erreicht werden. Lediglich rd. 3-4 % (Lidl) bzw. 5 % (dm) des Umsatzes werden von außerhalb dieses Einzugsgebietes generiert, so dass insgesamt davon auszugehen ist, dass keine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Oschersleben vorliegt.

Folglich wird auch dem Kongruenzgebot entsprochen.

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot basiert auf § 11 Abs. 3 BauNVO. Es besagt, dass gemäß Z 48, Punkt 3, dass Projekte die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen.

Basierend auf der Wettbewerbssituation in der Stadt Oschersleben bzw. im Einzugsgebiet sowie den in der vorgenannten Auswirkungsanalyse (GMA, 19.09.2017) dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen wird die Verlagerung von Lidl bzw. die Ansiedlung eines dm-Marktes hinsichtlich des raumordnerischen Beeinträchtungsverbotes wie folgt bewertet:

• **Verlagerung Lidl-Markt**

In Bezug auf die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes vom derzeitigen Standort am Damaschkeweg zum geplanten Standort an der Anderslebener Straße ist sowohl ohne Nachnutzung am „Altstandort“ (Szenario I) als auch bei einer Nachnutzung am Altstandort durch einen weiteren Lebensmittelmarkt (Szenario II) nicht davon auszugehen, dass im Sinne von Z 48 die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet wird. In beiden Szenarien werden weder für die Lebensmittelmärkte im Innenstadtbereich noch in den Nahversorgungslagen in Oschersleben, Gröningen und Kroppenstedt Betriebsschließungen zu erwarten sein, aus denen Leerstände und daraus resultierend eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung resultieren können.

Tendenziell werden bei einer Nachnutzung am Standort Damaschkeweg die wirtschaftlichen bzw. wettbewerblichen Auswirkungen höher ausfallen, als bei einer reinen Verlagerung, da sich die Wettbewerbsintensität erhöhen würde. Da jedoch aufgrund der Lage, Größe und des Einzugsgebietes am Damaschkeweg und an der Anderslebener Straße unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden, relativiert sich dies.

Hervorzuheben ist, dass auch im Falle einer nicht mehr gegebenen Nachnutzung am Altstandort durch einen Lebensmittelmarkt die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet nicht gefährdet wird. Aufgrund der Konzentration mehrerer Betriebe im Innenstadtbereich (Thälmannstraße, Friedrichstraße), die auch eine fußläufige Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet gewährleisten können, wird auch zukünftig die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert sein.

Das raumordnerische Beeinträchtungsverbot wird somit in Bezug auf die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes eingehalten.

• **Ansiedlung dm-Drogeriemarkt**

Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode), Anderslebener Straße, GMA, 19.09.2017

In der o.g. Auswirkungsanalyse wird die geplante Neuansiedlung des dm-Drogeriemarktes an der Anderslebener Straße hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes jedoch kritischer bewertet.

Nach Auffassung des Gutachters wird es, auch bei einer potenziellen Erhöhung der Kaufkraftbindung in Oschersleben, durch den geplanten dm-Drogeriemarkt zu erheblichen wettbewerblichen Auswirkungen in Form von Umsatzverlusten der Bestandsbetriebe führen.

Zwar werden bei den Lebensmittelmärkten nur Randsortimente betroffen sein, sodass sowohl in der Innenstadt von Oschersleben als auch in den Nahversorgungslagen (Oschersleben, Gröningen, Kroppenstedt) die hier ausschließlich vorhandenen Lebensmittelmärkte nicht in ihrem Bestand gefährdet und ihre Versorgungsfunktionen auch weiterhin beibehalten werden. Diesbezüglich bleibt das Beeinträchtungsverbot gewahrt.

Allerdings werden für den in der Innenstadt von Oschersleben ansässigen wichtigen Versorger im Drogeriewarensegment (Rossmann) erhebliche Umsatzverluste prognostiziert. Obwohl dieser Markt derzeit einen leistungsfähigen Eindruck hinterlässt, kann angesichts einer Umsatzumverteilungsquote von etwa 30 % nicht ausgeschlossen werden, dass es hier zu wettbewerblichen Beeinträchtigungen kommt und dieser Betrieb mittelfristig sogar vom Markt genommen werden könnte. Insofern schließt der Gutachter grundsätzlich nicht aus, dass die Versorgung mit Drogeriewaren in der Innenstadt bzw. im westlichen Stadtgebiet und damit auch die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von Z 48 gefährdet werden könnte.

Die Stadt Oschersleben (Bode) als Plangeber hat sich mit dieser Bewertung kritisch auseinandergesetzt und ist zu folgendem anderslautendem Ergebnis gekommen:

- Aufgrund der unterschiedlichen Lage des bestehenden etablierten Drogeriemarktes in der Innenstadt (Rossmann) und des geplanten dm-Drogeriemarktes in der Anderslebener Straße unterscheiden sich die Einzugsbereiche deutlich: in der Innenstadt wird, wie derzeit auch, die fußläufige Kundschaft aus dem Stadtgebiet (Kunden die innenstadtnah wohnen und/oder diese besuchen) das maßgebliche Käuferpotenzial bilden, während der Einzugsbereich im Fachmarktzentrum (FMZ) an der Anderslebener Straße vorwiegend überstädtisch sein wird. Das heißt, dass der dm-Planstandort in Stadtrandlage eher weitere Kunden aus der umliegenden Region nach Oschersleben ziehen wird als zwingend dem Drogeristen in der Innenstadt zu schaden.
- Beide Drogeristen haben unterschiedliche Konzepte, welche derzeit und auch weiterhin ihre Daseinsberechtigung haben werden (Rossmann durch den Versorgungsschwerpunkt Innenstadt, dm durch den FMZ-Charakter)
- In der Vergangenheit gab es, zusätzlich zum „Rossmann“ in der Innenstadt zeitgleich mehrere „Schlecker“-Drogeriemärkte in Oschersleben: an der Anderslebener Straße, in der Friederichstraße und in der Innenstadt. Negative gegenseitige Beeinträchtigungen gab es nicht.
- Vergleichbare Städte in der Ortsgröße der Stadt Oschersleben haben in der Regel zwei Drogeristen (Bsp. Zerbst, Aschersleben, Eisleben, Weißenfels). In diesen Städten lässt sich erfahrungsgemäß eher eine ergänzende als eine konkurrierende Wirkung erkennen.
- Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass ein Zweifel an der Zulässigkeit eines weiteren Drogeristen in der Stadt Oschersleben einen Eingriff in den marktwirtschaftlichen freien Wettbewerb darstellt.

Das raumordnerische Beeinträchtungsverbot wird somit nach Bewertung durch die Stadt Oschersleben auch in Bezug auf die Ansiedlung des dm-Marktes eingehalten.

Dem konnte das MLV als oberste Landesplanungsbehörde so nicht folgen. Nach deren Bewertung liegt hinsichtlich der Festsetzungen der Verkaufsfläche und der Sortimente für den geplanten Drogeriemarkt noch immer kein Konsens mit den Zielvorgaben der Raumordnung vor. Eine positive landesplanerische Stellungnahme macht das MLV von dem Nachweis abhängig, dass die zu erwartende Umsatzumverteilung durch den geplanten dm-Markt aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls nicht zum Marktaustritt des innenstädtischen Drogeriemarktes führen werden.

Mit diesem Ziel hat die Stadt Oschersleben zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit der Planung die GMA mit einer ergänzenden Auswirkungsanalyse (Lupenbetrachtung) beauftragt, in der wettbewerbliche und städtebauliche Effekte der Planung des dm-Drogeriemarktes sowie deren Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP Sachsen-Anhalt 2010 untersucht werden:

Lupenbetrachtung zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode), Anderslebener Straße, GMA, 06.03.2018

Das ergänzende Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass es bei einer Beschränkung der Gesamt-Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt auf max. 682 m² bei einem Anteil des Kernsortiments von 550 m² und einem Anteil von Randsortimenten von max. 132 m² sowie zusätzlicher sortimentsbezogener Beschränkungen (sh. Kap. 4.1) nicht zu unzulässigen und unverträglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Wirkungen führt und die Zielvorgaben der Raumordnung und der Landesplanung, v.a. das Beeinträchtungsverbot, eingehalten werden.

LEP LSA: Punkt 2.3 - Z 49

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereichs des jeweiligen zentralen Ortes zu beschränken (LEP-LSA Punkt 2.3 Z 49)

- es gelten die Argumente zum LEP-LSA Punkt 2.3 Z 47

REP MD (1. Entwurf) G 55

Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben.

- Die Firma Lidl sucht für den Standort am Damaschkeweg nach einem geeigneten Nachmieter im Lebensmittelbereich. (sh. Kap. 9.1)
- Durch die geplante Nachnutzung soll einerseits der Standort als Nahversorger im Sinne der dort lebenden, nicht mobilen Bevölkerung erhalten und andererseits kein ungenutztes Gelände mit einem leer stehenden Markt hinterlassen werden.
- Gem. der „Vergleichenden Bewertung von zwei Standorten für einen Lebensmittelmarkt in der Stadt Oschersleben“ wird die Nahversorgung am Standort Damaschkeweg weiterhin weitestgehend durch die im Umfeld bestehenden fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscounter (z.B. NP in einer Entfernung von ca. 200 m und Netto ca. 500 m Luftlinie) sowie durch Kaufland gewährleistet. (sh. Kap. 9.1)
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (leer stehender Markt wird an gleicher Stelle durch Neubau ersetzt)

Es ist nicht erkennbar, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, der Landes- sowie der Regionalplanung entgegen stehen würde.

Landesplanerische Stellungnahme

Mit Stellungnahme vom 13.03.2017 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen raumbedeutsam ist.

Einen besonderen Schwerpunkt bildet in der vorliegenden Planung die Auseinandersetzung mit den Zielen der Landesplanung Z 47 und Z 48 des LEP-LSA 2010. Dem wurde auf der Grundlage zusätzlich vorgelegter Gutachten^{7/8} entsprochen und die Unterlagen wurden dem MLV zur Bewertung der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vorgelegt.

Im Ergebnis intensiver Zwischenabstimmungen und mit Übernahme der in den o.g. GMA-Gutachten vom 19.09.2017 und vom 06.03.2018 gegebenen Empfehlungen in den Bebauungsplan aus Sicht des MLV der vormals festgestellte Zielverstoß gegen das raumordnerische Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel Z 48 Nr. 3 des LEP-LSA 2010 ausgeräumt werden konnte.

Mit Stellungnahme vom 05.06.2018 bestätigt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung.⁹

Das in gleichem Zuge vom MLV empfohlene Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzept als konzeptionelle Grundlage der Stadt Oschersleben (Bode) für die langfristige Feinsteuerung geeigneter Standorte soll die Grundlage schaffen, städtebaulich erwünschte Standorte planerisch zu sichern und zu entwickeln sowie unerwünschte Entwicklungen an anderer Stelle rechtssicher zu vermeiden. Das Konzept wird die Stadt Oschersleben (Bode) zeitnah in Auftrag geben.

⁷ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes und zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode), Anderslebener Straße, 19.09.2017

⁸ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Lupenbetrachtung zur Ansiedlung eines dm Drogeriemarktes in Oschersleben (Bode), Anderslebener Straße, 06.03.2018

⁹ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 05.06.2018 zum Entwurf, April 2018

Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Einzelhandel Anderslebener Straße“
Stadt Oschersleben (Bode)

Begründung
Satzung, Juni 2018

3.1.2 Regionalplanung

Die Zielstellungen des Landschaftsentwicklungsplans werden raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Beschluss vom 17.05.2006 und Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Börde am 18.06.2006 (teilweise durch das Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt). In diesem Regionalplan ist die Stadt Oschersleben (Bode) als Mittelzentrum (Ziff. 5.2.16 Z) festgelegt.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2010 wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg eingeleitet. Der 1. Entwurf wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 zur Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Festsetzungen im Regionalplan sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Stellungnahme

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) hat sich mit Stellungnahme vom 28.03.2017, vom 02.08.2017 und vom 18.12.2017 zur vorliegenden Bauleitplanung geäußert.

Nach Auffassung der RPM ist das Vorhaben mit dem sonstigen Erfordernis der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vereinbar.

Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Stadt Oschersleben (Bode) verfügt über einen wirksamen Flächenutzungsplan (1992).

Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die direkt an den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung grenzenden Einzelhandelsflächen im Norden und Osten sind als Sondergebiet SO „Einzelhandel“ ausgewiesen.

Da mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1 / 2016 großflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll, ist auch im Flächennutzungsplan eine entsprechende Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Das ist in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2016 „Einzelhandel Anderslebener Straße“ zutreffend. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Sondergebiet Einzelhandelszentrum Ost“.

Dieser wurde am 04.09.1991 von der ehemaligen Bezirksregierung Magdeburg genehmigt.

Der Vorhaben und Erschließungsplan erstreckt sich auf einer Fläche von 106.864 m² und grenzt im Osten an das ehemalige Betriebsgelände der Pumpenfabrik, im Süden an die Anderslebener Straße, im Westen an die Sudenburger Straße und im Norden an den Peseckendorfer Weg an.

Bei der Überprüfung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Landkreis bzw. das Landesverwaltungsamt wurde festgestellt und am 15.11.2007 erstmals bekannt gemacht, dass der Plan wegen Mängelbehaftung nicht mehr existent sei.

Eine Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, Ref. 204 Bauwesen, vom 18.04.2013 hinsichtlich des Umgangs mit rechtsfehlerhaften Vorhaben- und Erschließungsplänen hat den Grundsatz zum Inhalt, dass das Fehlen eines auf den Vorhaben- und Erschließungsplan bezogenen Durchführungsvertrags grundsätzlich zu dessen Nichtigkeit führt. Diese Nichtigkeit zieht die Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans nach sich.¹⁰

Nach Prüfung der Aktenlage und einem Gespräch beim Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr am 16.06.2014 wurde festgestellt, dass die Fehler des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht geheilt werden können. Diesbezüglich soll das Aufhebungsverfahren durchgeführt werden.¹⁰

¹⁰ Stadt Oschersleben, Beschlussvorlage Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5/2014 „Sondergebiet Einzelhandelszentrum Ost“ vom 31.07.2014

Gem. § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist gem. § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

Unabhängig davon wird mit Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplans in dessen Geltungsbe-
reich der entsprechende Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans außer Kraft gesetzt.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Vergleichende Standortbewertung

Für das geplante Vorhaben wurde eine „Vergleichende Bewertung von zwei Standorten für einen Lebensmittelmarkt in der Stadt Oschersleben“ von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 18.07.2016 erstellt.

Diese Unterlage stellt den alten und neu geplanten Standort vor, vergleicht die wesentlichen Standortkriterien und fasst diese in einem Fazit zusammen.

Im Ergebnis liegen die Vorteile, vor allem aus verkehrlicher Sicht, unter dem Aspekt der Sichtbarkeit / Werbewirksamkeit, sowie insgesamt dem Einzelhandelsumfeld und den damit verbundenen Koppelungseffekten, eindeutig beim Standort an der Anderslebener Straße.

Während der Standort an der Anderslebener Straße als gesamtstädtischer Versorgungsstandort mit besserer Erreichbarkeit für motorisierte Kundschaft, besserer Anbindung an den ÖPNV und die Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger fungieren kann, liegt der Schwerpunkt am derzeitigen Standort am Damaschkeweg als klassischer Nahversorger vor in der fußläufigen Erreichbarkeit.

Um infolge der geplanten Verlagerung des Lidl-Marktes an die Anderslebener Straße am jetzigen Standort am Damaschkeweg keine Versorgungslücke in der Nahversorgung entstehen zu lassen, sucht Lidl derzeit aktiv nach einem Nachmieter, auch in Richtung Einzelhandel. Sofern diesbezüglich kein Interessent gefunden werden kann, ist die Nahversorgung im Bereich Damaschkeweg dennoch durch den vorhandenen, nur ca. 200 m entfernten und fußläufig gut zu erreichenden NP - Markt gesichert. (sh. Kap. 9.1)

Einzelhandelsgutachten / Planungen

Die Stadt Oschersleben (Bode) hat sich im Rahmen des ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 - bereits mit Fragen des Einzelhandels beschäftigt.

Auch das MLV hat der Stadt Oschersleben (Bode) empfohlen, ein Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzept als konzeptionelle Grundlage für die langfristige Feinsteuerung geeigneter Standorte aufzustellen, um damit eine Grundlage für die planerische Sicherung städtebaulich erwünschter Standorte zu schaffen und auf der Grundlage dieses Konzeptes weitergehend rechtssicher die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in einem Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB außerhalb dieser Gebiete ausschließen zu können. Damit kann die Stadt festlegen, nach welchen Kriterien der Einzelhandel geplant und angesiedelt werden soll.

Die Erstellung eines Einzelhandelsgutachten ist für 2018 vorgesehen.

Sonstige Planungen

Sonstige relevante Planungen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.
Archäologische Flächendenkmale sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
Die Flächen sind weder durch ausgewiesene Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiete (HQ 100) noch von einem Hochwasserrisikogebiet betroffen.

Schutzgebietsausweisungen gem. Naturschutzgesetz

Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gehölzschutz

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung) der Stadt Oschersleben (Bode) und Ihrer Ortsteil“. (sh. Kap. 8.3)

Schutzausweisungen gem. Waldgesetz

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehr

- Straßenverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerorts an der Bundesstraße B 246, daher sind Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gem. § 24 StrG LSA nicht zu berücksichtigen.

- Schienenverkehr: keine Betroffenheit
- Flugverkehr: keine Betroffenheit

Richtfunkstrecken

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.

Bergrecht

Bau- und Nutzungsbeschränkungen bezüglich des Bergrechts sind nicht bekannt.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.¹¹

Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in keinem Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 Abs. 3 WHG.

¹¹ Landesamt für Geologie und Bergwesen mit Stellungnahme vom 13.03.2017

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Die Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG plant die Verlagerung des vorhandenen Einzelhandels-Standortes Lebensmittelmarkts am Damaschkeweg 7 in die Anderslebener Straße in der Stadt Oschersleben (Bode). Hier soll ein moderner Neubau anstelle eines leer stehenden Altmarktes entstehen. Neben der Vergrößerung der aktuellen Nettoverkaufsfläche soll auch ein separater Drogeriefachmarkt außerhalb des Verkaufsbauwerks die Angebotsvielfalt ergänzen.

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Das Vorhaben zählt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von > 800 m² zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind baurechtlich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen.

Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb des Einkaufsmarktes einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen. Das sind:

- ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² einschließlich Randsortimenten (Non-Food-Produkte) mit einem Anteil von max. 10 %
- ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von max. 682 m², wobei folgende sortimentsbezogene Teil-Verkaufsflächen festgesetzt werden:
 - für die Kernsortimente des Drogeriewarenssektors (Kosmetik, Duft- und Pflegemittel, Babyartikel und Kleinkindbedarf, Wasch- und Putzmittel) eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 550 m²
 - für die Randsortimente (Lebensmittel, Haushaltswaren/Küchenbedarf, Tierbedarf/Tiernahrung, Dekorationsartikel und sonstige Randsortimente) eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 132 m², wobei die maximale Verkaufsfläche je Einzelsortiment auf 50 m² beschränkt wird
- private Verkehrsflächen mit Anlieferzufahrt
- Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Hinsichtlich der Beschränkung der Randsortimente (Non-Food-Produkte), insbesondere die sogenannten „Aktionswaren“ bei Discountern des Lebensmittelsektors, auf einen Anteil von max. 10% der Verkaufsfläche wird den rechtlichen Anforderungen im Hinblick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und einer Sicherung der Nahversorgung entsprochen.

Als Randsortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Außerdem muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7 a D 108/96.NE, juris).

Die Beschränkung der Gesamt- und der Teil-Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt fußen auf dem Ergebnis des GMA-Gutachtens vom 06.03.2018. Sie sollen unzulässige Wettbewerbsbedingungen in der Stadt Oschersleben vermeiden und die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots sichern. (sh. Kap. 3.1.1)

Die nicht zu überbauenden Freiflächen sind als innerstädtische Grünflächen zu gestalten und die Baumpflanzungen anzuordnen.

Werbeanlagen

Unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenze an der Anderslebener Straße sind im vorliegenden Bebauungsplan ein Werbepylon im Südwesten an der in der Planzeichnung dargestellten Zufahrtstraße und ein Gemeinschafts – Werbepylon mit Ergänzern im Südosten an der Marktkauf- Zufahrt festgesetzt.

Für die Werbeanlagen müssen die folgenden Maßgaben berücksichtigt werden¹²:

- Die Informationsträger dürfen den öffentlichen Straßenverkehr nicht behindern, blenden oder reflektieren.
- Sie müssen hinsichtlich der Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast, genügen und sollten regelmäßig auf Beschädigungen untersucht werden.
- Sichtdreiecke an Kreuzungen und Straßeneinmündungen müssen freigehalten werden.

Die Errichtung neuer Werbepylone ist gesondert über die Stadt Oschersleben (Bode) bei der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Mitte, zu beantragen.¹³

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen getroffen.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für sonstige Sondergebiete ist im § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festsetzbar. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann dieses maximal zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden wenn:

- es städtebauliche Gründe erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilig Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur baurechtlichen Absicherung der genannten Nutzungen wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,9 festgesetzt. Damit wird die o.g. GRZ überschritten. Das ist wie folgt begründbar:

Aufgrund der Lage in einem gewerblich und vom Einzelhandel geprägten Gebiet und der angestrebten Nutzung als Einzelhandelsstandort und Drogeriemarkt und dem damit verbundenen Parkplatzbedarf für Kundenstellplätze, Fahrgassen und Anlieferungsflächen sowie als Erschließungszufahrt für Hinterliegergrundstücke erfordern städtebauliche Gründe die Überschreitung der zulässigen GRZ.

In diesem gewerblich genutzten und durch verschiedene Einzelhändler geprägten Bereich werden durch den Neubau des Lidl-Marktes und die Überschreitung der maximal zulässigen GRZ die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht negativ beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, weil das Plangebiet zuvor bereits als Einzelhandelsstandort gedient hat und die vorhandenen Strukturen (Gebäude, Infrastruktur) überbaut werden. Aufgrund der größeren Nettoverkaufsfläche und dem zusätzlichen Drogeriemarkt wird durch die vorliegende Bauleitplanung mehr Fläche für Gebäude, Parkplätze und Anlieferzufahrt benötigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ in diesem Bereich nicht entgegen.

Die Planung von Grüninseln im Stellplatzbereich und die Festsetzung von 5 Baumstandorten stellen ausgleichende Umstände i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO dar.

¹² Landkreis Börde, Fachdienst Straßenverkehr mit Stellungnahme vom 15.03.2017

¹³ Stellungnahme Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Mitte, vom 17.07.2017

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen ist im Sinne eines harmonischen Ortsbildes geboten. Um eine angemessene und verträgliche Bebauung im Plangebiet zu sichern, werden Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe im Gebiet wird mit 83 m NHN als mittlere Geländehöhe definiert. Für die geplanten Gebäude und Anlagen wird eine maximale Höhe von 10 m über der o.g. Bezugshöhe festgesetzt. Das entspricht dem vorhandenen Höhenregime der umliegenden Bebauung, sodass sich das Bauvorhaben in das Umfeld verträglich einfügt.

4.2.3 Baumasse

Die Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO gibt an, wie viel Baumasse [in m³] pro Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung von Baumassen ist aufgrund des Charakters des Vorhabens verzichtbar.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO werden keine gesonderten textlichen Festsetzungen getroffen. Ihre Zulässigkeit bestimmt sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BauO LSA.

Die Freiflächen werden dem Charakter des Vorhabens entsprechend mit einem ausreichend dimensionierten Kundenparkplatz ausgestattet. Die Anordnung der geplanten Parkplätze orientiert sich an der vorhandenen Parkplatzstruktur der umliegenden Einkaufsmärkte. Somit bleibt das einheitliche Gesamtbild des Einzelhandelskomplexes im direkten Umfeld gewahrt.

4.2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt. Diese Abgrenzung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**4.3.1 Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Im Geltungsbereich wird die Baugrenze für die Anordnung des Marktgebäudes mit Drogerie etwas größer gefasst als für die Gebäudegrundfläche benötigt wird. Innerhalb dieses Baufelds soll dem Unternehmen ein angemessener flexibler Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude und baulichen Anlagen gegeben werden. Im Westen verläuft die Baugrenze direkt an der Grenze des Sondergebiets entlang der Straßenverkehrsfläche.

Durch die Begrenzung der Nettoverkaufsfläche und die Notwendigkeit der ausreichenden Dimensionierung des erforderlichen Kundenparkplatzes einschließlich der Fahrgassen und Zufahrten ist ausgeschlossen, dass eine unangemessene Bebauungsdichte durch Gebäude entsteht.

4.3.2 Abstandsflächen

Mit Festsetzung der Baugrenze werden die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 BauO LSA (0,4 H, mind. 3 m; d.h. im Sondergebiet bei einer Höhe von 10 m mind. 4 m Abstand) in Richtung Norden, Osten und Süden gewahrt, indem sie auf dem Baugrundstück selbst liegen.

Im Westen verläuft die Baugrenze direkt an der Grenze des Sondergebiets entlang der Straße, d.h. dass die Abstandsfläche mit 4 m Breite innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche liegt. Nach § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA ist hierfür eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Dienstbarkeit im Grundbuch) erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO Sachsen-Anhalt ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Der geplante Einkaufsmarkt ist im Süden über die direkt angrenzende „Anderslebener Straße“ (B 246) erschlossen und an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Insofern ist die verkehrliche Erschließung des Standorts gesichert. Da sich die Grundstücke innerorts befinden, sind Anbauverbote nicht zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist das Plangebiet über den vorhandenen „Peseckendorfer Weg“ und eine Erschließungsstraße, welche durch den vorhandenen Einzelhandelskomplex führt, aus Richtung Norden erreichbar.

An die Anderslebener Straße ist die Baufläche über zwei vorhandene und genutzte Zufahrten angeschlossen: im Westen über die ehemalige Anlieferzufahrt zum Einzelhandelsmarkt bzw. die Erschließungszufahrt zu den Hinterliegergrundstücken (REPO-Markt und Flurstück 132/2) und im Osten über die vorhandene Kundenzufahrt zum Marktkaufgelände.

Die östliche Zufahrt (Zufahrt Marktkauf), welche durch den gesamten Einzelhandelskomplex und entlang der östlichen Plangebietsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans führt, soll auch zur Erreichbarkeit des Parkplatzes des neuen Lidl-Marktes mit als Kundenzufahrt genutzt werden. Da diese östliche Zufahrt vorhanden ist und Veränderungen durch die vorliegende Planaufstellung nicht veranlasst werden, wurde diese aufgrund des fehlenden Planungserfordernisses nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die westliche Zufahrtstraße wurde bis zum Repo-Markt als Erschließungsstraße festgesetzt.

Über diese Zufahrt ist die Warenanlieferung des Marktes geplant; sie dient aber gleichzeitig auch dem Kundenverkehr.

So werden die Kundenverkehre auf zwei Zufahrten verteilt, was zu einer Entlastung der Marktkauf-Kundenzufahrt östlich des Geltungsbereichs beiträgt.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze und der ca. 40 m lange südliche Abschnitt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Zufahrt Marktkauf) werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit dem Planzeichen 6.4 gem. PlanZV gekennzeichnet. Hier sind im Sinne des flüssigen Verkehrs keine weiteren Zufahrten zulässig.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Regelungen zur inneren Erschließung der Sondergebietsfläche werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen. Die innere Erschließung ist vollständig privat und obliegt dem Bauherrn.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Für die Kernstadt von Oschersleben existiert die „Neufassung der Satzung der Stadt Oschersleben (Bode) über die Herstellung von Stellplätzen in der Stadt Oschersleben (Bode) – Stellplatzsatzung“ von 2015.

Die Stellplatzsatzung ist für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht anzuwenden, weil sich das Plangebiet außerhalb der Grenzen gem. Anlage 2.1 der Stellplatzsatzung zur Festsetzung der Kernstadt befindet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken (Sondergebiet Einzelhandel) statt. Für die Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Gelände des Einkaufsmarktes Stellplätze für PKW in ausreichendem Umfang bereit gestellt.

Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

5.1.4 Fußläufiger Verkehr

Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich wird auf der Westseite von einem vorhandenen Gehweg begleitet, die Zufahrtstraße „Marktkauf“ außerhalb des Geltungsbereichs hat nur auf der Ostseite einen Gehweg.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Gehweg im Zuge der Anderslebener Straße. Von hier aus wird im Zuge der Objektplanung ein separater fußläufiger Zugang zum Lidl-Markgelände geschaffen, um den Kunden, die zu Fuß oder mit dem Bus zum Einkaufen kommen, einen separaten Eingang zu bieten.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die in den angrenzenden Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungstrassen grundsätzlich an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

Im Bebauungsplan werden für Trassen der Ver- bzw. Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger nur dann ausgewiesen, sofern diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen anzuordnen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besondere technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125 anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998 und die DIN 18920 zu beachten.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gem. § 8 bis 10 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.¹⁴

5.2.1 Wasserver- und -entsorgung**Trinkwasser**

Das Plangebiet ist an die vorhandene Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der zuständige Versorger, der Trink- und Abwasserverband Börde, ist im Falle von Neu- und Umverlegungsarbeiten rechtzeitig einzubeziehen.

Eine Trinkwasserleitung verläuft, von Norden kommend, über das Flurstück 2/10 und führt anschließend im östlichen Seitenbereich der privaten Erschließungsstraße in Richtung Süden.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen und Wasserzählerschächte sind im Geltungsbereich während der Bauarbeiten zu berücksichtigen und ggf. zu sichern oder umzuverlegen. Die Mindestüberdeckung von 1,5 m bzw. die Maximalüberdeckung von 2,0 m sind zu beachten.¹⁵

¹⁴ Landkreis Börde, SG Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 03.08.2017

¹⁵ Trink- und Abwasserverband Börde mit Stellungnahme vom 03.04.2017

Aufgrund des geplanten Gebäudestandorts wird der Hausanschluss angepasst und die Trinkwasserleitung in diesem Bereich umverlegt.

Neu zu verlegende Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt. Dabei sind besonders die Regelungen der DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten sowie des DVGW Arbeitsblattes W 551 "Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasserinstallationen" zu achten.

Lösch- und Brauchwasser

Wenn Brunnen errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gem. § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.¹⁶

Aussagen zur Löschwasserversorgung sind im Kapitel 5.3 enthalten

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Stadt Oschersleben (Bode). Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen, hier der Trink- und Abwasserverband (TAV) Börde. Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem, d.h. das Schmutzwasser (soziales u. sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen. Im Gebiet sind dementsprechend getrennte Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.¹⁷

Schmutzwasser

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Gewerbliche Schmutzwässer fallen gemäß der Zweckbestimmung der Bauflächen nicht an. Der Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des TAV Börde vorzunehmen.

Das bestehende Marktgebäude ist über einen vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 angeschlossen. Dieser Kanal durchquert in Ost-West-Richtung, in einem Abstand von ca. 5 m nahezu parallel zur Flurstücksgrenze der Flurstücke 2/10 und 133/2 das Plangebiet. Der Kanal bindet in den im westlichen Seitenbereich der privaten Zufahrtstraße vorhandenen Schmutzwasserhauptkanal (am Schacht S50.059.26) ein; dieser führt weiter in Richtung Süden zur Anderslebener Straße.

Aufgrund der geplanten Bebauung wird der o.g. Schmutzwasserkanal DN 200 überbaut und muss umverlegt bzw. der Hausanschluss angepasst werden. Diesbezüglich sind in Abstimmung mit dem TAV Börde die angrenzenden Schmutzwasserkanäle von Schacht CG105568 bis CG1011105 und Schacht CG104592 bis S50.050.25 umzuverlegen. Die Erschließung ist mit dem TAV Börde abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den TAV Börde festgelegt.¹⁷

Die Erschließung bzw. Änderung des Schmutzwasseranschlusses ist mit dem TAV Börde, der auch die Einleitungsbedingungen festlegt, abzustimmen.

¹⁶ Landkreis Börde, SG Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 03.08.2017 und vom 18.12.2017.

¹⁷ Landkreis Börde, SG Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 15.03.2017 und vom 03.08.2017 sowie TAV Börde mit Stellungnahme vom 03.04.2017

Niederschlagswasser

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwässerung nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist.

Die Ableitung / Versickerung von Niederschlagswasser hat so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung (z.B. für Anliegergrundstücke) zu befürchten ist.

Nach § 79b WG LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / Entsorger den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Im vorliegenden Baugrundgutachten¹⁸, das seinerzeit für den Bau des vorhandenen leer stehenden Marktes erstellt wurde, werden keine Aussagen oder Empfehlungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Für die vorgefundenen Auffüllungen und Substrate können keine Aussagen abgeleitet werden. Zwar scheint der Grundwasserflurabstand im Gebiet ausreichend für eine Versickerung zu sein, dennoch sind aufgrund des infolge der historischen Nutzung gestörten Untergrunds kaum für eine Versickerung geeignete Substrate zu erwarten.

Das auf den bebauten Flächen des vorhandenen Marktes mit Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser wird aktuell über einen Drosselschacht (Schacht 7) in den Regenwasserkanal DN 250/350, welcher im östlichen Seitenbereich der im Plan als private Verkehrsfläche dargestellten westlichen Zufahrtsstraße verläuft, eingeleitet. Hier besteht eine Einleitgenehmigung für eine Regenwassermenge von 15 l/s in den öffentlichen Kanal. Darüber hinaus auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser wird in einem Staukanal zurückgehalten.

Der in der privaten Zufahrtsstraße verlaufende Regenwasserkanal DN 250 / 350 Kanal schließt an den nördlich der Anderslebener Straße verlaufenden Regenwasserkanal DN 400 an. Hier ist auch ein Überlauf an den SW 250 vorhanden, der das Niederschlagswasser bei hohen Lastfällen wiederum dem Regenwasserkanal im südlichen Bereich der Anderslebener Straße zuführt.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll auch künftig in den vorhandenen Regenwasserkanal entsorgt werden. Gemäß Aussage des Tiefbauamts der Stadt Oschersleben wird die genehmigte Einleitmenge von 15 l/s gemäß der o.g. Einleitgenehmigung auch weiterhin aufrechterhalten. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist durch technische Anlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Einleitstelle in den Kanal in der Privatstraße kann dabei auch an anderer Stelle angeordnet werden, muss aber vor dem Überlauf in den Regenwasserkanal DN 400 nördlich der Anderslebener Straße erfolgen.

Im Zuge des Bauantrags ist dafür ein gesonderter Antrag in Bezug auf die Einleitung von Regenwasser mit entsprechender Nachweisführung bei der Stadt Oschersleben zu stellen.

In diesem Zusammenhang weist der Landkreis Börde (SG Wasserwirtschaft) auf Folgendes hin:

- Die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone sowie die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Wegeflächen bedarf gem. § 69 Abs. 1 WG LSA keiner Erlaubnis.
- Werden Hofflächen über Anlagen wie z.B. Sickerschächte bzw. über (Rohr-) Rigolen entwässert, so ist für die Gewässerbenutzung (Einleitung in das Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Erfolgt eine direkte Einleitung in ein Gewässer, ist das Konzept zur NW-Beseitigung der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.

¹⁸ Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Baugrunduntersuchung „Neubau Lebensmittelmarkt Anderslebener Straße in Oschersleben“, 29.01.2001

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Der zuständige Versorger ist die Avacon AG. Änderungen oder Beeinträchtigungen der Anlagen sowie weitere Anschlussbegehren sind mit dem Unternehmen abzustimmen.

Über das Flurstück 2/10 (Gelände REPO Markt) führt eine Mittelspannungsleitung (20kV) welche weiterführend in Richtung Süden im östlichen Seitenbereich der vorhandenen privaten Erschließungsstraße verläuft. Anschließend quert diese die Anderslebener Straße und schließt am Trafo C 2031 (Minol) an.

Ein weiterer Anschlusspunkt an den Trafo 4190604 (Möbelmarkt) befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans auf dem Flurstück 132/2.

Vom diesem Trafo (Möbelmarkt) ausgehend verlaufen Niederspannungsleitungen im östlichen und westlichen Seitenbereich der vorhandenen privaten Erschließungsstraße in Richtung Süden zur Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die westliche Leitung quert auf Höhe des bestehenden Marktes die private Erschließungsstraße und erschließt das ehemalige Verkaufsgebäude (Hausanschluss). Die im östlichen Seitenbereich der privaten Erschließungsstraße vorhandene Niederspannungsleitung verläuft bis zur Anderslebener Straße und folgt dieser anschließend in Richtung Osten.

Die Mittelspannungsleitung sowie die Niederspannungsleitung direkt östlich der privaten Erschließungsstraße müssen voraussichtlich aufgrund des geplanten Gebäudestandorts verlegt bzw. angepasst werden.

Nutzung von Erdwärme

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gem. § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des LAGB (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Dort können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeeinrichtungen abgerufen werden.¹⁹

Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen.

Im östlichen Seitenbereich der privaten Erschließungsstraße verläuft in Richtung Süden eine Leitung der Telekom. Der Hausanschluss für das bestehende Einzelhandelsgebäude wird durch die nach Süden verlaufende Leitung direkt östlich der vorhandenen Erschließungsstraße gewährleistet.

Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen sind zur Versorgung der bestehenden Bebauung derzeit ausreichend. Werden weitere Anschlüsse benötigt, bittet die Telekom Technik GmbH um rechtzeitige Anfrage um zu prüfen, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann.²⁰

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH. Diese verlaufen in gleicher Trasse wie die zuvor beschriebenen Telekommunikationsleitungen der Telekom. Eine Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH mit entsprechender Auskunft erfolgt bei einem objektkonkreten Vorhaben im Plangebiet.²¹

Aufgrund des geplanten Gebäudestandorts ist eine Umverlegung bzw. Anpassung der Telekommunikationsanlagen voraussichtlich notwendig.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Gasanlagen der Avacon AG. Im nordwestlichen Geltungsbereich, unmittelbar südlich des vorhandenen REPO Marktes, verläuft eine Gasleitung. An diese Leitung anbindend

¹⁹ Stellungnahme Landkreis Börde, SG Wasserwirtschaft, vom 03.08.2017

²⁰ Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 15.03.2017

²¹ Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 21.03.2017

wurde zur Erschließung des vorhandenen Marktgebäudes eine Stickleitung in Richtung Süden verlegt, die im östlichen Seitenbereich der vorhandenen privaten Erschließungsstraße verläuft..

Die Gasversorgung im Plangebiet ist somit gewährleistet. Die Leitungen und der Anschlusspunkt werden im Zuge des Neubaus angepasst.

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung des Landkreises Börde über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung – AES) hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

Obwohl nicht bekannt kann grundsätzlich nicht von vorn herein ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen. (sh. auch Kap. 9.6)

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI, LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Neubauten bzw. bauliche Veränderungen an Bestandsbauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt und die Rettung von Menschen sowie eine effektive Brandbekämpfung gewährleistet wird.

5.3.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall nach der künftigen Art, Nutzung sowie Größe der Verkaufsstätten. Insbesondere sind die Bauweise der baulichen Anlagen im Bestand und zukünftiger Erweiterungsbauten, das Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuell geplante Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

In Orientierung an den Vorgaben für Mischgebiete bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr wird der Bedarf für das Plangebiet mit 96 m³/h für 2 Stunden angesetzt.

Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Einzelhandel Anderslebener Straße“
Stadt Oschersleben (Bode)

Begründung
Satzung, Juni 2018

Die gem. DVGW-W 405 vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m muss eingehalten werden. Die Bereitstellung von Löschwasser kann über die folgenden in den umliegenden Straßen vorhandenen Hydranten gewährleistet werden:

- Unterflurhydrant H 50.277 südlich des Geltungsbereichs an der Anderslebener Straße
- Unterflurhydrant H 50.277 an der nordöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Schwimmhalle
- Überflurhydrant H 50.280 an der Straße „An der Pumpe“.

Die o.g. Hydranten befinden sich in den vorgeschriebenen Abständen zum geplanten Marktneubau und stellen in der Summe bzw. gegenseitiger Ergänzung die erforderliche Löschwassermenge bereit.²²

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Fachdienst Brandschutz des Landkreises Börde hat zur vorliegenden Planung keine Bedenken geäußert.²³

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Die nordwestlich, nördlich und östlich des Plangebiets gelegenen Grundstücke werden teilweise über die Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1/2016, die als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, erschlossen. (sh. Kap. 5.1.1)

Damit die Erschließung dieser Hinterliegergrundstücke über private Grundstücke gewährleistet bleibt, wird die folgende Textfestsetzung 2.1 formuliert:

- Zur Gewährleistung der Zufahrt zu den Flurstücken 2/10, 132/2 und teilweise 133/2 über das Flurstück 125/4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und der berechtigten Nutzer der genannten Flurstücke festgesetzt.

Eine zeichnerische Festsetzung ist nicht erforderlich.

6 Grün- und Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 / 2016 werden keine Grünflächen gesondert ausgewiesen. Die Durchgrünung des Gebiets wird mittels Festsetzung von Pflanzgeboten sowie über die sonstige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, hier insbesondere in den Randbereichen und im Stellplatzbereich, gewährleistet.

²² Stadt Oschersleben (Bode), FB Ordnung und Sicherheit, Stellungnahme vom 15.05.2017.

²³ Landkreis Börde, Fachdienst Kreisplanung, Brandschutz mit Stellungnahme vom 15.03.2017

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Einschlägige Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Da für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, sind auch keine Pflanzmaßnahmen im Sinne von Ausgleich und Ersatz festzusetzen.

Um die Durchgrünung des Gebiets mit Gehölzen zu sichern, wird aus gestalterischen und stadthygienischen Gründen die Pflanzung von Bäumen mit textlichen Festsetzungen geregelt. Eine standortgenaue Darstellung im Planteil A soll nicht vorgenommen werden.

- Auf den Grünflächen der Freiflächenstellplatzanlagen für PKW sind 5 Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, innerhalb des Geltungsbereichs anzuordnen. (Textfestsetzung 4.1)

Als Standorte für die Bäume kommen insbesondere die Grünflächen am östlichen Ende der Stellplatzanlage in Frage. Mit dieser Anordnung wird gleichzeitig der Effekt einer Baumreihe entlang der verlängerten östlichen Zufahrtstraße erzielt.

- Die Mindestgröße für unversiegelte und nicht zu befahrende Baumscheiben beträgt 6 m². (Textfestsetzung 4.2)

Damit wird die ausreichende Nährstoff-, Wasser- und Bodenluftversorgung des Baums gewährleistet.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans Nr. 1 / 2016 beträgt weniger als 2 ha. Insofern ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr.4 für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

8.3 Anwendung der Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung) der Stadt Oschersleben (Bode) und ihrer Ortsteile“ (Amtsblatt der Stadt Oschersleben Nr. 5 / 2007).

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Oschersleben gilt unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Gehölzschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplanes beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Artenschutz im Bebauungsplangebiet

Das Vorkommen von Lebensstätten besonders und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Die Grundstücke sind durch das bestehende Gebäude des ehemaligen Einkaufsmarkts mit Fahrgassen, Parkplatz und Nebenanlagen innenstadttypisch bebaut. Das Gebäude eignet sich nicht als Quartier für gebäudebewohnende Tierarten (Vögel, Fledermäuse).

Es ist daher nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden daher nicht erfüllt und artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich innerhalb kurzer Zeit ändern. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind daher unmittelbar vor der Baufeldfreimachung / Abbruch bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Bei Auffinden von Brut- und Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten ist das Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wird in den Teil B des Bebauungsplans aufgenommen.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Standort Anderslebener Straße

Das Plangebiet befindet sich in einem gewerblich geprägten Gebiet mit mehreren Einzelhandelsansiedlungen (z.B. REPO Markt, Marktkauf, Vodafone Shop, KiK Textilien, usw.).

Im Geltungsbereich besteht bereits ein leer stehender Einzelhandelsmarkt mit Parkplätzen, daher ist die verkehrliche und medientechnische Infrastruktur bereits vorhanden. Die gute verkehrstechnische Erschließung durch die Lage an der Anderslebener Straße sowie die ÖPNV Anbindung gewährleisten die gute Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts.

Das Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund der Kopplungseffekte am neuen Standort voraussichtlich nur geringfügig erhöhen. Negative Auswirkungen sind daraus nicht abzuleiten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt direkt an die großflächige Parkplatzstruktur des gesamten Einzelhandelskomplexes. Die geplanten Stellplätze zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1/2016 fügen sich in die bestehende Parkplatzsituation im direkten Umfeld ein und gewährleisten somit eine einheitliche Parkraumgestaltung.

Im Vorfeld der geplanten Standortverlagerung wurde eine „Vergleichende Bewertung von zwei Standorten für einen Lebensmittelmarkt in der Stadt Oschersleben“ erstellt. (sh. Kap. 3.3)

Im Ergebnis der o.g. vergleichenden Bewertung ist erkennbar, dass am Standort Anderslebener Straße vor allem durch das von Einzelhandel geprägte Umfeld positive Kopplungseffekte bestehen. Weiterhin sind die deutlich bessere verkehrliche Anbindung und Sichtbarkeit des geplanten Standorts hervorzuheben. Auch wenn der Standort am Damaschkeweg einen größeren fußläufigen Versorgungsbereich aufweist, sind dem neuen Standort an der Anderslebener Straße gesamtstädtisch deutliche Vorteile zuzuordnen. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung des Standorts die Versorgungslücke im Discounterbereich an der Anderslebener Straße geschlossen.

Der Lebensmitteleinzelhändler wird durch einen Drogeriemarkt ergänzt, um das Angebot für den kurzfristigen Bedarf auch in diesem Bereich zu komplettieren.

Der geplante moderne Neubau eines Lidl-Marktes mit Drogeristen anstelle eines Altstandortes (leer stehender Discountmarkt) entspricht wie bisher in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung und fügt sich somit in das Umfeld und die umgebende Bebauung und Nutzung entsprechend ein.

Gleichzeitig wird durch die Planung der städtebauliche Missstand eines leer stehenden Marktes durch einen Neubau an gleicher Stelle beseitigt.

Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Standort Damaschkeweg 7

Die geplante Verkaufsflächenvergrößerung des Lidl-Marktes und eine Angebotserweiterung durch einen Drogeriemarkt sind am Standort im Damaschkeweg nicht realisierbar. Ein Ausbau des Standorts zum großflächigen Einzelhandel ist mit einem dort nicht verfügbaren Platzbedarf sowie mit erhöhten Immissionen innerhalb des Wohngebiets verbunden.

Bis zur Eröffnung des neuen Lidl-Marktes an der Anderslebener Straße wird dieser am Standort Damaschkeweg betrieben. Die Firma Lidl sucht bereits jetzt nach einem geeigneten Nachmieter, auch im Lebensmittelbereich, um einerseits den Standort als Nahversorger im Sinne der dort lebenden, nicht mobilen Bevölkerung zu erhalten und andererseits kein ungenutztes Gelände mit einem leer stehenden Markt zu hinterlassen.

Sollte kein geeigneter Nachmieter gefunden werden, ist die Nahversorgung am Damaschkeweg dennoch weiterhin durch die im Umfeld bestehenden Lebensmitteldiscounter gesichert. Die wohnortnahe Versorgung wird durch den vorhandenen NP - Markt (ca. 200 m entfernt vom bestehenden LIDL-Markt und damit auch fußläufig gut erreichbar) gewährleistet. Dieser wird zurzeit auf NP Plus Standard ausgebaut. Andere Versorger wie Netto und Kaufland befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m (Luftlinie).

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9. BauGB sind im Bauleitplanverfahren die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Hierzu zählen der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und der öffentliche Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV).

Die planerischen Anforderungen sind auf die Sicherung bestehender Einrichtungen des ÖPNV und auf die Erschließung von Bauflächen durch den ÖPNV ausgerichtet.

ÖPNV-Einrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Einrichtungen des ÖPNV. Beeinträchtigungen bestehender ÖPNV-Infrastruktureinrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs oder Störungen der angebotenen Verkehrsleistungen im ÖPNV sind bei Planumsetzung nicht anzunehmen.

ÖPNV-Erschließung

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele zur Erweiterung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind insoweit nahverkehrsrelevant, als hierdurch Bedienungsbedürfnisse für Kunden und Beschäftigte des Einkaufsmarktes am Standort Anderslebener Straße ausgelöst werden können, die eine Betrachtung der ÖPNV-Erschließungssituation verlangen. Für das Merkmal „ÖPNV-Erschließung“ dient der Erreichbarkeitsindikator „Einzugsbereich von Haltestellen“ als Orientierung.

Nach allgemeinen Zumutbarkeitskriterien für Haltestelleneinzugsbereiche (Luftlinienentfernungen in m) sind in Mittelzentren fußläufig erreichbare Einzugsbereiche für Bushaltestellen zwischen 300 m und 600 m in der Regel zumutbar.

Die dem Bebauungsplangebiet nächstgelegenen Haltestellen für Busse sind:

- Haltestelle Marktkauf (direkt anliegend, ca. 40 m)
- Haltestelle Anderslebener Straße (Luftlinie ca. 170 m)

Diese werden innerhalb der Stadtbuslinie 669 (Haltestelle: Marktkauf) sowie von der „BördeBus“ - Regionalbuslinie 651 (Haltestelle: Anderslebener Straße) der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH bedient. Die genannten Haltestellen sind fußläufig über den ausgebauten Gehweg der Anderslebener Straße mit dem Planbereich verbunden und besitzen nahverkehrsplankonforme Luftlinienentfernungen zwischen den Haltestellen und dem geplanten Lidl-Marktstandort Anderslebener Straße.

Somit kann festgestellt werden, dass der Planbereich für den großflächigen Einkaufsmarkt eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist.

9.3 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für sonstige Sondergebiete sind in dieser DIN keine schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt. Aufgrund der Nutzung im Gebiet (Einkaufsmarkt) und im unmittelbaren Umfeld sowie in Anlehnung an die Darstellung der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan können hier die schalltechnischen Orientierungspunkte von Kerngebieten bzw. Gewerbegebieten herangezogen werden.

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65 dB	55 dB
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine typische Gemengelage aus Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen. Laut Flächennutzungsplan sind sowohl das Plangebiet als auch die südlichen Nutzungen als gewerbliche Bauflächen dargestellt, die auch die Wohnbebauung entlang der Anderslebener Straße mit umfassen. Daher sind die schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18 005 für Gewerbegebiete, allenfalls für Mischgebiete heranzuziehen.

Vorbelastung im Planungsraum

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen, wie Einzelhändler oder Tankstellen. Sowohl von der angrenzenden Anderslebener Straße (B 246) und dem großen Parkplatzareal gehen Verkehrslärm und Parkplatzlärmgeräusche aus. Weiter südlich verläuft außerdem die Bahnlinie. Die genannten Emittenten tragen zu einer allgemeinen innenstadttypischen Vorbelastung bei, die als sozial adäquater Lärm zumutbar ist. Außergewöhnliche Lärmbelastungen im Planungsraum sind nicht bekannt.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Vom geplanten Vorhaben, der Errichtung eines zusätzlichen Einzelhändlers auf einer Brachfläche inmitten eines Gewerbe- bzw. Einzelhandelskomplexes gehen keine relevanten zusätzlichen Emissionen auf die angrenzenden Nutzungen aus.

Die Erstellung von Gutachten und das Ergreifen von Lärmschutzmaßnahmen ist daher verzichtbar.

Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz

Unabhängig davon wird im Bebauungsplan zum Schutz der hier arbeitenden Menschen vorsorglich folgende Festsetzung getroffen:

- Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. [Teil B, 3.1]

Damit ist der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nachgekommen. Es sind keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten.

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei ist zu beachten, dass Lüfter als Emissionsquellen zur baulichen Hülle gehören. Im Bauantragsverfahren sind auch die Emissionsquellen Anlieferung und Parkplatz zu untersuchen und zu bewerten. In der Betriebsbeschreibung sind die Betriebszeiten (incl. Anlieferung) anzugeben.

Bezüglich des Immissionsschutzes hat der Landkreis Börde, SG Immissionsschutz mit Stellungnahme vom 15.03.2017 und vom 18.12.2017 bei Beachtung des o.g. Hinweises keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert.

9.4 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat in seiner Stellungnahme vom 14.03.2017 keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan geäußert.

Die Vorgaben des DenkmSchG LSA sind zu berücksichtigen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

9.5 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall²⁴ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

9.6 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit den ehemaligen AGO-Flugzeugwerken als archivierte Fläche registriert. Mit der Archivierung eines Altstandortes ist jedoch keine rechtliche Garantie der Behörde auf Altlastenfreiheit der Fläche verbunden. Über den Rückbau ehemals vorhandener Gebäude liegen keine Informationen vor.²⁵

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Gegebenfalls hierbei anfallender Bauschutt ist nach heutigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, selbst wenn keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind, nur im Rahmen der Herstellung von technischen Bauwerken (Lärmschutzwällen, Straßenunterbau, Parkplätzen usw.) zu verwerten bzw. in einer dafür zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu entsorgen.

Die Verwendung von Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzulässig.²⁵

²⁴ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

²⁵ Landkreis Börde, Fachdienst Natur und Umwelt, SG Abfallüberwachung mit Stellungnahme vom 15.03.2017 und 18.12.2017.

Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.²⁵

9.7 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Flugzeugwerks und wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Die Flurstücke im Bebauungsplangebiet sind gem. der Belastungskarten des Landkreises Börde vollständig als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen.²⁶

Auf Grund der Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Tätigkeiten der gesamte Bereich bauvorbereitend sondiert wird. Sofern die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, ist eine Baubegleitung erforderlich. Soll eine private Räumfirma die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen, so ist vorher eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma durch das Technische Polizeiamt erforderlich.²⁶

Unabhängig davon sind bei erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Der Hinweis, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Oschersleben gehört und bei Tiefbauarbeiten die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht, wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

²⁶ Landkreis Börde, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht mit Stellungnahme vom 15.03.2017 und 18.12.2017.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 1/2016 „Einzelhandel Anderslebener Straße“ übt die Stadt Oschersleben (Bode) aus. Zwischen der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG und der Stadt wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes obliegt dem privaten Investor. Der Stadt Oschersleben (Bode) entstehen durch die Planaufstellung und Realisierung keine Kosten oder Folgekosten.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Versiegelung in m ²	Unversiegelte Freifläche in m ²	Anteil in %
Sondergebietsflächen	11.060			90,0%
SO (GRZ 0,9)	11.060	9.954	1.106	
Verkehrsflächen	1.235			10,0%
davon Erschließungsstraßen West (privat)	1.235	1.235	-	
Plangebiet Gesamt [m²]	12.295	11.189	1.106	
Plangebiet Gesamt [%]	100,0%	91,0%	9,0%	100,0%