

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.18 Sondergebiet Discountmarkt Karl-Marx-Straße - Hansestadt Osterburg (Altmark)**

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Inhalt**

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	3
3. Beteiligung der Behörden	4
4. Belange von Natur und Umwelt	6
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	6

## 1. Ziel der Planaufstellung

Aufgrund des verschärften Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die Präsentation von Lebensmitteln in Discountmärkten deutlich erhöht. Dies erfordert für eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation größere Verkaufsflächen, die für Discountmärkte derzeit in der Regel über 1.000 m<sup>2</sup> betragen, ohne dass sich hierdurch der Umfang des Warenangebotes gegenüber den bisherigen Verkaufsflächengrößen von 800 m<sup>2</sup> wesentlich erhöht.

Dies betrifft auch den Discountmarkt im Gewerbegebiet Am Bültgraben, der durch die Firma Aldi betrieben wird. Die Firma hat zunächst geprüft, ob der bestehende Markt am Standort erweitert werden kann. Der Standort westlich angrenzend an die Stendaler Chaussee verfügt jedoch über keinen fußläufigen Einzugsbereich. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 Kilometer. Der bestehende Markt hat im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung eine ungünstige Lage. Die verkehrliche Bedeutung der Stendaler Chaussee wird nach Errichtung der Bundesautobahn A14 nicht mehr gegeben sein, da diese über die Bismarker Straße an das Stadtzentrum angebunden wird. Der bestehende Standort ist als städtebaulich ungünstig einzustufen, da er keinen Nahversorgungsbereich aufweist und nur durch separate Fahrten mit dem Bus oder dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen ist. Er soll in eine zentralere Lage mit guter verkehrlicher Anbindung verlagert werden. Hierfür eignet sich die gewählte Lage westlich der Einmündung der Karl-Marx-Straße in die Bismarker Straße. Das planerische Konzept für den Standort enthält neben dem geplanten Markt mit ca. 1.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Backwaren- und Fleischwarenverkaufsstelle sowie einen Imbiss in einem separaten Gebäude mit ca. 150 bis 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgesetzt. Da das geplante Vorhaben der Grundversorgung dient, sind hierfür die grundzentralen Einzugsbereiche maßgebend. Der grundzentrale Verflechtungsbereich von Osterburg umfasst die Ortschaften der Hansestadt Osterburg und die an das Stadtgebiet angrenzenden Randgebiete der Stadt Bismark, der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, der Verbandsgemeinde Altmärkische Höhe und der Stadt Kalbe (Milde). Der Bereich, in dem die mittelzentrale Teilfunktion ausgeübt wird, reicht deutlich hierüber hinaus und umfasst auch die Stadt Seehausen (Altmark). Gemäß Ziel Z 35 des Landesentwicklungsplanes umfasst die grundzentrale Aufgabe Osterburgs die Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Dies erfordert die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup>, soweit diese der Grundversorgung dienen. Nur durch Einrichtungen dieser Größe kann eine zeitgemäße und für die Nutzer attraktive Warenpräsentation gesichert werden.

Da aus diesem Grund eine Überschreitung der Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup> erforderlich ist, ab der in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Standort westlich der Einmündung der Karl-Marx-Straße in die Bismarker Straße befindet sich gegenüber dem bestehenden Edeka Markt ca. 600 Meter westlich des Zentrums an der zukünftigen Hauptzufahrt von der Bundesautobahn A14 zum Ortskern Osterburg. Südlich des Marktstandortes befindet sich das Wohngebiet An der Golle mit fünfgeschossigen Wohngebäuden, für die der geplante Markt fußläufig gut erreichbar ist. Aufgrund der Nähe zum Edeka Center ist ein Verbindung des Einkaufes bei verschiedenen Anbietern ohne einen wesentlichen Wegeaufwand möglich. Für Arbeitspendler ist der an der Zufahrt zur Innenstadt gelegene Standort gut erreichbar. Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle an der Bismarker Straße an den ÖPNV angeschlossen.

Durch die Möglichkeit einer den aktuellen Wettbewerbsbedingungen entsprechenden Warenpräsentation auf ca. 1.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird der Standort in Osterburg für den preisorientierten Discountmarktbetreiber gesichert und die zentrale Funktion der Stadt als Ver-

sorgungsstandort gestärkt. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.8a BauGB). Er fördert die Belange des Bodenschutzes durch eine Nachnutzung versiegelter Flächen. Er setzt die Zielstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes in eine verbindliche Bauleitplanung um. Die bedarfsgerechte Entwicklung des Einzelhandels durch die Stärkung der Nahversorgungsfunktion ist ein städtebaulicher Belang, der die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert.

## **2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes**

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 06.03.2023 bis zum 21.04.2023. Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit gingen nicht ein.

### Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 07.09.2023 bis einschließlich zum 08.10.2023.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planes wurde angeregt, den Abstand zwischen der verbleibenden Garagenreihe und dem Baugebiet von 6,5 Meter auf 8 Meter zu verbreitern, um ein ungehindertes Ausfahren aus den Garagen zu ermöglichen. Die Flächen, die das seitliche Einbiegen in Garagen oder Stellplätze ermöglichen, werden in § 5 der Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GaVO LSA) vom 14.09.2006 (GVBl. S.495) unter der Bezeichnung Fahrgassen behandelt. Ihre erforderliche Breite hängt von der Breite des Stellplatzes ab. Bei Einzelgaragen ist hierfür die Torbreite maßgeblich. Bei einer Breite des Tores von 2,5 Meter ist eine Fahrgassenbreite von 5,5 Meter, bei einer Breite des Tores von 2,4 Meter 6,0 Meter und bei einer Breite des Tores von 2,3 Meter sind 6,5 Meter Breite der Fahrgasse erforderlich. Die aus DDR Zeit stammenden Garagen wurden in der Regel nach TGL 22887/01 errichtet und weisen eine Torstandardbreite von 2,4 Meter auf. Es ist somit ein Mindestabstand von 6 Meter vorzusehen. Unabhängig von diesem Mindestabstand erfolgte die Teilung des Grundstückes durch das Vermessungsbüro so, dass vor den Garagen ein Platz von ca. 7 Meter für die Fahrgasse verbleibt, da die für den Entwurf des Bebauungsplanes verwendete Kartengrundlage Maßungenaugigkeiten aufwies und diese zu Gunsten der Fahrgassenbreite vor den Garagen ausgelegt wurde. Weiterhin soll die festgesetzte Anpflanzung am Rand des Sondergebietes Einkauf so angelegt werden, dass auf den ersten 50 cm ein Fahrzeugüberhang bei der Ausfahrt möglich ist. Eine Einfriedung soll nicht errichtet werden. Die vorgebrachten Anregungen werden in einem angemessenen Maß berücksichtigt.

### 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden von der Deutsche Telekom Technik GmbH, der Kreishandwerkerschaft Altmark und dem Landkreis Stendal vorgebracht:

Inhalt der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.08.2023	Stellungnahme der Stadt
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Belange der Telekom, z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung des Netzes sowie die Vermögensinteressen sind betroffen.</li> <li>- Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Planung/ Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit der Zustimmung der Deutschen Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.</li> <li>- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</li> <li>- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.</li> <li>- Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Sachverhalt vorhandener Leitungen, die umverlegt werden müssen, war im übersendeten Entwurf unter Punkt 6.1.2. angeführt. Die Deutsche Telekom hat in ihrer Stellungnahme auf diesen Sachverhalt keinen konkreten Bezug genommen.</li> <li>- Dies ist voraussichtlich nicht möglich, da die Leitungen im Nordosten des Baugebietes die überbaubaren Flächen für die vorgesehenen Gebäude zum Verkauf von Fleisch- und Wurstwaren und Backwaren queren. Grunddienstbarkeiten für die Leitungen auf dem Grundstück, das nicht als öffentliche Straße gewidmet ist, sind nicht eingetragen. Die Leitung ist somit in den öffentlichen Straßenraum umzuverlegen. Die geforderte Information über den Sachverhalt erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</li> <li>- Die vorgesehenen Baumpflanzungen erfordern eine Umverlegung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum.</li> <li>- Der Sachverhalt betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.</li> </ul>

Inhalt der Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Altmark vom 15.08.2023	Stellungnahme der Stadt
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Vertreter des regionalen Handwerks möchte die Kreishandwerkerschaft Altmark in Bezug auf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zuzüglich der Einzelhandelsbetriebes der Back- und Fleischwarenverkaufsstelle zu bedenken geben, dass dadurch von regionalen Handwerksbetrieben (wie z.B. Bäckerei oder Fleischerei) Kunden abgeworben werden können. In diesem Fall würden die regionalen Betriebe weitere Kaufkraft verlieren, was wiederum zu einem Rückgang des Umsatzes führen würde und eine Schwächung der regionalen Wirtschaft insbesondere des regionalen Handwerks bedeuten würde. Gegen die Errichtung spricht zudem, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ein Discounter und eine Bäckerei befindet. Aus den genannten Gründen spricht sich die Kreishandwerkerschaft Altmark gegen die Errichtung des Discounters aus. Aufgrund dessen wird gebeten, dies in der weiteren Planung mit einzubeziehen und zu berücksichtigen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Es handelt sich vorliegend um die Verlagerung eines bestehenden Discountmarktes und nicht um eine Neuansiedlung. Weiterhin ist beabsichtigt, die Fleisch- und Wurstwarenverkaufsstelle und Backwarenverkaufsstelle an regionale Betreiber zu vergeben. Bauleitplanungen haben grundsätzlich den freien Wettbewerb der Anbieter zu gewährleisten. Eingriffe in den Wettbewerb sind nur aus städtebaulichen Gründen, zum Beispiel dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, zulässig. Dies ist vorliegend nicht gegeben.</li> </ul>

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.18  
Sondergebiet Discountmarkt Karl-Marx-Straße - Hansestadt Osterburg (Altmark)

Inhalt der Stellungnahme Landkreis Stendal vom 14.09.2023	Stellungnahme der Stadt
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauordnungsamt / Kreisplanung: Die Hinweise zum Vorentwurf mit Stellungnahme vom 02.03.2023 wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Die (Vor-)Abwägung ist plausibel.</li> <li>- Der Vorabwägung folgend existiert eine ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros (Auswirkungsanalyse). Das Erstellungsdatum ist nicht benannt. Dem Landkreis liegt diese nicht vor. Ist sie Umfang der Entwurfsauslage? Die Stellungnahme ist nicht den Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde zu entnehmen.</li> <li>- Eine Kopie der Bekanntmachung sowie ein Satzungs-exemplar inklusive ausgefertigter und gesiegelter Plan-urkunde (alternativ Abschrift der Urschrift) einschließlich der Begründung wird gebeten abschließend für das vom Landkreis zu führende Bauleitplanarchiv zu übersenden.</li> <li>- Umweltamt / Naturschutz und Forsten: Aus naturschutz-fachlicher Sicht steht der Errichtung des Discountmarktes auf der nördlichen Teilfläche des Garagenhofes weiterhin nichts entgegen. Die untere Naturschutzbehörde kann dem Bebauungsplan Nr.18 "Sondergebiet Discountmarkt Karl-Marx-Straße" der Hansestadt Osterburg zustimmen.</li> <li>- Begründung: Die untere Naturschutzbehörde hat die Entwurfsunterlagen geprüft und stellt zu den bekannten naturschutzrechtlichen Schwerpunkten unter Abgleich mit den Anmerkungen aus der Stellungnahme der untere Naturschutzbehörde zum Vorentwurf als Teil der ge-bündelten Stellungnahme des Landkreises vom 06.03.2023 folgendes fest: Eingriffsregelung - Die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung im Entwurf stimmt mit der seitens der untere Naturschutzbehörde bereits zugestimmten Bilanzierung zum Vorentwurf überein. Auf Entwurfsebene ergeben sich daher keine neuen Anmerkungen oder Hinweise.</li> <li>- Die für die Strauchhecke geforderten Festlegungen zur Artenauswahl, zum Pflanzschema und zur Pflanzqualität wurden im Bebauungsplan lediglich als Empfehlungen formuliert. Zudem wurde anstatt einer 3-reihigen nur eine 2-reihige Pflanzung textlich festgesetzt. Weiterhin wurde die Festlegung eines natürlichen Aufwuchses der Hecke mit Verzicht auf regelmäßigen Rückschnitt in Form einer Zier-hecke bewusst nicht getroffen. Begründet wurden diese Abweichungen mit dem geringen Platzangebot für die Hecke. Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde ist die Möglichkeit zur Entwicklung der Hecke mit ent-sprechender Biotopfunktion damit stark eingeschränkt. Dies wurde jedoch bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung rechnerisch berücksichtigt. Die geplante Zierhecke besorgt den erforderlichen Ausgleich.</li> <li>- Die Fertigstellungsfrist aller Pflanzmaßnahmen inklusive der Heckenpflanzung wurde als textliche Festsetzung Nummer 3 im Bebauungsplan ergänzt. Die Anmerkung hierzu in der Stellungnahme der unteren Naturschutz-behörde hat sich somit erledigt.</li> <li>- Schutzgebiete, Schutzobjekte und Gehölzschutz: Zu den Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen er-geben sich auf Entwurfsebene keine neuen Anmerkungen oder Hinweise. Die in der Stellungnahme erbetene und in der Abwägung zum Vorentwurf angekündigte Änderung der Angaben zu den Linden wurde im Entwurf des Bebauungs-plans nicht umgesetzt. Es wird weiterhin auf den Stamm-durchmesser abgezielt, obwohl die Bezugsgröße in der Baumschutzsatzung der Stammumfang ist. Hier steht die erforderliche Anpassung weiterhin aus. Für die Ausnahme-genehmigung gemäß § 5 Baumschutzsatzung Osterburg ist die Hansestadt Osterburg (Altmark) zuständig.</li> <li>- Artenschutz: Die in der Stellungnahme erbetene und in der Abwägung zum Vorentwurf angekündigte Änderung der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Das Schreiben der GMA wurde dem Landkreis Stendal am 17.09.2023 ergänzend übersendet. Dieses Schreiben hat nicht an der öffentlichen Auslage teilgenommen. Es enthält keine wesentlichen umweltrelevanten Informationen. Der Inhalt war Grundlage zur Erarbeitung der Abwägung und der Entwurfsunterlagen. Das Schreiben ist in die Planunterlagen eingeflossen.</li> <li>- Die Hinweise betreffen die Verfahrensdurchführung. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies ist zutreffend. Eine freie Entwicklung der Hecke ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Hierzu ist darauf zu verweisen, dass eine geordnete Ausfahrt aus den Garagen weiterhin ermöglicht werden muss. Die Hecke muss daher von der Artenauswahl und durch Schnitt so angelegt werden, dass dies möglich ist. Im Bestand handelt es sich bei den Flächen um einen überwiegend versiegelten Garagenhof. Im Rahmen einer ausgewogenen rechtskonformen Abwägung können von einem Bauherrn keine wesentlichen weiteren Aufwertungen des Zustandes von Natur und Landschaft verlangt werden. Bereits mit den festgesetzten Maßnahmen wird der Zustand von Natur und Landschaft im Gebiet verbessert.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies ist zutreffend. Der Stammumfang konnte erst nach einer örtlichen Prüfung angegeben werden, die zum Zeitpunkt der Entwurfsbearbeitung noch nicht vorlag. Er beträgt bei 3 Linden 94 cm, 96 cm und 96 cm. Bei einer Linde wurde ein Stammumfang von 159 cm festgestellt. Der ermittelte Ersatzumfang ist somit korrekt.</li> <li>- Die Aussage wird korrigiert. Ihr ist jedoch keine Bedeutung zu zumessen, da keine Gebäudebrüter</li> </ul>

Aussage auf Seite 25 im Vorentwurf (neu Seite 28 im Entwurf) wurde im Entwurf des Bebauungsplans nicht umgesetzt. Die Aussage, dass Gebäudebrüter ihr Nest in der Regel jedes Jahr neu bauen, ist fachlich nicht korrekt.	festgestellt wurden.
---	----------------------

#### **4. Belange von Natur und Umwelt**

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die Festsetzung einer bisher als Garagenhof genutzten Fläche als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel. Die versiegelte Fläche verringert sich gegenüber dem Bestand. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete (Stand 27.10.2022) erarbeitet. Der Schallgutachter weist nach, dass ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechendes Vorhaben im Plangebiet unter Einhaltung der TA Lärm bei Beachtung von Auflagen zu Öffnungszeiten umsetzbar ist.

#### **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der im Bebauungsplan gewählte siedlungsintegrierte Standort entspricht durch die Nachnutzung baulich genutzter Flächen in besonderem Maß dem Anliegen des Bodenschutzes im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB. Wesentliche Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen. Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bauumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

#### **6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 Sondergebiet Discountmarkt Karl-Marx-Straße zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes stehen die Belange der Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der zentralen Funktion von Osterburg im Vordergrund. Diese Belange erfordern die Anpassung von Einzelhandelsbetrieben an wettbewerbsfähige Größen zur Erhaltung der Versorgungsfunktion im zentralen Ort. Diesem Belang wird ein erhebliches Gewicht beigemessen. Die Nachnutzung des im Bestand großflächig versiegelten Standortes entspricht den Zielen des Bodenschutzes.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange der bisherigen Nutzer der Garagen werden beeinträchtigt. Durch die Hansestadt Osterburg (Altmark) werden den Nutzern alternativ Garagen zur Pacht angeboten. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Stärkung der zentralen Funktion und der verbrauchernahen Versorgung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Hansestadt Osterburg (Altmark), Februar 2024

gez. Nico Schulz (Siegel)

Der Bürgermeister