

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Lange Gasse“ in Aschersleben

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Sachstand	1
1.1	Geltungsbereich.....	1
1.2	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	1
2.	Übergeordnete Planungen	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm / Regionales Entwicklungsprogramm (LEP / REP)	2
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
2.3	Landschaftsplan (LP)	3
3.	Bestand	3
3.1	Naturräumliche Gliederung, Relief	3
3.2	Lokalklima	3
3.3	Geologie und Böden	3
3.4	Wasserhaushalt	4
3.5	Tier- und Pflanzenwelt	4
3.6	Landschaftsbild	4
3.7	Eigentumsverhältnisse	4
3.8	Altlasten	5
4.	Planinhalt und Festsetzungen	5
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	6
4.1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
4.1.6	Öffentliche Flächen für Spielanlagen (Gemeinschaftsspielplätze).....	7
4.1.7	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	7
4.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
4.4	Hinweise	7
5.	Flächenverteilung	8
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
6.1	Bodenordnung	8
6.2	Erschließung	8

6.3	Soziale Maßnahmen	9
6.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	9
7.	Kostenschätzung	9

Anhang

Anlage 1 Übersichtsplan M 1:5 000

1. Sachstand

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen bebauten Ortsrand der Stadt Aschersleben. Es wird begrenzt durch:

- im Norden
und Nordosten: Firma Hanke (Baubetrieb) und Kleingartenanlagen
- im Osten: Kleingartenanlagen
- im Westen: Einzelhäuser und Wohnbebauung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan 06
- im Süden: Ackerflächen der Zuchtstation

Die genaue Grenze ist in der Anlage 1 (Übersichtsplan M 1:5 000) dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Begründung.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 15.626 m² beinhaltet:

Gemarkung Aschersleben

Flur 77

Flurstücks-Nr.: 97/48, 99/48, 100/48, 49, 50, 51/1, 52, 53/1, 53/2, 53/3, 172, 173, 79 (tlw.)
82 (tlw.) und 89

Die vorgesehenen einzubeziehenden Außenbereichsflächen liegen im südöstlichen Teil der Stadt Aschersleben.

Die Gesamtfläche stellt sich aus 12 möglichen bebaubaren Grundstücken dar. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Lindenstraße über die Lange Gasse. Der räumliche Geltungsbereich stellt sich durch eine überwiegende Gartennutzung und einer teilweisen Bebauung mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht dar (Splittersiedlung).

Das Flurstück 100/48 ist mit einem dreigeschossigen Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut. Dieses Wohnhaus wird seit 6 Jahren nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt.

Die Bebauung auf dem Flurstück 50 wird geprägt durch ein Wochenendhaus mit zwei Vollgeschossen.

Durch einen Antrag auf Nutzungsänderung, ohne große bauliche Erweiterungen, sind die Voraussetzungen zum ständigen Wohnen erfüllt, wenn die Voraussetzungen nach § 34 BauGB gegeben wären. Das angrenzende Grundstück zum Baubetrieb im nördlichen Bereich wird zurzeit als Containerabstellfläche genutzt. Für die verbleibenden Grundstücke erfolgt eine teilweise intensive Gartennutzung. Auf diesen Grundstücken befinden sich Nebenanlagen und Lauben bezogen auf die Nutzungsart.

Die Flurstücke 172 und 173, mit einer Gesamtfläche von 2.889 m², werden seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Von Seiten des Eigentümers bestehen die Bestrebungen, auf der Gesamtfläche ein Einfamilienhaus mit II Vollgeschossen zu errichten.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Planverfahren wurde am 20.12.2000 als Ergänzungssatzung begonnen. Ziel war es, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich der Langen Gasse einzubeziehen und damit grundsätzlich für eine Bebauung entsprechend vorangehender prägender Bebauung geeignet sind.

Mit der Aufstellung der kleinräumigen Ergänzungssatzung wollte die Stadt Aschersleben dem erklärten Begehren mehrerer Eigentümer nachkommen, die auf für eine Bebauung geeigneten Außenbereichsflächen bauen möchten, aber unter den gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen nicht durften. Die vorgesehene Ergänzung der betreffenden Außenbereichsflächen zum Innenbereich waren mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es erfolgte eine natürliche Abgrenzung durch die Waldemar-Holtz-Straße und der sich ostwärts anschließenden Kleingartenanlagen. Somit beabsichtigte die Stadt Aschersleben mit der Ergänzungssatzung 01 „Lange Gasse“, ohne eines kostenaufwendigen Bebauungsplanverfahrens, eine lokale Baulandbereitstellung und kurzfristige Befriedung der Bauherren.

Im Zuge des Planverfahrens und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stellte sich jedoch heraus, dass die vielschichtigen Problemstellungen mit diesem Verfahren nicht gelöst werden können. Dazu gehören die zusätzliche Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen, die vorhandene Geräuschsituation, bedingt durch das Vorhandensein der Fa. Hanke, die eine Zonierung des Plangebietes erforderlich machen, sowie weitere Baubegehren von Grundstückseigentümern, deren Grundstücke ebenfalls durch die vorhandenen Erschließungsanlagen in der W.-Holtz-Straße bereits erschlossen sind.

Deshalb hat sich die Stadt Aschersleben entschlossen, das Verfahren der Ergänzungssatzung als qualifizierten Bebauungsplan fortzusetzen und den Geltungsbereich um ca. 6.300 m² zu erweitern.

Zweck der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Ansiedlung und Ausweisung von Flächen für Wohn- und Mischnutzung.

In dem unter Punkt 1.1 bezeichneten Gebiet befinden sich derzeit privat genutzte Kleingärten.

Um allen Belangen der Erneuerung und Entwicklung der Stadt Aschersleben gerecht zu werden sowie der Bereitstellung von weiteren Baulandflächen nachzukommen, strebt die Stadt auf der Basis der vorhandenen und zum Teil erschlossenen Flächen die Weiterentwicklung dieses städtischen Teilgebietes an.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionales Entwicklungsprogramm (LEP / REP)

Für die angestrebte räumliche Entwicklung des Teilraumes Aschersleben sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244) und Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg (REP) vom 30.01.1996 in der zuletzt geänderten Fassung vom 21. März 2000 (veröffentlicht im MBl. LSA 11/2000 vom 07.04.2000) folgende konkrete Ziele der Raumordnung festgelegt:

- zentralörtliche Einstufung der Kreisstadt Aschersleben als Mittelzentrum (LEP)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (LEP / REP)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Eine“, östlich (REP) und „Wipper“, östlich (REP)
- Kläranlage Aschersleben als regional bedeutsamer Standort für Abwasserbehandlungsanlagen, östlich (REP)
- Ausbau der Eisenbahnstrecke Halberstadt – Aschersleben - Halle, nördlich (REP)

Nach dem Regionalen Entwicklungsprogramm sind perspektivisch zu sichern:

- Ausbau/Elektrifizierung der Eisenbahnstrecke Halberstadt – Aschersleben – Halle auf Interregio-Niveau, nördlich (REP)
- Elektrifizierung der Bahnstrecke Aschersleben-Dessau, östlich (REP)

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Entwurfsphase. Die vorläufigen Darstellungen des FNP weisen für das Plangebiet:

- geplante Wohnbauflächen (W),

aus. Es ist also festzustellen, dass die Darstellungen des Bebauungsplanes mit den zu erwartenden Darstellungsabsichten des FNP übereinstimmen und der Bebauungsplan aus diesem entwickelt wurde.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan weist für das beplante den Übergang des Siedlungsgebietes in Kleingartenflächen aus. Das Biotoppotential wird als gering bewertet, ebenso die Bedeutung für das Landschaftserleben.

3. Bestand

3.1 Naturräumliche Gliederung, Relief

Das Plangebiet liegt entsprechend der natürlichen Gliederung des Landes Sachsen-Anhalt im Naturraum 4 (Mittelgebirgsvorland) und zählt zu der Untereinheit 4.4 „Nordöstliches Harzvorland“.

Charakteristisch für den genannten Raum sind die herzynisch ausstreichenden Sättel und Mulden. Das Plangebiet liegt im Mittel etwa 107 m ü. NN auf dem flachwelligen Übergangsbereich zwischen einem Sattel und einer Mulde.

3.2 Lokalklima

Infolge des Versiegelungsgrades und der damit einhergehenden thermischen Speicherfähigkeit der Baustoffe wird der Raum im klimatischen Sinne als Wirkungsraum bezeichnet. Das Gebiet ist vorwiegend Nutzgärten umgeben. Diese Nutzungstypen zeichnen sich durch die Fähigkeit zur Produktion von Kaltluft, kleinräumig auch durch Frischluftproduktion aus. Aufgrund der geringen Reliefenergien kommt es zu keinem bedeutsamen Austausch der Luft zwischen Wirkungs- und Ausgleichsraum.

3.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt im Niederungsgebiet der Eine. Die Talsohle der Eine besteht im wesentlichen aus Auenlehm-Vega, z.T. Vegagley (A13a3 – nach MMK. Blatt 35, Bernburg). Entsprechend des Landschaftsplanes ist das Plangebiet jedoch stark anthropogen überformt.

Im Plangebiet handelt es sich um oberflächennahe Auffüllungen aus Auenlehm, Sanden und Kiesen mit Abschwemmmassen.

Die problematischen Baugrundverhältnisse erfordern vor Ausführung der Genehmigungsplanung der Durchführung einer Baugrunduntersuchung.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Die obere Denkmalschutzbehörde hat jedoch darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes ein archäologisches Denkmal, ein Körpergräberfeld, befindet.

Die Böden weisen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Wind- und eine mittlere gegenüber Wassererosion auf. Die Empfindlichkeit sowohl gegen Verdichtung als auch Grundwasserabsenkung ist als hoch einzuschätzen.

3.4 Wasserhaushalt

Der unmittelbare Planungsraum beinhaltet keine Oberflächengewässer. Die Eine als Fließgewässer befindet sich 100 m südwestlich des Plangebietes. Das „Jahrhunderthochwasser“ vom 13.04.1994 überschwemmte das Plangebiet nicht.

Das Grundwasser steht, bedingt durch die Lage im >Niederungsgebiet der Eine, relativ hoch an. Bei Probebohrungen zum Abwassersammler Süd-Ost 1996 wurden z.T. Grundwasserstände von 0,8 m unter OKG festgestellt. Es handelt sich hierbei um Grundwasser im Lockergestein über Festgestein (in engen Flusstälern).

Der Planungsraum ist, wie generell für den Raum Aschersleben, aufgrund der geringen Niederschläge (Regenschatten des Harzes) und der dagegen relativ starken Verdunstung von einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

3.5 Tier- und Pflanzenwelt

Die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird als gering eingeschätzt.

Bedeutende Pflanzen- und Tierfunde konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen weisen auf eine sehr intensive Nutzung durch den Menschen hin.

Größere zusammengehörige Gehölzbestände existieren nicht.

Ausgesprochen artenreiche und vielschichtige Wiesen (Streuwiesen) sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Die Kleingärten sind durch die starke menschliche Nutzung gekennzeichnet.

3.6 Landschaftsbild

Aufgrund der vorhandenen Gehölze und geringen Versiegelung ist das Plangebiet durchaus als strukturreich einzuschätzen. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird gerade durch diesen Gehölzreichtum geprägt.

Aufgrund der Lage am Stadtrand und innerhalb der Eieniederung ist von einer hohen Bedeutung des Gebietes für naturraumbezogene Erholung auszugehen.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Zur Sicherung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der Baugebiete müssen teilweise geplante Flächen kommunalisiert werden. Dies betrifft das Gebiet WA1 und WA2.

3.8 Altlasten

Im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem ist für die Plangebietsfläche keine Altlastenverdachtsfläche registriert.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der als Entwicklungsziel genannten Nutzungen und des sich in Bearbeitung befindlichen FNP sollen mit dem Bebauungsplan Flächen zur Realisierung von unter Punkt 1 beschriebenen Ansiedlungen geschaffen werden, die in der Stadt Aschersleben dringend benötigt werden. Deshalb wird entsprechend § 4 und 6 BauNVO die Art der baulichen Nutzung festgesetzt mit:

A Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehenen Ausnahmen, sind nur:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen und
- Gartenbaubetriebe,

ausnahmsweise zulässig

Mit dieser Festsetzung soll der vorhandene Charakter der Stadtrandlage mit Wohngebäuden und der gärtnerischen Nutzung gesichert werden. Die sonst zulässigen gewerblichen Nutzungen würden sich negativ auf die naturraumbezogene Naherholung auswirken.

B Mischgebiet (MI)

Der Bereich für die gemischte Bebauung wird als MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen und nichtstörenden Gewerbebetrieben dienen. Die teilweise Nutzung als Zwischenlager entspricht dem MI, dabei ist zu berücksichtigen, dass sich im Norden das Betriebsgelände der Fa. Hanke anschließt.

Dieser Bereich des Zwischenlagers Flurstück 52 wird als MI_G ausgewiesen und ausnahmsweise sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsleiter des angrenzenden Gewerbebetriebes zulässig.

Von den im MI allgemein zulässigen Nutzungen werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 7 - Tankstellen und

Nr. 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

ausgeschlossen, da diese Art von Einrichtungen das Wohnen des Gebietes und der in der Nachbarschaft befindlichen Wohngebiete wesentlich beeinträchtigen würden.

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, damit soll der Charakter des MI-Gebietes mit der vorwiegenden Wohnnutzung und nichtstörenden gewerblichen Nutzung betont und erreicht werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Firsthöhe (FH) bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhe begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich dabei aus den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes und der ebenfalls zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

A Grundflächenzahl (GRZ)

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Überbauung der Grundstücksfläche durch Stellplätze, Carports sowie Garagen im Randbereich des Siedlungsgebietes in Grenzen gehalten wird und der Übergang zu den benachbarten Wohnbaugebieten sowie zur unbebauten Landschaft geschaffen wird.

B Geschossflächenzahl (GFZ)

Die getroffenen Festsetzungen sollen die relativ aufgelockerte und maximal 1 bis 2-geschossige angrenzende Bebauung vom städtebaulichen Erscheinungsbild her ergänzen. Das Plangebiet soll sich damit harmonisch in die umgrenzende Bebauung einfügen und einen ebensolchen harmonischen Übergang von bebauter Fläche zur freien Landschaft realisieren.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird den städtebaulichen Gestaltungszielen im unmittelbaren Stadtrandbereich und in unmittelbarer Umgebung eines Wohngebietes („Lange Gasse“ - westlich) den nutzungsbedingten Bedürfnissen und den Zielen der homogenen Einbindung in die umgebende Bebauung Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen hinreichend bestimmt.

4.1.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Carports oder Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der Festsetzung, dass im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 60 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz zu errichten ist soll erreicht werden, dass auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze errichtet werden. Im Regelfall werden somit mindestens 2 Stellplätze je Grundstück errichtet. Damit soll verhindert werden, dass Zweit- und Drittfahrzeuge der Partner und Kinder im öffentlichen Straßenraum geparkt werden.

Mit dieser Festsetzung soll die Aufenthaltsqualität im Plangebiet erhöht werden.

4.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung der Langen Gasse an die Lindenstraße. Die Lange Gasse und die W.-Holtz-Straße erschließen die Baugrundstücke. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) erschließt das bereits bestehende 3-geschossige Wohngebäude auf dem Flurstück FS 100/48

4.1.6 Öffentliche Flächen für Spielanlagen (Gemeinschaftsspielplätze)

Im Plangebiet sind Bauflächen für ca. 15 Gebäude ausgewiesen. Aufgrund dieser geringen Anzahl ist der Nachweis von Flächen für Gemeinschaftsspielanlagen nicht erforderlich.

Die notwendige Fläche für Spielanlagen für die jeweiligen Wohngebäude ist nach § 9 Abs. 3, 4 und 5 BauO LSA in der Baugenehmigungsplanung auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.1.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet umfasst eine Gesamtfläche (Grundstücke und Verkehrsflächen) von 15.626,0 m².

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat einen Anteil von 2.442,00 m². Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der angelegten Wege innerhalb der Gärten ist ein gewisser Versiegelungsgrad schon vorhanden. Da 7 konkrete Vorhaben bereits feststehen und entsprechend der vorgeprägten Innenbereichsgrundstücke mit Wohnnutzung die Bebauung feststeht, ist mit einer Bebauung ein Rückbau der Nebenanlagen erkennbar.

Entsprechend der festgelegten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 ist eine Versiegelung von 5.530 m², bezogen auf die Baugrundstücke, möglich. Der vorhandene Versiegelungsgrad durch Bauwerke beträgt 699,00 m². Für eine mögliche Mehrversiegelung von 4.831 m² machen sich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Auf Grund der Grundstücksgrößen und der festgelegten Grundflächenzahl ist der Ausgleich auf den Grundstücken möglich.

Der Eingriff wird auf dem Plangebiet durch die aufgeführten Festsetzungen ausgeglichen.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen Hinweise und Maßnahmen

- Körpergräberfeld im nördlichen Teil des Plangebietes,

4.3 Hinweise

Die Hinweise betreffen im einzelnen:

- den Umgang mit Bodenfunden und mittelalterlichen Funden während der Bauarbeiten,
- die Auswahl der zu verwendenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (Artenauswahl Pflanzliste),
- zu den Umgang mit Informationen und Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen,
- das Abstimmungserfordernis der Fachplanungen für die Erschließung mit den zuständigen Behörden und
- die Realisierungszeiträume für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 15.626 m² mit folgender Unterverteilung:

lfd. Nr.	Position	Fläche in m ²		Anteil in %
		einzel	gesamt	
1	öffentliche Verkehrsfläche		2.257	14,4
2	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		187	1,2
3	allgemeines Wohngebiet		11.821	
	dav. überbaubare Flächen	6.669		42,7
	dav. nicht überbaubare Flächen	5.152		33,0
4	Mischgebiet		1.361	
	dav. überbaubare Flächen	720		4,6
	dav. nicht überbaubare Flächen	641		4,1
	Summe		15.626	100,0

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Wie unter Ziffer 1.1 beschrieben, umfassen die Bauflächen die Flur 77 der Stadt Aschersleben. Da sich die Zuschnitte und Grenzen der neuen Grundstücke nur unwesentlich verändern und erforderliche Flächen für öffentliche Straßen und Wege in den dafür notwendigen Grundstücksgrößen durch Zukauf in geringem Umfang bereitgestellt werden, ist ein Umlenungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

6.2 Erschließung

Die Fachplanungen für die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen sind aus dem Bebauungsplan zu entwickeln und mit den jeweils zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Die bereits in der Bebauungsplanung enthaltenen Darstellungen sind nachrichtliche Übernahmen bzw. als Vorschläge für die weiteren Fachplanungen zu betrachten.

Für die gesicherte Erschließung wurden vor dem Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung 01 „Lange Gasse“ die Stadtwerke Aschersleben GmbH angehört. Entsprechend vorliegender Stellungnahme vom 19.09.2000 ist die Versorgung wie folgt gesichert:

Trinkwasser

Die direkt an der Langen Gasse anliegenden Grundstücke können über die Versorgungsleitung PE 125/DN 100 angeschlossen werden.

Stromversorgung

Eine Versorgung mit Elektroenergie ist generell möglich, aber von der vorhandenen Leitung 4 x 120² an die Grundstücke heranzuführen. Die Kosten werden über Baukostenzuschuss auf alle anzuschließenden Grundstücke umgelegt.

Gasversorgung

Die Gasversorgungsleitung liegt im Bereich der Langen Gasse an. Von dieser Leitung aus können alle betreffenden Grundstücke im Satzungsgebiet angeschlossen werden.

Abwasser

Im Bereich der Langen Gasse liegt der Abwassersammler SÜD/OST und der Anschluss der betreffenden Grundstücke, wenn nicht schon erfolgt, ist gegeben.

Verkehrsrechtliche Erschließung

Der Ausbauzustand der Langen Gasse innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich als sandgeschlämmte Schotterdecke dar. Mit der vorgesehenen Bebauung und der bereits vorhandenen Verkehrsbelegung ist mit keiner gravierenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im Kreuzungsbereich Lange Gasse/Waldemar-Holtz-Straße ist verkehrstechnisch eine Aufweitung der Straßenbreite erforderlich.

Von Seiten des Grundstückseigentümers des Flurstückes 173 liegt die Bereitschaft vor, die erforderliche Straßenverkehrsfläche abzutreten.

6.3 Soziale Maßnahmen

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in der Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Menschen weder in wirtschaftlicher noch in sozialer Hinsicht zu erwarten.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1.2 genannten Ziele.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

7. Kostenschätzung

Für die öffentliche Erschließung des Gebietes fallen Kosten in Höhe von

ca. 321.000,00 €

an, die durch Haushaltsmittel zu decken sind.

Diese Kosten teilen sich schätzungsweise wie folgt auf:

a) W.-Holtz-Straße

Breite:	8,00 m
Länge:	102,00 m
Fläche:	872,00 m ²
Einzelpreis:	75,00 €/m ²
Gesamtpreis:	65.400,00 €

Nettosumme:65.400,00 €

b) Lange Gasse

Breite:	9,00 m
Länge:	125,00 m
Fläche:	1280,00 m ²
Einzelpreis:	75,00 €/m ²
Gesamtpreis:	96.000,00 €

Nettosumme:96.000,00 €

c) Mischverkehrsfläche

Breite:5,00 m
 Länge:32,00 m
 Fläche:187,00 m²
 Einzelpreis:60,00 €/m²
 Gesamtpreis: 11.220,00 €

Nettosumme: 11.220,00 €

d) Beleuchtung

Länge der Beleuchtung: 259 m
 Einzelpreis: 100,00 €/m
 Gesamtpreis:25.900,00 €

Nettosumme:25.900,00 €

e) Wasserversorgung

Nettosumme (geschätzt ca.):5.380,00 € (Kostenannahme)

f) Entwässerung

Nettosumme(geschätzt ca.):25.220,00 € (Kostenannahme)

g) Baustelleneinrichtung

Nettosumme (ca. 5% von a - f):11.456,00 €

Zusammenfassung

Zwischensummen: a) 65.400,00 €
 b) 96.000,00 €
 c) 11.220,00 €
 d) 25.900,00 €
 e) 5.380,00 €
 f) 25.220,00 €
 g) 11.456,00 €

Nettosumme 240.576,00 €
 Planung, Bauleitung, sonstiges
 (ca. 15 % der Nettosumme) 36.086,40 €

Zwischensumme 276.662,40 €
 zzgl. 16 % MwSt. 44.265,98 €

Bruttosumme 320.928,38 €

=====

Aufgestellt: Aschersleben, Januar 2002

Übersichtsplan ca. M 1: 5 000

