

B E G R Ü N D U N G

Zum Vorhaben- und Erschliessungsplan Nr. 01
"Hoymer Chaussee"

1. Anlaß der Planung

Zwischen dem Lebensstandard und den Lebensbedingungen in den neuen Bundesländern einerseits und den in den alten Bundesländern andererseits besteht derzeit noch ein starkes Gefälle. Dies gilt auch für den Bereich der privaten Infrastruktur. Die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln, Gütern des täglichen Bedarfs sowie Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ist in den neuen Bundesländern noch unzureichend. Dies geht auf die bislang in den neuen Bundesländern bestehende Einzelhandelsstruktur zurück. Zum überwiegenden Teil existieren noch Verkaufseinrichtungen mit verhältnismäßig kleiner Verkaufsfläche. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur selten anzutreffen. Auch die Gesamtverkaufsfläche je Einwohner liegt weit unter den entsprechenden Werten in den alten Bundesländern. Je 1000 Einwohner beträgt die Verkaufsfläche

in den neuen Bundesländern ca. 302 m², in den alten Bundesländern ca. 1000 m².

Die geplante Ansiedlung des Einkaufszentrums ist geeignet, die derzeit unzureichende Einzelhandelsstruktur und die damit einhergehende unbefriedigende Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Die Ansiedlung ist ausserdem geeignet, die schwierige Arbeitsmarktsituation im Raum Aschersleben zu verbessern. Aufgrund der wirtschaftlichen Umstrukturierung in den neuen Bundesländern hat sich die Arbeitsmarktsituation dramatisch verschlechtert. Viele Betriebe sind in ihrem Bestand bedroht, da sie dem Wettbewerb nicht gewachsen sind. Dies führt zu einem Ansteigen der Arbeitslosenquote. Dem kann nur durch die Ansiedlung neuer leistungsstarker Unternehmen entgegengewirkt werden, die die Gewähr für neue und zukunftssichere Arbeitsplätze bieten.

2. Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschliessungsplans

Nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Ziff. 6 BauGB i. V. m. § 55 BauZVO kann die Gemeinde durch Satzung Vorhaben durch ein Vorhaben- und Erschliessungsplan zulassen. Dies setzt voraus, dass die Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Flächen, auf denen das Vorhaben verwirklicht werden soll, liegen im

Aussenbereich nach § 35 BauGB. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dort ohne Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich nicht zulässig.

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan setzt weiter voraus, dass die Durchführung des Vorhabens für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist. Auch diese Voraussetzungen liegen vor. Durch die Verwirklichung des Vorhabens werden eine Vielzahl von Dauerarbeitsplätzen geschaffen. Der Arbeitskräftebedarf für das Einkaufszentrum wird nach den glaubhaften Angaben des Vorhabenträgers bei ca. 250 Arbeitsplätzen liegen. Dabei handelt es sich um kaufmännische Angestellte, Handwerker, Kassiererinnen und Hilfskräfte, die teilweise in Teilzeitarbeit beschäftigt werden. Hinzu kommen eine Vielzahl weiterer Arbeitsplätze, die während der Bauphase des Projekts geschaffen bzw. gesichert werden. Vorwiegend handelt es sich dabei um Arbeitsplätze aus der Bauwirtschaft. Positive Beschäftigungseffekte werden vom Vorhaben auch auf Zulieferbetriebe ausgehen.

Angesichts der derzeitigen Arbeitslosenquote in Aschersleben und dem hohen Stand an Kurzarbeit, ist das Vorhaben für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dringlich. Dabei ist auch in Rechnung zu-

stellen, dass in Kürze mit einem weiteren Ansteigen der Arbeitslosenzahl zu rechnen ist. Um dem entgegenzuwirken, muss dringend Abhilfe durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze geschaffen werden. Das beabsichtigte Vorhaben ist hierzu geeignet. Die Stadt Aschersleben erkennt dabei nicht, dass Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nicht arbeitskräfteintensiv sind. Gleichwohl werden durch sie eine Vielzahl sicherer Arbeitsplätze geschaffen, die in der derzeitigen Situation und auch für die Zukunft dringlich sind.

Hinzu kommt, dass die Verwirklichung des Vorhabens auch für die private Infrastruktur dringlich ist. Aufgrund der unzureichenden Einzelhandelsstruktur in der Stadt Aschersleben und ihrer Umgebung ist eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht gewährleistet. Um diesem Mangel abzuhelpen, müssen rasch funktionsfähige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Angesichts des beabsichtigten Branchenmixes ist das Vorhaben geeignet, die bestehende unzureichende Versorgungslage in sämtlichen Bereichen erheblich zu verbessern.

3. Inhalt des Vorhaben- und Erschliessungsplans

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Aschersleben nördlich der Hoymer Chaussee (Bundesstraße 6) und rund 600 m westlich des Knotenpunktes Hoymer Chaussee/Zollberg/Ermslebener Straße. Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke 20 und 19/2 haben eine Fläche von ca. 4,8 ha. Hinzu kommt ein Teil des Flurstücks 26, dem Straßengrundstück der B 6. Es ist in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplans insoweit einbezogen, als auf ihm Ausbaumaßnahmen der B 6 für die Abbiegespuren zum Vorhaben erforderlich sind.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Sie konnten vom Vorhabenträger erworben werden, so dass der Durchführung des Vorhaben- und Erschliessungsplans aus zivilrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

Die unmittelbar an das Plangebiet anschliessenden Flächen werden überwiegend als Kleingärten genutzt, teilweise dienen sie der landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung ist in Anlehnung an § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächiger Handelsbetriebe vorgesehen. Die Verkaufsfläche wurde entsprechend dem Projektplan des Vorhabenträgers, der auf den Vorgaben der Stadt Aschersleben beruht, auf 15 000 m² begrenzt. Sie ist wie folgt aufgegliedert:

- SB-Warenhaus	3 900 m ²
- Bau- und Heimwerkermarkt,	3 500 m ²
- Möbelmarkt	1 425 m ²
- Kfz-Zubehör, Autoelektrik	774 m ²
- Elektromarkt	2 075 m ²
- Schuhe, Lederartikel	788 m ²
- Textilmarkt	830 m ²
- Fachgeschäfte aller Art innerhalb des Einkaufszentrums (z. B. Sport, Apotheke, Optiker, Foto, Film, Boutique, Tabak, Zeitschriften, Bäcker, Uhren, Blumen, Videothek, Lederwaren)	759 m ²
- Dienstleistungsgeschäfte aller Art (z. B. Friseur, Schuhreparatur, Schlüsseldienst, Reinigung, Reisebüro, Toto-Lotto, Imbiß, Restaurant)	840 m ²

Die Stadt Aschersleben versteht dabei unter Verkaufsfläche die Fläche, die ausschliesslich zum Ver-

kauf geeignet ist; dies ist die Hauptnutzfläche gemäß DIN 277 abzüglich Stützen, Wände, Rampen, Grundflächen von freiliegenden Installationen, Leergutlagern, Treppenhäusern, Aufzügen, Rollsteigen und Lüftungsaufbauten, die sich im Verkaufsraum befinden, einschliesslich Kassenzone, jedoch ohne Windfang und ohne Mall.

Darüber hinaus sollen Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Sie sind in das Einkaufszentrum integriert. Abgerundet wird das Angebot durch eine Tankstelle.

Ausserdem wurde vorgesehen, dass eine Büronutzung ausnahmsweise zulässig ist. Durch die Ausgestaltung als Ausnahme ist sichergestellt, dass eine Büronutzung nur in untergeordnetem Umfang im Plangebiet ausgeübt werden kann.

3.3 .Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in Anlehnung an § 16 BauNVO durch die absolute Grundfläche, die Geschoßfläche und die Baumasse bestimmt.

Die absolute Grundfläche für die Gebäude wurde dem Projektplan des Vorhabenträgers entnommen. Sie beträgt 18 100 m². Dies ist die Fläche, die mit ober-

irdischen Gebäuden überdeckt wird. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 47 720 m² entspricht dies einer GRZ von etwa 0,38. Die maximale Grundfläche für Anlagen i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO wurde auf 25 500 m² festgesetzt. Erfasst werden hierdurch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen. Bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks mit 47 720 m² entspricht dies einer GRZ von ca. 0,53. Insgesamt kann nach diesen Festsetzungen auf dem Grundstück somit eine GRZ von rund 0,9 verwirklicht werden.

Danach wird die Obergrenze für die GRZ in Sondergebieten überschritten. Sie liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8. Die Überschreitung geht jedoch allein auf die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zurück, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen ist. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zwar durch die Grundflächen von Anlagen i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 v. H. überschritten werden, allerdings höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Stadt Aschersleben hält die festgesetzte Grundfläche gleichwohl für vertretbar. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO lässt es ausdrücklich zu, dass im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dieser Regelung entnimmt die Stadt Aschersleben, dass grundsätzlich auch eine höhere

GRZ als 0,8 verwirklicht werden darf. Die Stadt Aschersleben geht weiter davon aus, dass § 19 Abs. 4 BauNVO die Anrechnung der Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf die GRZ im Interesse des Bodenschutzes vorsieht. Durch diese Anrechnungsregel soll einer weitergehenden Versiegelung der Bodenoberflächen mit ihren negativen Folgen u. a. für den Grundwasserhaushalt entgegengewirkt werden. Dabei wird jedoch davon ausgegangen, dass Stellplätze und ihre Zufahrten grundsätzlich zu einer vollständigen Versiegelung der Bodenoberfläche führen. Aus diesem Grund hat die Stadt Aschersleben ausdrücklich in der Satzung zum Vorhaben- und Erschliessungsplan festgesetzt, dass diejenigen Stellplätze, deren Flächen die GRZ von 0,8 überschreiten, aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Nur unter dieser Voraussetzung kann die GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei einer Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden durch Versiegelung gemindert. Dies gilt insbesondere für den Grundwasserhaushalt, das anfallende Oberflächenwasser kann bei wasserdurchlässiger Herstellung weiter - jedenfalls teilweise - versickern und dem Grundwasser zugeführt werden. Unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände geht die Stadt Aschersleben davon aus, dass hierdurch eine hinreichende Kompensation für die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2

BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 bewirkt wird.

Bei den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche hat die Stadt Aschersleben ausserdem in Rechnung gestellt, dass insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe einen erheblichen Stellplatzbedarf nach sich ziehen. Dieser Stellplatzbedarf kann nur befriedigt werden, wenn eine hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks zulässig ist. Sie entspricht nach Auffassung der Stadt Aschersleben auch dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Gebrauchs von Grund und Boden, der in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB niedergelegt ist. Eine hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks führt dazu, dass die vorgesehene Nutzung konzentriert auf bestimmten Grundstücken verwirklicht werden kann. Gleichzeitig wird dadurch die Inanspruchnahme weiterer Grundstücke in der freien Landschaft entbehrlich.

Im Vorhaben- und Erschliessungsplan wurde zudem die Geschoßfläche auf 22 100 m² festgesetzt. Sie ist auf den Projektplan des Vorhabenträgers abgestimmt und entspricht einer GFZ von weniger als 0,5. Auch die geplante Baumasse wurde dem Projektplan des Vorhabenträgers entnommen. Sie liegt bei 145 000 m³. Bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks mit 47 720 m² entspricht dies einer BMZ von ca. 3,0. Sie liegt

weit unter dem Höchstwert für ein Sondergebiet, der nach § 17 BauNVO 10,0 beträgt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorhaben- und Erschliessungsplan durch Baugrenzen abgegrenzt. Durch sie wird die Stellung der künftigen Baukörper im einzelnen vorgegeben. Auch die Flächen für Stellplätze sind im einzelnen im Vorhaben- und Erschliessungsplan festgelegt.

3.5 Bauweise

Als Bauweise wurde abweichende Bauweise bestimmt. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Für sie gilt allerdings nicht die Längenbeschränkung von 50 m, die § 22 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich für die offene Bauweise vorsieht. Eine Längenbeschränkung von 50 m ist bei gewerblich genutzten Baukörpern häufig nicht einzuhalten. Dies gilt auch für das vorliegende Projekt.

3.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung der Anlage in die Umgebung wurden Pflanzgebotsflächen festgesetzt, die mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Darüber hinaus wurde festge-

setzt, dass je 310 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Dies dient einerseits dem Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch die Versiegelung herbeigeführt werden, zum anderen stellt dies einen aufgelockerten Charakter des Projektes sicher.

4. Ordnung der städtebaulichen Entwicklung

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan setzt nicht die Aufstellung eines Flächennutzungsplans voraus. Für ihn gilt nicht das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Der Vorhaben- und Erschliessungsplan muss jedoch nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 2 BauZVO mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist der Fall

Die Stadt Aschersleben ist derzeit damit befasst, den Entwurf des Flächennutzungsplans auszuarbeiten. Bevor der Vorhabenträger mit seinem Vorhaben an die Stadt Aschersleben herantrat, war vorgesehen, das Grundstück im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet darzustellen. Die Stadt Aschersleben begrüßt das Vorhaben des Vorhabenträgers jedoch. Sie verfolgt das Ziel, die Grundlagen für die Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen. Es ist daher nunmehr vorgesehen, das Baugrundstück im Flächennutzungsplan als Sondergebiet darzustellen. Der Vorhaben- und Erschliessungsplan wird daher mit den

Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen. Er entspricht daher der städtebaulichen Entwicklung, wie sie die Stadt Aschersleben mit ihrem Flächennutzungsplan beabsichtigt.

5. Erfordernisse der Raumordnung

- 5.1 Nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 a BauGB ist auf den Vorhaben- und Erschliessungsplan § 4 Abs. 3 BauZVO entsprechend anzuwenden. Nach dieser Bestimmung hat die Gemeinde die Absicht, einen Bauleitplan aufzustellen, der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen. Sinn dieser Vorschrift ist es, eine frühzeitige Raumordnerische Abstimmung der gemeindlichen Planungsabsichten herbeizuführen.

Die Stadt Aschersleben hat daher die Anfrage nach § 4 Abs. 3 BauZVO an die zuständige Bezirksregierung Halle gerichtet. Eine Stellungnahme der Bezirksregierung hierzu liegt bislang nicht vor.

- 5.2 Förmliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung existieren in Sachsen-Anhalt bislang nicht. Die Anpassungsverpflichtung des § 1 Abs. 4 BauGB besteht daher nicht. Allerdings sind die sonstigen Erforder-

nisse der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Die Stadt Aschersleben ist der Auffassung, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Dies entnimmt die Stadt Aschersleben dem Entwurf des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung. Danach ist vorgesehen, dass Aschersleben zum Mittelzentrum bestimmt werden soll. Öffentliche und private Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des oberen und mittleren Bedarfs sollen nach dem Entwurf in der Regel in zentralen Orten von oberer oder mittlerer zentraler Bedeutung konzentriert werden. Die Versorgungsbereiche der zentralen Einrichtungen sollen den allgemeinen Einzugsbereich des zentralen Orts nicht gravierend überschreiten. Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe zählen zu den privaten Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung. Da die Stadt Aschersleben zum Mittelzentrum bestimmt werden soll, entspricht das Vorhaben insoweit den Erfordernissen der Raumordnung, als es in einem Mittelzentrum angesiedelt werden soll. Nach Einschätzung der Stadt Aschersleben wird der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich der Stadt Aschersleben auch nicht überschreiten. Allein die Stadt Aschersleben weist bereits ca. 34 000 Einwohner auf. Der Landkreis Aschersleben umfasst insgesamt ca.

65 000 Einwohner. Dieser Bereich zählt nach einer Stellungnahme der GfK vom November 1991 zum Einzugsbereich der Stadt. Nach einer Stellungnahme von Prof.Dr.Bernkopf umfasst der Einzugsbereich der Stadt sogar einen Bereich mit ca. 86 300 Einwohnern. Bei der Größe der festgelegten Verkaufsflächen wird danach der Verflechtungsbereich der Stadt Aschersleben, auch wenn man ihn mit der GfK auf den Landkreis Aschersleben beschränkt, nicht wesentlich überschritten werden.

Die Ansiedlung des Vorhabens wird nach Auffassung der Stadt Aschersleben zu einer Stärkung der mittelzentralen Funktion führen. Auch insoweit entspricht es den Erfordernissen der Raumordnung. Nach Auffassung der Stadt Aschersleben ist das Vorhaben geeignet, einen überdurchschnittlichen Kaufkraftabfluß aus der Stadt und dem Landkreis Aschersleben zu verhindern. Es dient dazu, die Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich der Stadt Aschersleben an die Stadt als Mittelzentrum teilweise zu binden und damit die mittelzentrale Funktion der Stadt zu festigen und zu stärken.

6. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

- 6.1 Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums kann sich auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Aschersle-

ben und den anderen Gemeinden auswirken. Um diese Auswirkungen zu begrenzen, wurde die gesamte Verkaufsfläche des Vorhabens auf 15 000 m² begrenzt. Von der Gesamtverkaufsfläche entfallen 3 900 m² auf das Sortiment eines SB-Warenhauses, 3 500 m² auf das Sortiment eines Bau- und Heimwerkermarktes, 5 892 m² auf spezialisierte Fachmärkte, 759 m² auf Einzelhandelsfachgeschäfte und 840 m² auf Dienstleistungsgeschäfte und Restaurant. Danach entfallen rund 9 400 m² Verkaufsfläche auf Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs. Insbesondere beim Angebot des Bau- und Heimwerkermarktes handelt es sich um ein Warenangebot, das aufgrund des Flächenbedarfs und seiner Angebotsstruktur in zentralen innerstädtischen Geschäftslagen nicht oder kaum noch unterzubringen sind. Dieses Warenangebot stellt daher keinen Wettbewerb zu den sonstigen Nahversorgungslagen in Aschersleben selbst und in der Umgebung dar. Wesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Aschersleben als Versorgungszentrum und sonstige Nahversorgungslagen gehen von diesem Teil des Vorhabens nicht aus. In begrenztem Maße gilt dies auch für die Angebote der sonstigen spezialisierten Fachmärkte. Sie bieten ebenfalls Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs an. Nahversorgungslagen, die auf die Befriedigung des Bedarfs an Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet sind, beeinträchtigen sie daher grundsätzlich nicht. Sie treten allerdings teilweise in

Konkurrenz zu Fachgeschäften des innerstädtischen Handels. Die Stadt Aschersleben ist allerdings der Auffassung, dass zu einer ausgewogenen Angebotsstruktur neben dem innerstädtischen Angebot auch das Angebot in großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausserhalb des Stadtzentrums gehört. Großflächige Einzelhandelsbetriebe ausserhalb des Stadtzentrums können dazu dienen, den Wettbewerb anzuregen. Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Stadtzentren wird durch sie nicht verhindert. Dies belegt die Entwicklung in den alten Bundesländern. Dort existieren eine Vielzahl spezialisierter Fachmärkte ausserhalb der Stadtzentren. Gleichwohl weisen die umliegenden Gemeinden eine gesunde und ausgewogene private Infrastruktur in den Stadt- und Gemeindezentren auf. Eine ähnliche Entwicklung ist auch in den östlichen Bundesländern zu erwarten. Angesichts der begrenzten Verkaufsflächen für die spezialisierten Fachmärkte geht die Stadt Aschersleben davon aus, dass gleichwohl noch der Aufbau einer attraktiven Innenstadt als funktions- und wettbewerbsfähiger Versorgungsmittelpunkt möglich ist.

- 6.2 Die Stadt Aschersleben ist weiter der Auffassung, dass auch die Ansiedlung des SB-Warenhauses mit 3 900 m² Verkaufsfläche zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährden wird, sondern den Aufbau von Nahversorgungslagen und von zentralen Versorgungsbereichen

zulässt. Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses ist auf 3 900 m² beschränkt. Der Schwerpunkt des Sortiments wird bei Nahrungs- und Genußmitteln liegen. Nimmt man nur die Einwohner der Stadt Aschersleben einschliesslich der Einwohner des direkten Umfelds mit insgesamt 65 000 Einwohnern, so wird durch das SB-Warenhaus für diesen Einzugsbereich nur eine Verkaufsfläche von gut 0,06 m² je Einwohner geschaffen.

Dieser Wert ist verhältnismäßig gering. Er belegt, dass für den sonstigen Lebensmitteleinzelhandel in Aschersleben selbst und in den Nahversorgungslagen der umliegenden Gemeinden genügend Flächenreserven und Kaufkraft verbleiben werden, um den Aufbau zentraler Versorgungsbereiche nicht zu gefährden. Die Stadt Aschersleben hält die Ansiedlung im Gegenteil für erforderlich, um einen überdurchschnittlichen Kaufkraftabfluß aus der Stadt und dem Landkreis Aschersleben in andere zentrale Orte und das Umland zu verhindern. Auf diese Weise kann die Stadt Aschersleben ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht werden.

- 6.3 Nach Auffassung der Stadt Aschersleben steht auch die Stellungnahme der GfK-Marktforschung Nürnberg vom November 1991 dem nicht entgegen. Im Rahmen dieser Stellungnahme befasst sich die GfK mit dem Vorhaben an der Hoymer Chaussee.

Die GfK geht davon aus, dass sich der Einzugsbereich der Stadt Aschersleben auf den Landkreis Aschersleben mit rund 65 000 Einwohnern beschränkt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in diesem Marktgebiet liegt nach Auffassung der GfK bei DM 5 044,--/Jahr je Einwohner und damit um 50 % unter dem Niveau der alten Bundesländer. Im Innenstadtzentrum befinden sich nach den Feststellungen der GfK 177 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 12 982 m² Verkaufsfläche. Insgesamt verfügt die Stadt Aschersleben über 261 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 24 937 m² Verkaufsfläche. Die GfK prognostiziert den künftigen Flächenbedarf im Einzelhandel in Aschersleben auf zusätzlich 41 000 m² Verkaufsfläche. Diese Prognose setzt nach Angaben der GfK eine Angleichung der Kaufkraftverhältnisse an die der alten Bundesländer voraus. Beim derzeitigen Kaufkraftniveau betrage der zusätzliche Verkaufsflächenbedarf ca. 20 000 m². Die GfK empfiehlt daher die Ansiedlung folgender Betriebe

SB-Warenhaus 4 000 m² VK
Verbrauchermarkt 2 000 m² VK
Bau- und Heimwerkermarkt 4 000 m² VK
Warenhaus/Kaufhaus 3 000 m² VK
Bekleidungskaufhaus 2 000 m² VK
Elektrofachmarkt 1 000 m² VK
Supermarkt 800 m² VK

Möbelmarkt 5 000 - 10 000 m² VK

Diese Empfehlungen beziehen sich nur auf den zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf von 20 000 m², der beim derzeitigen Kaufkraftniveau existiert. Die GfK empfiehlt weiter, das Warenhaus/Kaufhaus, das Bekleidungskaufhaus und den Verbrauchermarkt in der Innenstadt anzusiedeln. Das SB-Warenhaus und der Elektrofachmarkt sollen auf einer innenstadtnahen Fläche am Seegraben angesiedelt werden. Soweit möglich sollen dort auch Möbelmarkt und Bau- und Heimwerkermarkt untergebracht werden.

Weiter meint die GfK, auf den innenstadtfernen Flächen an der Hoymer Chaussee und der Güstener Straße solle Einzelhandel nur dann angesiedelt werden, wenn eine Integration in der Innenstadt und auf den innenstadtnahen Flächen nicht möglich sei und auch dann nur für Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wie Möbelmärkte, Baumärkte, Märkte mit Tapeten, Teppichen und Bodenbelägen, Büroausstattungsmärkten, Autozubehörmärkten und Autohäuser.

Zu dem ursprünglich an der Hoymer Chaussee beabsichtigten Vorhaben mit ca. 17 000 m² Verkaufsfläche meint die GfK, dass dies für die Entwicklung der Innenstadt von Aschersleben als kritisch anzusehen sei. Während der Entwicklungsphase des Innenstadt-

zentrums sollten innenstadtrelevante Sortimente vornehmlich im Haupteinkaufsbereich angeboten werden. Aus diesem Grund sollten Textilmarkt, Schuhmarkt, Elektrofachmarkt und das zu groß dimensionierte SB-Warenhaus mit 5 500 m² nicht an der Hoymer Chaussee angesiedelt werden. Anderenfalls sei mit Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtzentrums zu rechnen, so dass ein marktgerechter innerstädtischer Branchenmix nicht zu entwickeln sei und die Sanierungsvorhaben der Innenstadt gefährdet seien. Es sei auch damit zu rechnen, dass sich dann ein zweites SB-Warenhaus nicht ansiedle. Gegenüber dem Standort an der Hoymer Chaussee weise der Standort am Seegraben bessere städtebauliche Voraussetzungen auf, da an diesem Standort eine Belebung für die Innenstadt, eine Reduzierung von Verkehrsfahrten, eine Bündelung von Einkäufen sowie die Erreichbarkeit für alle Verbraucher erzielt werden könne.

6.4 Den Empfehlungen der GfK schliesst sich die Stadt Aschersleben nur teilweise an.

Auch die Stadt Aschersleben sieht die städtebaulichen Vorzüge des Standorts am Seegraben. Sie beabsichtigt daher, dort ein Warenhaus mit 4 500 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Die Verkaufsfläche an diesem Standort soll insgesamt ca. 5 400 m² betragen. Den Bedarf für das von der GfK empfohlene Waren-

haus/Kaufhaus wird die Stadt Aschersleben daher an diesem Standort decken. Für ein SB-Warenhaus und andere Einzelhandelsnutzungen steht er nicht mehr zur Verfügung. Mit diesem Ansiedlungsvorhaben wird die Entwicklung der Innenstadt auf der Grundlage der Empfehlungen der GfK gestärkt.

Daneben beabsichtigt die Stadt Aschersleben, an der Güstener Straße ein Sondergebiet mit insgesamt ca. 12 000 m² Verkaufsfläche auszuweisen. 3 300 m² Verkaufsfläche hiervon entfallen auf Lebensmittel. 2 000 m² Verkaufsfläche entfallen auf Sortimente des Nichtlebensmittelbereichs. 6 000 m² Verkaufsfläche entfallen auf ein Gartencenter und einen Baumarkt, die nicht innenstadtrelevant sind.

Weiter sollen im Plangebiet insgesamt ca. 14 000 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel angesiedelt werden. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde die Verkaufsfläche deutlich reduziert. Dies gilt insbesondere für das SB-Warenhaus, für das ursprünglich 5 500 m² vorgesehen waren. Geplant sind nur noch 3 900 m² Verkaufsfläche. Daneben sind für einen Textilmarkt 830 m² Verkaufsfläche vorgesehen, für einen Schuhmarkt 788 m² und für den Elektromarkt 2 075 m². Die verbleibenden Sortimente wie Kfz-Zubehör, Möbelmarkt und Bau- und Heimwerkermarkt sind auch nach Auffassung der GfK nicht innenstadtrelevant und ha-

ben daher keine Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt.

Die Verkaufsfläche aller drei Vorhaben zusammen genommen liegt bei ca. 31 400 m². Dieser Wert liegt deutlich unter dem Verkaufsflächenbedarf von 41 000 m², den die GfK langfristig prognostiziert. Er liegt jedoch um ca. 11 000 m² über dem von der GfK mittelfristig für erforderlich gehaltenen zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf. Dies hält die Stadt Aschersleben jedoch angesichts der zu erwartenden Entwicklung des Kaufkraftvolumens für vertretbar. Der von der GfK prognostizierte mittelfristige Verkaufsflächenbedarf von 20 000 m² beruht nach Angaben der GfK auf dem derzeitigen Kaufkraftniveau. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass dieses Kaufkraftniveau sich in Zukunft dem bestehenden Niveau in den alten Bundesländern anpassen wird. Nach einem vom Vorhabenträger eingeholten Gutachten von Prof.Dr.Günter Bernkopf ist damit zu rechnen, dass sich die Kaufkraft in den neuen Bundesländern innerhalb der nächsten sechs bis acht Jahre dem westdeutschen Niveau nähern und dann nahe bei DM 10 000,--/Einwohner liegen wird. Hervorgehoben wird dabei, dass sich die Nachfrage für den täglichen Bedarf - insbesondere Lebensmittel - relativ rasch dem westlichen Niveau angleichen wird. Im Hinblick auf diese bald zu erwartende mittelfristige Entwicklung hält es die

Stadt Aschersleben für vertretbar, bereits jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Verkaufsflächen zu schaffen, die etwa 50 % des weiteren - von der GfK prognostizierten - Verkaufsflächenbedarfs von 21 000 m² decken. Dabei stellt die Stadt Aschersleben auch in Rechnung, dass die Verkaufsflächen nicht sofort zur Verfügung stehen. Erforderlich ist vielmehr, zunächst die entsprechenden Planungs- und Genehmigungsverfahren abzuschliessen. Daran schliesst sich noch die Bauzeit für die entsprechenden Vorhaben an. Dies rechtfertigt es nach Auffassung der Stadt Aschersleben, bereits jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Teil der weiter notwendig werdenden Verkaufsflächen zu schaffen, um mit steigender Kaufkraft stufenweise dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Dies ist nach Auffassung der Stadt Aschersleben auch sinnvoll, um bereits jetzt die mittelzentrale Funktion der Stadt zu stärken und für die Zukunft zu sichern.

Die Stadt Aschersleben ist weiter der Auffassung, dass auf die Ansiedlung der Vorhaben auf den "innenstadtfernen" Flächen mit der Entwicklung der Innenstadt vereinbar ist. Dies gilt einmal für das SB-Warenhaus mit 3 900 m² Verkaufsfläche. Für diesen Betrieb steht der Standort am Seegraben nicht mehr zur Verfügung, da dort das Warenhaus/Kaufhaus mit 4 500 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden soll. Aus

diesem Grund musste für diesen Betriebstyp eine "innenstadtfernere" Fläche gewählt werden. Die Stadt Aschersleben ist der Auffassung, dass das Plangebiet hierfür geeignet ist. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die gute Verkehrsanbindung des Plangebietes an die B 6. Der Standort ist daher für den Individualverkehr gut zu erreichen, und zwar nicht nur aus der Stadt Aschersleben, sondern auch aus dem Umland. Dies führt dazu, dass die mittelzentrale Funktion der Stadt durch das SB-Warenhaus gestärkt werden kann. Zu berücksichtigen ist dabei weiter, dass das SB-Warenhaus von der Größenordnung her den Empfehlungen der GfK für den mittelfristigen Bedarf auf der Grundlage des derzeitigen Kaufkraftniveaus entspricht. Die Stadt Aschersleben hält den Elektromarkt mit gut 2 000 m² Verkaufsfläche, den Schuhmarkt mit ca. 788 m² Verkaufsfläche und den Textilmarkt mit 830 m² Verkaufsfläche am geplanten Standort für verträglich. Insbesondere beim Elektromarkt ist zu berücksichtigen, dass in ihm Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs angeboten werden, die zudem häufig sperrig und von großen Gewicht sind. Sie lassen sich in Innenstadtlagen daher für den Kunden nur schwer transportieren. Solche Fachmärkte sind daher auf Standorte angewiesen, die gut mit dem Kraftfahrzeug zu erreichen sind. Dies ist beim Plangebiet der Fall. Textilwaren sowie Schuhe und Lederartikel sind demgegenüber nicht auf solche besonde-

ren Standortbedingungen angewiesen. Gleichwohl ist die Stadt Aschersleben der Auffassung, dass die geplanten Fachmärkte mit ihrer begrenzten Verkaufsfläche im Plangebiet angesiedelt werden sollen. Sie bilden eine Konkurrenz zu Fachgeschäften in der Innenstadt. Angesichts der begrenzten Verkaufsfläche und der begrenzten Sortimente beider Märkte hält die Stadt Aschersleben dies jedoch unter dem Gesichtspunkt für vertretbar, dass hierdurch der Wettbewerb belebt wird und dem Verbraucher damit die Möglichkeit zum preisgünstigen Einkauf gewährleistet wird.

Die verbleibenden Verkaufsflächen für den Bau- und Heimwerkermarkt, dem Möbelmarkt und dem Markt für Kfz-Zubehör sind nach Auffassung der Stadt im Plangebiet ebenfalls richtig angesiedelt. Auch die GfK befürwortet die Ansiedlung dieser Sortimente, wenn sie nicht am Standort Seegraben realisierbar sind. Dies ist angesichts der beabsichtigten Ansiedlung des Warenhauses/Kaufhauses am Seegraben der Fall.

7. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

- 7.1 Nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass

keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausserhalb von Stadtzentren angesiedelt werden dürfen. Es wird nur ein Belang von anderen benannt, der einer Abwägung durch die planende Gemeinde zugänglich ist.

- 7.2 Die Ansiedlung des Vorhabens hat zweifellos Auswirkungen auf den Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dies gilt in erster Linie für das Sortiment des SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche von 3 900 m². Grundsätzlich gilt, dass der Verbraucher seinen Bedarf an Nahrungs- und Genußmitteln möglichst auch in fußläufiger Entfernung befriedigen können soll. Die Stadt Aschersleben geht davon aus, dass dem Verbraucher daneben auch Einkaufsmöglichkeiten in großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren ausserhalb der Stadtzentren zur Verfügung stehen sollen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und SB-Warenhäuser gehören zu einer ausgewogenen Angebotsstruktur. Auch dies belegt die Entwicklung in den alten Bundesländern.

Aufgrund der Bechränkungen der Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus mit seinem breiten Angebot an Nahrungs- und Genußmittel wird nach Einschätzung der Stadt Aschersleben genügend Kaufkraft verbleiben, um neben dem anzusiedelnden Vorhaben auch Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum und in den umliegenden Gemeinden anzusiedeln, die der verbrauchernahen Ver-

sorgung der Bevölkerung und einer hierauf aufbauenden mittelständischen Struktur der Wirtschaft dienen. Bestätigt wird dies vor allem dadurch, dass die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses bezogen auf die Einwohner der Stadt Aschersleben und ihres direkten Umfeldes nur rund $0,06 \text{ m}^2$ je Einwohner ausmacht. Nach Einschätzung der Stadt Aschersleben wird danach genügend Kaufkraft verbleiben um attraktive Nahversorgungslagen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu stärken.

8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- 8.1 Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich vorwiegend um eine Acker-Monokultur. Besonders erhaltenswerter und zu schützender Vegetationsbestand befindet sich dort nicht. Zudem ist das Plangebiet durch seine Stadtrandlage vorgeprägt.
- 8.2 Eine Bebauung nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschliessungsplans wird zu Eingriffen in das vorhandene Gefüge des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Bebauung führt zu einer Bodenversiegelung und zu einem Flächenverlust von natürlich gelagertem Boden. Als Folge ergibt sich eine Beschleunigung des Oberflächenabflusses und eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Die Baukörper werden das Landschaftsbild verändern. Eingriffe in Vegetationsbestände werden allerdings weitgehend unterbleiben. Durch die Bebauung des Plangebietes geht zudem freie Landschaft verloren.

- 8.3 Die geschilderten Auswirkungen können bei Aufrechterhaltung der Planungsziele nicht vermieden werden. Sie werden jedoch durch die Festsetzungen der Satzung zum Vorhaben- und Erschliessungsplan gemindert und weitgehend ausgeglichen.

Dies gilt vor allem für die Festsetzungen über die Begrünung der Plangebietes. Durch die Pflanzgebotsflächen wird eine Umgrünung des Gebietes und seine Einbindung in die Umgebung gewährleistet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch wesentlich gemindert. Hinzu kommt, dass nach den textlichen Festsetzungen je 310 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Auf der Grundlage der Projektplanung wird dies dazu führen, dass ca. 140 Bäume im Plangebiet zu pflanzen sind. Bisher ist das Plangebiet weitgehend ohne Baumbestand. Die nunmehr erforderlichen umfangreichen Begrünungsmaßnahmen dienen daher dazu, die durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Sie werden zu einer intensiven Durchgrünung des Plangebiets und einer entsprechenden landschaftsoptischen und ökologischen

Aufwertung des Gebietes führen. Die Stadt Aschersleben ist der Auffassung, dass mit diesen Festsetzungen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgeglichen sind und die Planung daher auch mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar ist.

9. Auswirkungen auf den Verkehr

- 9.1 Das Plangebiet liegt nördlich der Hoymer Chaussee, der B 6. Über die B 6 besteht in Richtung Osten eine direkte Verbindung zur Ascherslebener Innenstadt. Die B 6 ist dort mit den Fernstraßen B 185 und B 180 verknüpft, über die die Räume nördlich, östlich und südlich von Aschersleben angebunden sind. Die westlichen Räume und das Harzvorland sind ausschliesslich über die B 6 zu erreichen.

Zu den verkehrlichen Auswirkungen der beabsichtigten Ansiedlung wurde ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Dr.Ing.Schubert aus Hannover eingeholt.

- 9.2 Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde zunächst das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Hoymer Chaussee auf der Grundlage von Verkehrszählungen ermittelt. Dabei wurde eine Querschnittsbelastung von zuletzt 8 595 Kfz/24 Stunden (Summe beider Richtungen) festgestellt. Die Verkehrszählungen haben weiter ergeben, dass die maximalen Stundenbelastungen in der

Zeit von 15,00 bis 16,00 Uhr liegen. In Fahrtrichtung nach Hoym beträgt die Nachmittagsspitze 414 Kfz/h, in Fahrtrichtung nach Aschersleben 290 Kfz/h. Die stärkere Belastung der Fahrtrichtung nach Hoym - stadtauswärts - geht auf den Berufsverkehr zurück.

Auf der Basis dieser Bestandsermittlungen wurde die Entwicklung des allgemeinen Kfz-Verkehrs abgeschätzt. Das Verkehrsgutachten geht dabei davon aus, dass der allgemeine Straßenverkehr in den neuen Bundesländern in den nächsten drei bis fünf Jahren um ca. 25 % steigen wird, bis zum Jahr 2000 wird eine weitere Steigerung von nochmals 25 % prognostiziert. Dieser Prognosehorizont wurde den weiteren Untersuchungen zugrunde gelegt, weil zur nachhaltigen Verbesserung der Gesamtverkehrssituation im Raum Aschersleben vorgesehen ist, dass die B 6 das Stadtgebiet umgehen soll. Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass die Umgehungsstraße etwa bis zum Jahr 2000 verwirklicht wird. Sie würde zu einer beträchtlichen Entlastung der Hoymer Chaussee im Bereich des Plangebiets führen.

- 9.3 Weiter prognostiziert das Verkehrsgutachten das aufgrund des anzusiedelnden Vorhabens zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Hoymer Chaussee. Das Kundenverkehrsaufkommen wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens nach drei verschiedenen Verfahren abge-

schätzt, und zwar nach dem Verfahren von Faber sowie von Janz und auf der Grundlage betriebswirtschaftlicher Betrachtungen. Nach dem Verfahren von Faber wurde ein Kundenverkehrsaufkommen in der Geschäftszeit von 2850 Kunden-Pkw/Tag ermittelt. Nach dem Verfahren von Janz wurde ein Kundenverkehrsaufkommen zwischen 2821 und 3004 Kfz/Tag für normale Wochentage ermittelt. Für den kurzen Samstag wurde ein Kundenverkehrsaufkommen von 2930 Kfz/Tag ermittelt, für den langen Samstag ein Kundenverkehrsaufkommen von 4080 Kfz/Tag. Betriebswirtschaftliche Betrachtungen führten zu einem Kundenverkehrsaufkommen während der Geschäftszeit von 2763 Kfz/Tag.

Auf der Grundlage der unterschiedlichen Verfahren geht die Verkehrsuntersuchung davon aus, dass durchschnittlich mit einem Kundenverkehrsaufkommen von 3100 Kfz/Tag zu rechnen ist. Das höhere Verkehrsaufkommen am langen Samstag bleibt dabei ausser Betracht, weil an diesem Tag der Berufsverkehr deutlich geringer ist und daher das höhere Kundenverkehrsaufkommen keine Auswirkungen auf die Gesamtbelastung der Hoymer Chaussee hat.

Bei einem Kundenverkehrsaufkommen von 3100 Pkw/Tag sind 6200 Pkw/Tag in beiden Richtungen als Summe des zu- und abfliessenden Kundenverkehrs zu erwarten. Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass der pro-

zentuale Anteil der Spitzenstunde aufgrund von Erfahrungssätzen bei ca. 16 % beim zufließenden Verkehr und bei ca. 14 % beim abfließenden Verkehr liegt. Die maßgebenden Spitzenstundenbelastungen betragen danach 496 Pkw/h für den Zufluß und 434 Pkw/h für den Abfluß. Zu diesem Aufkommen schlägt das Verkehrsgutachten noch den Tankkundenverkehr hinzu. Auf dieser Grundlage kommt es für die Spitzenstunde zu einem Gesamtverkehrsaufkommen von 540 Pkw-Einheiten/h für den zufließenden Verkehr und 480 Pkw-Einheiten/h für den abfließenden Verkehr. Der Beschäftigten- und Lieferverkehr wurde dabei gesondert betrachtet, da für ihn eine gesonderte Zufahrt auf das Baugrundstück vorgesehen ist.

- 9.4 Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am westlichen Stadtrand von Aschersleben und seiner Anbindung an das Fernstraßennetz geht das Verkehrsgutachten davon aus, dass ca. 80 % des ermittelten projektbezogenen Verkehrs über die östliche Hoymer Chaussee von/nach Aschersleben sowie von/nach dem nördlichen, östlichen und südlichen Umland verlaufen wird. 20 % des projektbezogenen Verkehrs werden nach der Prognose über die westliche Hoymer Chaussee von/nach dem westlichen, nordwestlichen und südwestlichen Umland verlaufen. Auf dieser Grundlage ermittelt das Verkehrsgutachten die Strombelastungen für die Anschlußknotenpunkte Hoymer Chaussee/Hauptzu-

fahrt zum Plangebiet und Hoymer Chaussee/Lieferanteneinfahrt zum Plangebiet für die maßgebende Spitzenstunde durch Überlagerung der Grundbelastungen mit den Zusatzbelastungen. Auf der Grundlage dieser Strombelastungen wurde die Leistungsfähigkeit beider Knoten überprüft. Das Verkehrsgutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Knoten Hoymer Chaussee/-Hauptzufahrt zum Plangebiet dann hinreichend leistungsfähig ist, wenn er mit einer Lichtsignalanlage versehen wird. Gleichzeitig wurde aus Richtung Aschersleben eine Rechtsabbiegespur ins Plangebiet vorgesehen, aus Richtung Hoym eine Linksabbiegespur. Das Verkehrsgutachten hebt weiter hervor, dass die ins Plangebiet hineinführende Knotenpunktausfahrt mit zwei Spuren sicherstellt, dass es zu keinem Rückstau in die Hoymer Chaussee kommt.

Für den Knotenpunkt Hoymer Chaussee/Lieferantenzufahrt zum Plangebiet kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch ohne Lichtsignalanlage gegeben ist, und zwar für eine Mischspur, die sowohl den Geradeausstrom als auch den Linksabbiegestrom aufnimmt.

- 9.5 Auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens wurden die notwendigen Ausbaumaßnahmen der Hoymer Chaussee in den Vorhaben- und Erschliessungsplan aufgenommen. Sie sind im zeichnerischen Teil des Planes im ein-

zeln dargestellt. Diese Ausbaumaßnahmen sind vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Straßenbauverwaltung zu veranlassen. Die notwendigen Kosten des Ausbaues werden vom Vorhabenträger getragen.

- 9.6 Die Stadt Aschersleben entnimmt dem Verkehrsgutachten, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens zu bewältigen sind, wenn die im Vorhaben- und Erschliessungsplan vorgesehenen Ausbaumaßnahmen verwirklicht werden. Ausgenommen ist hiervon der Knotenpunkt Hoymer Chaussee/Zollberg/Ermslebener Straße, der ca. 600 m westlich des Plangebietes liegt. Das Verkehrsgutachten weist darauf hin, dass dieser Knotenpunkt bereits heute den verkehrlichen Anforderungen nicht gerecht wird. Für ihn ist eine eigenständige verkehrs- und entwurfstechnische Bearbeitung veranlasst, in deren Rahmen auch die Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen sind. Das Verkehrsgutachten weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass der Ausbau dieses Knotenpunktes Teil der gesamtstädtischen Verkehrsplanung ist. Die Stadt Aschersleben wird in diesem Rahmen den notwendigen Knotenpunktausbau veranlassen.

Der Stadt Aschersleben ist weiter bewusst, dass das Vorhaben im Straßennetz des engeren Bereichs um das Plangebiet herum zu einem erheblichen Mehrverkehrsaufkommen mit zusätzlichen Lärm- und Abgasbelastun-

gen führen wird. Sie lassen sich jedoch nicht verhindern. Jede Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird solche Auswirkungen nach sich ziehen. Angesichts der erheblichen Vorteile, die die Verwirklichung des Vorhabens für die private Infrastruktur und die Arbeitsmarktsituation mit sich bringt, hält die Stadt Aschersleben diese Auswirkungen jedenfalls für vertretbar.

10. Erschliessung

10.1 Die Erschliessung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist über eine im Bereich der Hoymer Chaussee erdverlegte Hochspannungsleitung möglich. Über sie kann das Plangebiet versorgt werden. Im Plangebiet selbst wird eine eigene Trafostation von ca. 2 x 630 kVA innerhalb der Gebäude errichtet werden.

10.2 Die Wasserversorgung des Plangebiets mit Trinkwasser kann über die im Bereich der Hoymer Chaussee parallel zur Hochspannungsleitung verlaufende Trinkwasserleitung NW 100 sichergestellt werden. Der Bedarf für Trinkwasser im Plangebiet liegt bei ca. 5 m³/h. Für die Versorgung der notwendigen Sprinklerwasseranlage wird im Plangebiet ein unterirdischer Sprinklerwasservorratsbehälter errichtet.

10.3 Ein Anschluß des Plangebiets an das Entwässerungssy-

stem der Stadt Aschersleben, das nach dem Trennsystem ausgelegt ist, existiert bislang nicht. Sowohl für den Anschluß an die Regenwasserkanalisation als auch für den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation müssen Erschließungsmaßnahmen getroffen werden.

Angesichts des nach Richtung Nordwesten abfallenden Geländes bietet es sich an, das Plangebiet nach Norden an die Kanalisation anzuschliessen. Vorgesehen ist, die Regenwasserkanalisation durch den nördlich angrenzenden Feldweg "Hopfgrund" an die bestehende Regenwasserkanalisation anzubinden. Der Regenwasserkanal kann durchweg im Bereich öffentlicher Straßen und Wege in südöstlicher Richtung zur Straße "Am Hangelberg" und dort in Richtung Nordost verschwendend mit kontinuierlichem Gefälle über die "Froser Straße" hinweg zwischen den Gebäuden Berufsschule und Oberschule hindurch Richtung Festplatz und hier wieder in südöstlicher Richtung bis zum Grabenbeginn an der Südostecke des Festplatzes geführt werden. Dort kann ein Anschluß an den vorhandenen Entwässerungsgraben hergestellt werden, der zum Vorfluter "Hauptseegraben" führt.

Die Schmutzwasserleitung soll parallel zur Regenwasserleitung in einem gemeinsamen Stufenkanalgraben verlegt werden, der Schmutzwassersammler soll gegen-

über dem Regenwassersammelkanal tiefer gelegt werden. Er kann im Bereich Berufsschule/Oberschule/-Turnhalle an die dort bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Die Führung der Kanalisationsleitungen ist im Vorhaben- und Erschliessungsplan teilweise dargestellt. Der Verwirklichung dieser Maßnahmen stehen keine Hindernisse entgegen, da die Leitungen durchweg durch öffentliche Wege- und Straßenflächen geführt werden können. Die notwendigen Erschliessungsmaßnahmen sind nach § 55 Abs. 1 Nr. 3 BauZVO vom Vorhabenträger durchzuführen. Sie werden Bestandteil der vom Vorhabenträger anzugebenden Verpflichtungserklärung sein.

- 10.4 Die Wärmeversorgung der Gebäude macht keine Erschliessungsmaßnahmen notwendig. Sie kann über eine Ölheizung sichergestellt werden.

Aschersleben, den 15. Januar 1992