

# Umweltbericht

## Vorhabenbezogener B-Plan Nr.13 „Sondergebiet – Eislebener Str.“

### Inhaltverzeichnis

#### **1. Einleitung**

- 1.1 Ziele des B-Planes
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes

#### **2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

- 2.1 Bestandsaufnahme
- 2.2 Prognose zur Entwicklung der Umwelt
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### **3. zusätzliche Angaben**

- 3.1 fehlende Kenntnisse
- 3.2 geplante Maßnahmen zur Überwachung
- 3.3 Zusammenfassung

## **1. Einleitung**

Zur Entwicklung von einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Aschersleben wurde im Flächennutzungsplan der Stadt u.a. eine bisher größtenteils gewerblich genutzte Fläche im südlichen Bereich des Stadtgebietes als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht wurde im Dezember 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Sondergebiet Eislebener Straße" durch die Stadt beschlossen. Der Geltungsbereich des B-Planes ist ca. 1ha groß.

### **1.1 Ziele des B-Planes**

Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt ist es, in der Ortslage von Aschersleben und nicht „auf der grünen Wiese“ Einkaufsmärkte zu entwickeln.

Die rechtliche Grundlage hierfür wurde durch den Beschluss zur Aufstellung des B-Planbereiches geschaffen. Die Planziele werden wie folgt definiert:

In stadtplanerischer Hinsicht besteht das Ziel in der Bildung einer eindeutigen Standortlage an den Hauptdurchfahrtsstraßen, da Standorte an Nebenstraßen nach relativ kurzer Zeit von den Betreibern wieder aufgegeben werden (leere Gebäude bleiben zurück), sowie der Beseitigung städtebaulicher Missstände, bezogen auf die dortige Gewerbebrache der alten leer stehenden Gebäude des damaligen Betriebsgeländes.

Die Nachfrage an Standorten für Einkaufsmärkte / Frischemärkte an Hauptdurchgangsstraßen besteht weiter.

Für die stadtplanerischen und grünordnerischen Bemühungen ist vor allem die Schaffung von günstigen lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnissen in lokalen Dimensionen von Bedeutung. Als örtliche Zielstellung steht die Entlastung des Stadtklimas, vor allem die Förderung des horizontalen Luftaustauschs, im Vordergrund.

## 1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

### Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV),

Technische Anleitung Lärm (TA Lärm),

Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen

Art der Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. *Siehe hierzu auch das Gutachten vom Ingenieurbüro Dr. Zöllner !*

### Schutzgut Fauna

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Tierarten sowie der Fauna allgemein

Art der Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Schutzgutes Fauna. Durch die Vergrößerung der Grünflächen an der Eine tritt eine

Verbesserung ein.

### **Schutzgut Flora und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Pflanzen

Art der Berücksichtigung:

Eine Beeinträchtigung geschützter Biotope und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Art der Berücksichtigung:

Minimierung der Versiegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB, Inanspruchnahme von Böden innerhalb bereits überbauter Bereiche.

*Siehe auch Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Baugrund und Umwelt*

*Gesellschaft mbH !*

### **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

geordnete Schmutzwasserableitung und -behandlung durch Anschluss an die Kanalisation, Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserableitung, Schaffung von Retentionsfläche an der Eine.

*Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde !*

### **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Schutzgut wird durch den Bebauungsplan nicht erkennbar beeinträchtigt.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung des Landschaftsbildes

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
aufgrund der von Bebauung umgebenen Lage nicht betroffen

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
nicht betroffen

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden**

### ***2.1 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden***

#### **Schutzgut Boden**

Eingriffsfläche: Geltungsbereich B-Plan

überwiegend antropogen geprägte jedoch bisher großflächig versiegelte Böden von allgemeiner Wertigkeit.

Um die Bodenfunktionen gegeneinander zu werten, sind die einzelnen Bodenfunktionen in ihrer Priorität zu wichten.

Hier steht die Funktion als Pflanzenstandort in oberster Priorität. Auf Grund der erfolgten Wertung ist der zu betrachtende Raum allerdings nur von sehr geringer Bedeutung.

In zweiter Linie ist die Funktion der "Regelungen im Wasserhaushalt" und "Archiv der Kulturgeschichte" in die Wertung einzustellen. Hier wurde vor allem die Bedeutung der Regelung des Oberflächenabflusses mit einer geringen Wertung versehen, da er bereits großflächig versiegelt ist. Diese Funktion wird durch den Eingriff nicht wesentlich verändert, eher noch verbessert.

Die Funktionen Schadstoffpuffer, Baugrund und Rohstofflagerstätte sind von nachrangiger Wichtung. In dem hier zu betrachtenden Fall erhält nur die Funktion des Baugrundes eine höhere Bedeutung.

Nach diesen Bewertungen liegen die wertgebenden Kriterien für das Schutzgut Boden in den unbebauten Bereichen vor allem in der Funktion als Pflanzenstandort für die natürliche Vegetation, als Schadstoffpuffer und als Baugrund. Für die bebauten

Bereiche verbleibt lediglich die Bedeutung als Schadstoffpuffer und als Baugrund.

## Schutzgut Wasser

Eingriffsfläche: Änderung der Niederschlagswasserrückhaltung

Es gibt aufgrund der Veränderungen der Bodenoberfläche durch Aufhöhung des Geländes und der baulichen Nutzung keine wesentlichen Änderungen für das bereits beeinträchtigte Grundwasservorkommen.

Die nördlich an die Baufläche angrenzende Eine hat eine überwiegend gute Gewässergüte (Güteklasse II).

Das Oberflächenwasser ist durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

### Wasserpotenzial

Oberflächengewässer

Das im Plangebiet liegende Fließgewässer Eine hat gewässertypische Eigenschaften. Seine vorrangige Funktion liegt in der Ableitung und Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers und in der Entlastung und Abführung des andrängenden Grundwassers in Hochwassersituationen.

Grundwasser

Auf Grund der den Grundwasserleiter überdeckenden Auenton/-lehmschichten und ihrer geringen Durchlässigkeit, hat das Gebiet kaum Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch die vorhandene flächige Versiegelung wird dies noch unterstrichen.

Durch die geringe Durchlässigkeit der überdeckenden Schichten, verbunden mit dem mittleren Grundwasserabstand von ca. 2 m, wird das Grundwasser als relativ geschützt gegen das flächige Eindringen von Schadstoffen eingestuft.

Die Grundwasservorkommen haben kaum Bedeutung für eine Nutzung, die über private Brauchwasserbrunnen hinaus geht.

Hochwassersituationen

Auf Grund der Lage des Plangebietes in einem Auenbereich und die

beabsichtigte Entwicklung als Baugebiet ist eine Prognose der Beeinflussung des Bereiches in Hochwassersituationen erforderlich.

Es bestehen im Untergrund hydraulische Verbindungen zur Eine.

Bei Hochwassersituationen drückt das Wasser der Eine in die Auebereiche.

Durch die sperrende Wirkung, der die Flusssande überdeckenden

Auenlehmschichten, kann es zu gespannten Grundwassersituationen kommen.

### **Schutzgut Fauna**

Das Plangebiet ist bebaut. Das Plangebiet weist keine Lebensraumeignung für geschützte Tierarten auf. Das Plangebiet ist bebaut. Aufgrund der überwiegend von Bebauung umgebenen Lage ist die Bedeutung für den faunistischen Artenschutz gering.

Vereinzelt werden die vorhandenen Gehölzstrukturen an der Eine von Kleinvögeln als Nistplatz genutzt.

#### *Faunistisches Potenzial des Gebietes*

Eine gesonderte faunistische Erfassung wurde im Plangebiet nicht vorgenommen.

Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Kenntnisse von Vorkommen geschützter Arten vor.

Die im Gebiet festgestellten Vogelarten zeigen eine deutliche Bindung an Siedlungsflächen mit Gehölzen und eine hohe Toleranz zur Nähe menschlicher Siedlungen.

Nach den Angaben zur Bestandssituation dieser Arten in Sachsen Anhalt sind die beobachteten Arten alle sehr häufig bis verbreitet. Gleichzeitig werden aber für die Arten, die im Plangebiet mit revieranzeigenden

Kontakten beobachtet wurden, keine rückläufige Bestandsentwicklung angegeben.

Nach den Einstufungen der Rote Liste Sachsen-Anhalts sind von den beobachteten Arten keine in der Kategorie 3 - gefährdet - geführt.

## Schutzgut Flora und Biotope

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des vorhandenen Uferbewuchses weitgehend vegetationsfrei und hat nur eine geringe Bedeutung für den Artenschutz. Ein Eingriff in einen schützenswerten Bestand ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### *Biotoppotenzial*

#### Gewerbekomplex mit Freiflächen und Randstrukturen

Die **überbauten Bereiche** (Blg und BVw) sind vollständig versiegelt. Die Biozönose ist auf diesen Flächen weitgehend vernichtet. Als Lebensraumfunktion ist lediglich die Funktion der Gebäude als Bruthabitat für Spinnen und Insekten zu nennen.

Über die eigentliche Flächeninanspruchnahme wirken sich diese Bereiche auch negativ auf die umliegenden Flächen aus. So ist vor allem durch die lineare Ausdehnung des Komplexes eine isolierende Wirkung auf Kleinlebewesen wahrscheinlich.

Durch das veränderte Temperatur- und Wasserregime dieser Flächen werden auch die umgebenden Standorte in ihrem Hemerobiegrad angehoben.

Als wertgebendes Merkmal der **mesophile Staudenflur** (KSm) in Randbereichen ist vor allem die Rückzugsfunktion für die Tier- und Pflanzenarten, die in den umliegenden, intensiv genutzten oder überprägten Flächen keinen Lebensraum mehr finden, zu nennen. Insbesondere durch die im Jahresverlauf dauerhaft vorhandene Vegetationsdecke und auf Grund der fehlenden Störung durch Pflegemaßnahmen, wird die Erfüllung dieser Funktion unterstützt.

Durch die kurze Entwicklungszeit der Fläche hat sich jedoch bisher nur ein sehr geringes Artenspektrum angesiedelt, dass von Ubiquisten dominiert wird. Dies wirkt sich mindernd auf die Strukturvielfalt und die Natürlichkeit der Fläche aus. Auch die isolierende Wirkung der anliegenden versiegelten Flächen beeinträchtigt die vorab beschriebene Funktion im Biotopverbund.

### *Graben mit Randstrukturen (GBg)*

Die geneigten Böschungen mit ihrer unterschiedlichen Besonnung erhöhen die standörtliche Vielfalt. Wertgebendes Kriterium für diesen Bereich ist neben der bedingten Eignung als Rückzugsgebiet, vor allem die Funktion im Biotopverbund durch die lineare Ausprägung dieser Struktur.

### Schutzgebiete und -objekte

Zur Berücksichtigung von Schutzansprüchen die sich aus den Fachgesetzen ergeben, wurden entsprechende Informationen bei den zuständigen Behörden eingeholt. Die Aussagen sind nachfolgend wiedergegeben.

#### Naturschutz

Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde befinden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung **keine** Schutzobjekte und -gebiete des Naturschutzrechtes.

Für den Graben Eine ist jedoch die Ausweisung als "geschützter Landschaftsbestandteil" vorgesehen.

#### Gewässerschutz

Im räumlichen Zusammenhang sind **keine** Schutzgebiete vorhanden.

Für den Graben Eine als Gewässer 1. Ordnung ist nach §94 WG LSA ein Schonstreifen von 10 m einzuhalten, sollte dies nicht immer möglich sein, sind Ausnahmeanträge zu stellen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

nicht betroffen

Der Bebauungsplan berührt die Belange des Landschaftsbildes nicht.

Die landschaftsprägenden Gehölzgruppen und die Eine im nördlichen Bereich der Planfläche sind aufgrund der nur beschränkt vorhandenen Zugänglichkeit des Gebietes nur sehr begrenzt einsehbar, so dass die Untersuchungsfläche für ein erlebbares Landschaftsbild und für die Erholung keine Bedeutung hat.

Durch die Gestaltung des Eine- Ufers und eine Vergrößerung der Grünflächen, sowie die Schaffung einer durchgängigen Begehbarkeit der „Uferpromenade“, verbessert sich der Erholungswert und die lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnisse der Fläche um ein Vielfaches.

## Schutzgut Klima

Die Stadt Aschersleben liegt im Regenschatten des Harzes. In diesem Gebiet fallen im Jahr im langjährigen Mittel nur 492 mm, von April bis Oktober, in der Hauptvegetationszeit, nur um 350 mm Niederschlag. Der Oberharz erhält dagegen die zwei- bis dreifache Menge.

Die mittlere Juli-Temperatur liegt um 18°C, das Januar-Mittel um 0°C. Die relativ hohen Sommer-Temperaturen haben eine hohe Verdunstung und damit eine verstärkte Austrocknung zur Folge. Man spricht vom Mitteldeutschen oder Herzynischen Trockengebiet. Erwähnenswert ist auch noch eine relativ lange Vegetationszeit von 230 Tagen mit einer durchschnittlichen Temperatur über 5°C.

Die Jahressumme der Nebeltage beträgt ca. 52 mit jährlichen Schwankungen zwischen 20 und 80 Tagen. Die Sonnenscheindauer ist im Mittel etwa 1.535 Sonnenstunden pro Jahr. Die relative Luftfeuchte beträgt im Jahresmittel etwa 79 %, Monatsmittel schwanken zwischen 72 und 84 %.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Siedlungsfläche mit geringer klimatischer Bedeutung.

Die klimatische Wirkung des Raumes kann als relativ ausgeglichen bezeichnet werden. Die großen versiegelten Flächen der Gewerbeobjekte im Untersuchungsraum führen im Nahbereich zu einer Aufheizung der Flächen und zur Ausbildung von Klimaextremen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Leitbahnen für Frisch- und Kaltluft.

Für die stadtplanerischen und grünordnerischen Bemühungen ist vor allem die Schaffung von günstigen lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnissen in

lokalen Dimensionen von Bedeutung. Die bodennahe Kaltluft der Umgebung fließt in die überwärmte Stadt ein und tauscht die belastete Luft gegen frische aus. Das geschieht jedoch nur in Stadtteilen, wo Kaltluftbildungsflächen und Strömungsbahnen vorhanden sind.

Als örtliche Zielstellung steht die Entlastung des Stadtklimas, vor allem die Förderung des horizontalen Luftaustauschs, im Vordergrund.

Eine besondere Rolle für die Kaltluftentstehung bei austauschwarmen Wetterlagen spielen die große unversiegelte Flächen. Auf Grund der gegebenen Geländebeziehungen erfolgt jedoch nur über die weiter nordöstlich gelegenen Grünflächen eine Versorgung der Siedlungsbereiche durch thermisch bedingten Luftaustausch.

Für das Planungsgebiet und seine Umgebung lassen sich die folgenden Aussagen ableiten.

Die im Norden an das Plangebiet anschließende Grünfläche des Eine- Ufers wird im Geltungsbereich der Planung von der vorhandenen Bebauung befreit werden und durch Festsetzungen im Bebauungsplan als Grünfläche zukünftig von Bebauung freigehalten, so dass sie zukünftig als Kaltluftabflussbahnen zu betrachten sind.

### Luft

Die Stadt Aschersleben und ihre Umgebung ist als belastet einzustufen.

Mit der Eröffnung der beiden Einkaufsmärkte (vorhanden Aldi und der angrenzend neu geplante Frischemarkt) ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 165 PKW-Anfahrten und 165 PKW Abfahrten in der Nachmittagsspitzenstunde zu rechnen.

Derzeit gibt es jedoch keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Belange des Immissionsschutzes.

### **Schutzgut Mensch**

Derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Belange des Immissionsschutzes.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Kundenverkehr.

Die Eislebener Straße ist jedoch eine Hauptdurchfahrtsstraße und hat demzufolge ein

hohes Verkehrsaufkommen. Aus der Verkehrsuntersuchung leiten sich folgende Schlussfolgerungen ab:

1. Mit der Eröffnung der beiden Einkaufsmärkte (vorhanden Aldi und der angrenzend neu geplante Frischemarkt) ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 165 PKW- Anfahrten und 165 PKW Abfahrten in der Nachmittagsspitzenstunde zu rechnen.
2. Für die Eislebener Straße wird ein dreistreifiger Ausbau zwischen der Zufahrt zur Mehringer Straße und der neuen Zufahrt zum Frische -Markt erforderlich, um dem Linksabbieger in den Frische-Markt eine gesonderte Aufstellmöglichkeit zu geben. *(Siehe VU zur Verkehrsanbindung vom Ingenieurbüro Buschmann)*

Die Umsetzung des Leitzieles, Aschersleben zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln, ist im engen Zusammenhang mit der Strukturierung der Stadt durch ein entsprechendes Grünsystem zu betrachten. So wird dem Grünflächensystem eine zunehmende Bedeutung als positiver Standortfaktor und wertsteigerndes Element für angrenzende Grundstücke zuerkannt.

Zur Entfaltung dieses Systems sollen vorhandene Grünflächen vernetzt werden. Dabei sind auch die im B-Plan festgesetzten Grünmaßnahmen zum erweiterten Bestand dieses "grünen Netzes" zu zählen.

Es ist die Gestaltung eines Teilabschnittes einer (im Geltungsbereich Bebauungsplan) durchgehenden Grünanlage entlang des Fließgewässers „Eine“, sowie die Gestaltung parallel zur Eislebener Straße mit einer durchgehenden Baumreihe zur visuellen Beeinflussung der Fahrgeschwindigkeit (Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit) und zur Beschattung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Durch die Gestaltung des Eine-Ufers und einer damit verbundenen Vergrößerung der Grünflächen, sowie die Schaffung einer durchgängigen Begehbarkeit der „Uferpromenade“ sowie die Gestaltung parallel zur Eislebener Straße mit einer durchgehenden Baumreihe, verbessert sich der Erholungswert und die lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnisse der Fläche um ein Vielfaches.

## **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

keine Relevanz

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden

(Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Stadt Aschersleben und der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen ist. Es ist entsprechend dem Denkmalschutzgesetz LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werkzeuge im unveränderten Zustand zu erhalten.

## **2.2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Da das Plangebiet bereits eine bebaute Fläche ist, auch Hofflächen sind durchgehend mit Beton versiegelt, ergeben sich die Unterschiede in der Entwicklung des Umweltzustandes im wesentlichen nur aus der Art der Bebauung (Festsetzungen des Bebauungsplanes). Die bereits auf der Fläche vorhandenen Bebauungen und Flächenversiegelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes als plangegebene Vorbelastungen zu berücksichtigen. Die Fläche stellt sich derzeit im Rahmen der Bestandsaufnahme als versiegelte (Beton) Hoffläche und diverse Nebengebäude (ungenutzt) und zwei mehrgeschossige Wohnhäuser in der Ortsrandlage dar, auf der jede zusätzliche Versiegelung tatsächlich einen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen kann. Da dieser Eingriff jedoch gemäß § 1 a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war, ist er insoweit nicht ausgleichspflichtig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für diese plangegebenen Eingriffe ausgleichende Maßnahmenfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

### *Umweltrelevant sind folgende Maßnahmen:*

Einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen die Abrissarbeiten. Durch den Abriss der alten Gebäude wird die (Zufalls-) Vegetation, die sich im Laufe der Zeit entwickelt hat und die darin lebende Fauna (Spinnen und Insekten) zerstört. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zufallsvegetation um die ungenutzten Gebäude und die Ruinen selber, im Stadtgebiet nicht erwünscht sind.

### **2.3 c) Maßnahmen zur Vermeidung. Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Schutz und Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften durch

- planerische Vorsorge durch Nichtinanspruchnahme von wertvollen Lebensräumen,
- Verbesserung der Lebensbedingungen durch Gehölzanpflanzungen, unter Verwendung von heimischen und standortangepassten Pflanzen.

Schutz des Landschafts- und Ortsbildes durch

- die Vorstrukturierung von Bauland,
- Pflanzung von Straßenbäumen und Gehölzgruppen.

Es ist die Gestaltung eines Teilabschnittes einer (im Geltungsbereich Bebauungsplan) durchgehenden Grünanlage entlang des Fließgewässers „Eine“, sowie die Gestaltung parallel zur Eislebener Straße mit einer durchgehenden Baumreihe zur visuellen Beeinflussung der Fahrgeschwindigkeit (Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit) und zur Beschattung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Durch die Gestaltung des Eineufers und eine Vergrößerung der Grünflächen, sowie die Schaffung einer durchgängigen Begehbarkeit der „Uferpromenade“, verbessert sich der Erholungswert und die lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnisse der Fläche um ein Vielfaches.

### **2.4 d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zurückbleibt, ist die Entwicklung von Alternativen nicht erforderlich.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1 a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren und fehlende Kenntnisse**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht nur die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter.

#### ***fehlende Kenntnisse***

Aufgrund ausreichender Planungserfahrungen vergleichbarer Vorhaben sind erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen nicht erkennbar.

#### **3.2 b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen.

#### ***Altlasten***

In einer Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Halle und deren Ergänzung vom April 2000 wird auf 92 Altlastverdachtsflächen für die Gemarkung Aschersleben hingewiesen. Diese sind in der Abb.18 zum Flächennutzungsplan dargestellt. In Zusammenarbeit mit dem Umweltamt des Landkreises wurde zu den einzelnen Verdachtsflächen der Status (Archivierung, Altlast bzw. Altlastenverdacht) die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des

Flächenutzungsplans überprüft. Für eine ganze Reihe von Verdachtsflächen konnte festgestellt werden, dass die Verdachtsmomente sich zwischenzeitlich durch entsprechende Untersuchungen und auch Entsorgungsmaßnahmen nicht bestätigt haben.

Von den 92 Verdachtsflächen hat sich bei 32 Standorten der Verdacht nicht bestätigt bzw. sind die Altlasten durch entsprechende Maßnahmen bereits beseitigt worden.

Die restlichen 60 Standorte wurden hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung überprüft. Bei 35 Standorten ist die geplante Nutzung, wie z.B. Gewerbe, mit dem Charakter des Altlastenverdachts vereinbar, d.h. bei einer Nutzung entsprechend der Gebietsausweisung treten keine Konflikte auf. Bei weiteren 25 Standorten sind orientierende Untersuchungen erforderlich, um den Gefährdungsgrad abschätzen zu können. Dies sind in der Mehrzahl solche Standorte, die sich in Gemengelagen befinden und wo eventuell die Wohnnutzung heranrücken kann oder auch Freizeitaktivitäten zu erwarten sind. Diese 25 Standorte sind im Flächenutzungsplan dargestellt.

Bei dem Standort der Planung handelt es sich um eine ehemalige SERO – Annahmestelle mit betriebseigener KfZ - Werkstatt (Altlastenverdachtsfläche lfd. Nr. 21, Eislebener Straße 1, Kategorie 5, Flächengröße 8.852 m<sup>2</sup>, erforderlich ist eine orientierende Untersuchung).

Vor der Nutzungsänderung dieser Flächen ist zu prüfen, ob ein Schadstoffeintrag in den Boden bzw. in das Grundwasser erfolgte. Ebenso ist in der Stufe der Bauleitplanung, der verbindlichen Bauleitplanung, der Altlastenverdacht genauer zu untersuchen. Bei Bestätigung des Sachverhalts ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit darauf aufbauendem Sanierungskonzept zu erarbeiten. Nach der Sanierung können die Flächen wie vorgesehen genutzt werden.

### **3.3 c) allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotopschutz, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter. Beeinträchtigungen durch zusätzliche Bodenversiegelung einerseits wird durch Festsetzungen, die die Versiegelung an anderer Stelle reduzieren, ausgeglichen. Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt zu erwarten sind.

Durch die Gestaltung des Eineufers und eine Vergrößerung der Grünflächen, sowie die Schaffung einer durchgängigen Begehbarkeit der „Uferpromenade“, sowie die Gestaltung parallel zur Eislebener Straße mit einer durchgehenden Baumreihe zur visuellen Beeinflussung der Fahrgeschwindigkeit (Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit) und zur Beschattung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, verbessert sich der Erholungswert und die lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnisse der Fläche um ein Vielfaches.

Stadt Aschersleben, im Dezember 2005