

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„Sondergebiet – Eislebener Straße“

Stand Januar 2007

Stadt: Aschersleben
Landkreis: Aschersleben – Staßfurt
Land: Sachsen-Anhalt

PLANUNGSBÜRO: IVW Magdeburg
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

10	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	27
10.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
10.2	Verkehrsflächen	
10.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes	30
11.1	Auswirkungen für die Stadt	
11.2	Bodenordnung, Grenzregelung	
11.3	Auswirkungen auf öffentliche Belange	
11.4	Auswirkungen auf Umweltbelange	
11.5	Auswirkungen auf private Belange	
12.	Rechtsgrundlagen	42
13.	Hinweise der Träger öffentlicher Belange	44

Pläne

Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben

Auszug aus Plan Eine-Grünzug / Eine-Terrassen

Ermittlung der Kurvenradien für Lieferfahrzeuge

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung

	Seite
1	Anlass der Planung 1
2	Allgemeine Ziele und Zwecke, Erforderlichkeit des Bebauungsplanes 2
3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 3
3.1	Abgrenzung
3.2	Fläche des Plangebietes
4	Bestehende Rechtsverhältnisse 5
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Bebauungsplan
5	Einfügung in übergeordnete Planungen 6
5.1	Raumordnung, Regionalplanung
5.2	Flächennutzungsplan
5.3	Übergeordnete Fachplanungen
5.4	Bezug zu angrenzenden Verfahren und Planungen
6	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan 10
6.1	Lage in der Stadt, Gelände
6.2	Umweltsituation (Boden, Altlasten, Grundwasser, Immissionsschutz, Klima)
6.3	Bestand im Geltungsbereich
6.4	Bestand in der Umgebung des Geltungsbereiches
6.5	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur
7	Verkehrsflächen 18
7.1	Motorisierter Individualverkehr
8	Geländeauffüllungen 19
9	Freiflächen, Grünflächen, Bepflanzungen 20

1. ANLASS DER PLANUNG

Durch den Vorhabenträger Industriebau Wernigerode GmbH wurde die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Fleischtheke und einer Bäckertheke, Nonfood-Aktionsware und Randsortimente auf ihrem Grundstück beantragt.

Der Einkaufsmarkt soll inklusive eines Getränkemarktes eine Verkaufsraumfläche von ca. 1400 m² haben. Weiterhin sind zusätzlich Flächen für Shops, wie z.B. Tchiboshop und Nebenräume im Gebäude vorgesehen, so dass eine Gesamtfläche von ca. 1800 m² entsteht.

Die geplante Verkaufseinrichtung hat im 500 m – Einzugsbereich (fußläufiger Bereich) 3500 Einwohner, zusätzlich befindet sich im Einzugsbereich eine Schule und ein Feierabendheim. Im Einzugsgebiet von einem 1000 m – Radius sind es 8853 Einwohner.

Städtebaulich fügt sich das geplante Vorhaben in die Struktur ein. Es ist fußläufig von der Innenstadt erreichbar, so dass es sich hervorragend für die Versorgung des Innenstadtbereiches (Zentrumsversorgung) anbietet. Hier gibt es bisher nur Discounter und keinen Frischemarkt. Das Grundstück ist 9000 m² groß, eine erforderliche Größe um Parkplätze in erforderlicher Anzahl und Ausgleichs-Grünflächen unterbringen zu können. Im Innenstadtbereich steht ein so großes Grundstück nicht zur Verfügung.

An der Eislebener Straße (B 6 und B180) im südlichen Bereich von Aschersleben hat sich in den letzten Jahren zu einem Einkaufszentrum für Waren des täglichen Bedarfs der Stadt entwickelt. Insbesondere sind hier mehrere Einkaufsmärkte, die Filiale der Stadtsparkasse und Gaststätten vorhanden.

Durch die Lage an der Ortsdurchfahrt mit einer relativ hohen Verkehrs-, Staub- und Lärmbelastung ist seit Jahren ein Wohnungsleerstand zu verzeichnen

Die geplante Baufläche für den Einkaufsmarkt ist zurzeit bebaut. Auf der Fläche stehen Gebäude mit zwei Wohnhäusern (50% Leerstand) und Scheunen sowie mehreren Nebengebäuden und Garagen, die in den 70-er Jahren dazugebaut wurden. In den Gebäuden waren eine Annahmestelle für Sekundärrohstoffe (SERO) mit einer betriebseigenen KFZ- Werkstatt untergebracht. Der gesamte Innenhof ist mit Beton befestigt.

2. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE;

ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund der Verkaufsraumflächengröße und der zu klärenden verkehrstechnischen Erschließung sowie der Sicherung einer Grünfläche mit Geh- und Radweg entlang des Eine – Ufers soll ein Bauleitverfahren durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Aschersleben und hier in einer ausgewiesenen Sonderbaufläche.

Zulässig sind hier auch großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Gelände des Aldi- Marktes im Süden und dem Fließgewässer 1. Ordnung der „Eine“ im Norden an der Eisleber Straße.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind insbesondere:

- die Schaffung von Einkaufsmärkten auf innerörtlichen Flächen;
- die Schaffung und Sicherung einer funktionierenden inneren Erschließung und der entsprechenden Verknüpfung mit den örtlichen Verkehrsnetzen;
- die Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege;
- die Sicherung und Entwicklung der Grünbereiche an der „Eine“.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten und Fehlentwicklungen zu verhindern sowie neue Arbeitsplätze zu schaffen.

3 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

3.1 Abgrenzung

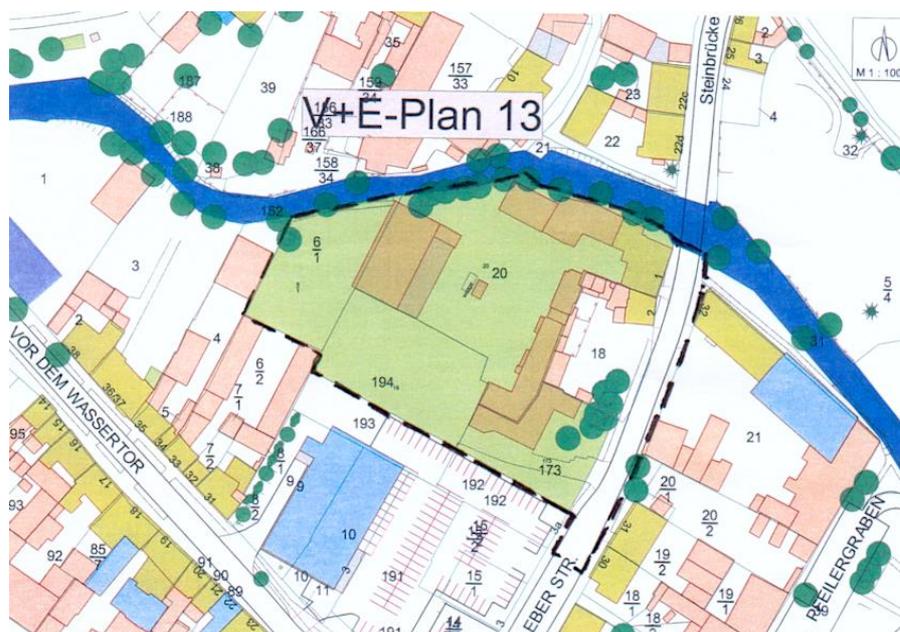
Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (Plangebiet) fest.

Das Plangebiet liegt in der Flur 74 der Stadt Aschersleben.

Es ergeben sich folgende Begrenzungen:

- Im Norden die Nordgrenze der Flurstücke 6/1 und 20 . die nördliche Grenze bildet das südliche Ufer der Eine.
- Im Osten die bestehende östliche Straßenkante der Eislebener Straße.
- Im Süden die nördliche Grenze des Flurstückes 6/2 und die Flurstücke 192; 193 Flur 74 (nördliche Grenze des „Aldi-Markt“).
- Im Westen die östlichen Grenze des Flurstückes 4, der Flur 74
- Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan



3.2 Fläche des Plangebietes

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. **1,05 ha**.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die Flurstücke:

6/1; 18; 20; 173; 194; 171/16 (Straße); 174 (Straße); 151 (Teilfläche Straße) der Flur 74 in der Gemarkung Aschersleben.

Flächenbilanz der Planung:

(geometrisch ermittelte Werte)

Bauflächen		
SO großflächiger Einzelhandel, Hochbau	2.564 m ²	(24,3%)
SO Parkplätze privat, Zufahrten, Fahrgassen	3.350 m ²	(31,8%)
Verkehrsflächen öffentlich		
Straßenverkehrsfläche	1.672 m ²	(15,9%)
Grünflächen		
Grünfläche (öffentlich)	1.894 m ²	(18,0%)
Grünflächen (privat)	1.044 m ²	(10,0%)
Größe des Geltungsbereiches	10.524 m²	(100%)

4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan für die Stadt Aschersleben stellt die planerische Grundlage für die weitere zukunftsweisende Entwicklung der Stadt Aschersleben dar. Für die Stadtverwaltung bildet er ein verbindliches Dokument, aus dem alle städtebaulichen Maßnahmen abzuleiten sind. Für die politischen Gremien der Stadt stellt er ein wichtiges Instrument zur Entscheidungsfindung dar.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben als Sonderbaufläche dargestellt. Diesen Ausweisungen folgt der Bebauungsplan und konkretisiert sie.

4.2 Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 20.12.2005 durch die Stadträte gefasst. Beschlossen wurde mit der Ordnungsnummer 13 die Planaufstellung für den gesamten Bereich von der „Eine“ im Norden bis zum vorhandenen Markt (ALDI –Markt) im Süden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf für den B-Plan wurde mit Schreiben vom 13.02.2006 und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 26.01.2006 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden nach einer Abwägung bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.

Nach dem Satzungsbeschluss muss der Bebauungsplan von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden, sofern der Flächennutzungsplan von der höheren Verwaltungsbehörde zu diesem Zeitpunkt noch nicht genehmigt ist.

5 EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Raumordnung und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist die Stadt Aschersleben als Mittelzentrum festgeschrieben. Sie befindet sich im Verflechtungsbereich der drei im Landesentwicklungsplan vom 23.08.1999 festgeschriebenen Oberzentren Dessau, Halle und Magdeburg.

Nach der Zusammenlegung der ehemaligen Landkreise Aschersleben und Staßfurt im Jahr 1994 zu einem Landkreis Aschersleben-Staßfurt mit der Stadt Aschersleben als Kreisstadt.

Die Stadt Aschersleben gehört ferner zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt. Sie ist weiterhin umgeben von den Mittelzentren Bernburg, Quedlinburg und Staßfurt sowie von den im Regionalen Entwicklungsplan im Planungsbereich befindlichen Grundzentren Ermsleben, Hoym, Egelh.

Konkrete Ziele der örtlich zentralen Gliederung sind:

- die öffentlichen Mittel für städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- sowie für die Entwicklung von Arbeitsstätten schwerpunktmäßig in den zentralen Orten einzusetzen, und
- Voraussetzungen zu schaffen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel zur Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz, zu der die Landkreise Aschersleben-Staßfurt, Halberstadt, Quedlinburg, Sangerhausen und Wernigerode gehören, hat am 14.11.2002 den Beschluss Nr. 02-RV01/2002 zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz gefasst.

Der Regionale Entwicklungsplan ist gem. §6 Abs. 1 LPIG aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) zu entwickeln.

Die Stadt Aschersleben ist zentralörtlich als Mittelzentrum eingestuft.

Die zukünftige Entwicklung der Stadt Aschersleben innerhalb des oben erwähnten Siedlungsnetzes für einen Einzugsbereich von 45.000 bis 55.000 Einwohnern bedeutet eine planerische Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen für die eigene Bevölkerung und für die Bevölkerung des Versorgungsbereiches in den Bereichen Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung. Als zentraler Begegnungspunkt ist Aschersleben als Mittelzentrum daneben für Fremdenverkehr und Erholung, Kultur und Kunst sowie Kongresse zu entwickeln. Die dazu notwendigen Flächen sind im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Gegenwärtig läuft das Aufstellungsverfahren des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz. Die Geschäftsstelle hat gemäß § 7 Landesplanungsgesetz unter Mitwirkung der Landkreise und Gemeinden den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes zu erarbeiten. Die Regionalversammlung hat am 26.08.2005 den 1. Entwurf gebilligt (Beschluss Nr.02-RV01/2005) und das öffentliche Beteiligungsverfahren eingeleitet. Die öffentliche Auslegung erfolgt in den Gemeinde- und Kreisverwaltungen sowie in der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen in vollem Umfang dem Entwurf des „Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz)“, der gültige regionalplanerische Grundlage ist.

Entsprechend diesen Zielen der Raumordnung sichern die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bereiche für großflächigen Einzelhandel im Innenbereich der Stadt.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Teile der Flussniederungen entlang der Flüsse Wipper und Eine sind als Hochwasserschutzgebiete festgelegt, um sie als natürliche Überschwemmungsgebiete für den Wasserrückhalt und den Wasserabfluss zu erhalten und von Nutzungen freizuhalten, die den Hochwasserabfluss behindern. Die Hochwasserschutzgebiete sind im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Eine ist letztmalig im April 1994 über die Ufer getreten. Das Hochwasser entsprach einem 120 jährigen Hochwasser (HQ 120).

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

5.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 Pkt. 1 Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein wesentliches Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Ausweisung von SO-Flächen für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedlung von Einkaufsmärkten im Stadtgebiet und nicht auf der „grünen Wiese“, dies ist eine vorrangige Aufgabe der Stadt.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben als Sonderbaufläche dargestellt. Diesen Ausweisungen folgt der Bebauungsplan und konkretisiert sie.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen in den Darstellungen dem Flächennutzungsplan.

5.3 Übergeordnete Fachplanungen

VERKEHRSKONZEPTION FÜR DAS STADTGEBIET ASCHERSLEBEN

Mit dem im Jahr 2003 aktualisierten Verkehrskonzept wurde das *Verkehrliche Leitbild der Stadt Aschersleben* vorgelegt, das als Diskussionsgrundlage zur Erarbeitung der Verkehrsentwicklungsplanung dient. In ihr werden die Hauptverkehrsachsen geordnet und festgelegt.

Die Eislebener Straße bildet die Ortsdurchfahrt für die B 6 und B 180.

Zukünftig soll die B 180 eine Umgehung erhalten, diese wird dann die Stadtmitte von Durchfahrten in Richtung Eisleben entlasten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist an die überörtlichen Hauptverkehrsnetze hervorragend angebunden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Kreuzungspunkt mit der *B 6 und B 180*, die die Anbindung des Plangebietes an das Umland sicherstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan fügt sich in das *Verkehrliche Leitbild* ein.

5.4 Bezug zu angrenzenden Verfahren und Planungen

5.4.1 BEBAUUNGSPLÄNE

In direkter Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, die inhaltliche Verflechtungen mit dem Plan Nr. 13 haben könnten.

5.4.2 PLAN Stadtbegrünung

Im Plan „Stadtbegrünung“ ist geplant den Uferbereich der Eine von Bebauung freizuhalten und ihn als durchgängige Grünfläche, für Fußgänger und Radfahrer zu gestalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teilbereich des südlichen Eine – Ufers enthalten. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist diese Planung zu berücksichtigen.

Träger dieses Planverfahrens ist die Stadt Aschersleben. In Vorbereitung der Landesgartenschau 2010 wurden Fördermittel für die Planung bewilligt (IBA-Programm 2010).

Der Planungsstand vom Juni 2006 wurde in den B-Plan übernommen.

Der Verlauf der jetzigen Wasserkante entspricht dem örtlich vorgefundenen Stand, Dezember 2005, gemessen durch das Ingenieurbüro L u. S GmbH, Vogelgesang 32, in 06449 Aschersleben.

6 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

6.1 Lage in der Stadt, Gelände

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Aschersleben an der Eislebener Straße.

Das Gelände ist eben und liegt durchschnittlich auf einer Höhe von ca. 109 m ü. HN. Die Straßenoberkante der Eislebener Straße (Kanaldeckel Brücke im Eine-Bereich) liegt bei 109,36 m ü. HN.

6.2 Umweltsituation

6.2.1 ALLGEMEINE GEOLOGISCHE UND HYDROLOGISCHE AUSGANGSSITUATION

Das Bebauungsplangebiet befindet sich unmittelbar im Bereich des Einetales, charakteristisch sind deshalb Sedimente wie Schluff, Sand, Kies und Schlick, die über, zwischen und unter Tonlagen auftreten. Der Boden ist großflächig versiegelt. Für einen Hochwasserschutz ist eine durchgängige Auffüllung des Geländes geplant, so dass die Baufläche des Gebäudes und der Parkplatz im westlichen Bereich ca. 0,6 m höher liegen werden, etwa bei 109,6 m ü. HN.

Die vorhandene Bebauung am Ufer der Eine wird beseitigt und durch eine parkartig gestaltete Grünfläche ersetzt. Die geplante Grünfläche wird ein Gefälle zur Eine hin erhalten. Von der Eislebener Straße bis zum alten Wehr in der Eine wird eine Wiesenmulde, die als Fläche zur Retention dienen kann, angelegt, somit wird durch die Realisierung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen der Hochwasserabfluss positiv beeinflusst und gegenüber dem vorhandenen Zustand verbessert. Die Hochwasserentstehung wird durch die Baumaßnahmen nicht negativ beeinflusst gegenüber dem Ist-Zustand, da das Gelände zur Zeit bis an die Grabenböschung zu 100% befestigt ist und durch die Maßnahmenrealisierung Flächen entlang des Eine -Ufers entsiegelt werden.

Der Grundwasserstrom bewegt sich zur Eine hin und wird durch ihren Wasserstand beeinflusst. Ferner ist zu beachten, dass durch zeitliche Wasserstandsschwankungen der Eine gravierende Änderungen der

Strömungsverhältnisse des Grundwassers der hydrologisch zu beurteilenden Region auftreten können. Der hydraulische Zusammenhang zwischen Einwasser im allgemeinen und Grundwasser besteht wahrscheinlich darin, dass bei hohen Einwasserständen das Wasser unter dem Ton gespannt anstehen kann.

In einer Altbohrung auf dem Gelände des B-Planes wurde der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 4,60 m unter Gelände angetroffen. Bei der Baugrunduntersuchung von November 2005 war bis zu einer Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante kein Grundwassereinfluss nachweisbar.

Lokale Schichtenwassereinflüsse wurden im Bereich der Sandmergelschichten ab einer Tiefe von 2,5 m unter Geländeoberkante festgestellt.

Im Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt wurden Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) im Rahmen einer hydrologischen Stellungnahme in Erfahrung gebracht.

Die Eine ist letztmalig im April 1994 über die Ufer getreten. Das Hochwasser entsprach einem 120 jährigen Hochwasser (HQ 120).

Das Plangebiet wurde während des Hochwassers vom April 1994 nicht überschwemmt. Die Belange des Grundwassers spielen für die geplante Bebauung keine Rolle, da das Gelände aufgefüllt wird und keine Keller vorgesehen sind.

6.2.2 ALTLASTEN (BODEN UND GRUNDWASSER)

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 Flächennutzungsplans 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 Gemengelage befinden und wo eventuell die Wohnnutzung heranrücken kann oder auch Freizeitaktivitäten zu erwarten sind. Diese 25 Standorte sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bei dem Standort der Planung handelt es sich um die Altlastverdachtsfläche lfd. Nr. 11 - ehemalige Annahmestelle für Sekundärrohstoffe (Sero- Annahmestelle), mit betriebseigener KFZ- Werkstatt, Flächengröße 8.852 m², wobei nur der Bereich der KFZ -Werkstatt wirklich als Verdachtsfläche in Frage kommt. Die Kennziffer beim Landesamt für Umweltschutz (LAU) Halle/Saale ist 1535200250011.

Nach Rücksprache und Ortsbesichtigung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt wurden die erforderlichen Untersuchungsparameter festgesetzt um den Altlastenverdacht genauer zu untersuchen.

Die Untersuchungsergebnisse im Gutachten der Reichert & Gürke GmbH (Ing.-Büro für Geotechnik) hinsichtlich der Altlastenproblematik ergaben keine nutzungsbezogene Prüfwertüberschreitung nach Bundes-Bodenschutzverordnung. Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.

6.2.3 IMMISSIONSSCHUTZ

6.2.3.1 Luftbelastungen:

Die Belastungsschwerpunkte im Stadtgebiet – in erster Linie Kohlenmonoxid (CO) und Schwefelwasserstoff (H₂S) – haben sich einer weitgehenden Umstellung auf

umweltfreundliche Heizsysteme der Haushalte reduziert und es liegen keine Grenzwertüberschreitungen mehr vor.

Dabei muss jedoch der erhöhte Ausstoß von Schadstoffen durch den zunehmenden Verkehr (bodennahe CO-Belastung) im Stadtgebiet, besonders an den Hauptverkehrsstraßen, beachtet werden.

6.2.3.2 Lärmbelastungen

Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel ist ein zunehmender Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten, von denen Schallemissionen ausgehen. Eine Beschränkung auf exakte dB-Werte oder konkrete Schallschutzmaßnahmen sollen im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden.

Die Vorbelastung der Eislebener Straße (B6 und B180) als Ortsdurchfahrt in Richtung Eisleben ist bereits gegeben. Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) ist kein zusätzlicher Fahrzeugverkehr, durch den großflächigen Einzelhandel, vorhanden, so das auch keine zusätzlichen Schallimmissionen auftreten.

Schutzwürdige Nutzungen, wie z.B. Reine Wohngebiete sind nicht im Umfeld vorhanden oder liegen so weit vom Plangebiet entfernt, dass dort keine nachteiligen Beeinflussungen durch den Einkaufsmarkt zu erwarten sind. Siehe Flächennutzungsplan !

Es werden die für Mischgebiete vorgegebenen Werte von tags 60dB(A) (6.00 bis 22.00 Uhr) und nacht 45dB(A) (22.00 bis 6.00 Uhr) eingehalten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro Dr.-Ing. Zöllner eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 14.07.2006 angefertigt. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass das Vorsorgegebot als erfüllt angesehen werden kann, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:

1. Begrenzung der Schallemission für die Gebäudetechnik unter Berücksichtigung der sog. Unerheblichkeit und Nachweis vor Abnahme durch die Behörde.
2. LKW-Andienung mit den werktäglichen Betriebszeiten von 6 bis 22 Uhr, vorzugsweise von 7 bis 20 Uhr (außerhalb sog. Ruhezeiten). Bei darüber

hinaus gehenden Anlieferungen ist eine geräuschmindernde Abschirmung im Bereich der Anliefer-Zone notwendig.

6.2.4 KLIMA

Die klimatische Wirkung des Raumes kann als relativ ausgeglichen bezeichnet werden. Die großen versiegelten Flächen des Gewerbeobjektes 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.

Eine relativ große Bedeutung haben die Grünzüge an der Eine als Frischluftlieferant für die angrenzenden Siedlungsgebiete.

Entsprechend des klimatisch wirksamen Korridores „Eine“, nördlich des Plangebietes, wird dieser Bereich von Bebauung freigehalten. Dies geschieht durch die Festsetzung entsprechender Grünzonen im Bebauungsplan.

6.3 Bestand im Geltungsbereich

Das gesamte Gelände des Bebauungsplanes wird derzeit teilweise gewerblich als Lagerfläche genutzt, zum großen Teil stehen die Gebäude leer. Im nördlichen Teil befindet sich ein Fließgewässer 1. Ordnung, die Eine.

Die Böschung und die Uferkante ist zur Zeit geprägt durch Auenbewuchs und die vorhandene Bebauung die fast überall bis unmittelbar an das Ufer der Eine heranreicht.

Diese Bebauung wird nach Umsetzung des B-Planes ersetzt durch einen parkartig gestalteten erweiterten Uferbereich, wodurch Retentionsfläche für die Eine geschaffen wird.

6.4 Bestand in der Umgebung des Geltungsbereiches

Südlich des Geltungsbereiches haben sich verschiedene Einkaufsmärkte, Sparkasse und Gaststätten angesiedelt. Die entsprechenden Erschließungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen.

6.5 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Für alle Maßnahmen der Versorgung durch die städtischen Werke (SWA) ist ein Planungsvorlauf erforderlich. Dies betrifft die Versorgung mit Gas, Elektrizität und Wasser.

6.5.1 GASVERSORGUNG

Für eine Reglerstation ist, wenn erforderlich, eine Fläche für Versorgungsanlagen im überbaubaren Bereich zugelassen (Flächengröße gesamt ca. 20 x 35 m).

6.5.2 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Für eine Trafostation ist, wenn erforderlich, eine Fläche für Versorgungsanlagen im überbaubaren Bereich zugelassen (Flächengröße gesamt ca. 20 x 35 m).

6.5.3 TRINKWASSERVERSORGUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die SWA über eine aus dem Stadtnetz kommende Trinkwasserleitung in der Eislebener Straße versorgt. Die im Zuge der inneren Erschließung herzustellenden Trinkwasserversorgungsanlagen werden dann in diese Hauptversorgungsleitung Wasser eingebunden.

6.5.4 LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Die Entnahmestellen sind im Bereich der vorgesehenen Fahrgassen, jedoch nicht auf den Einstellflächen des ruhenden Verkehrs zu verlegen.

Die Entnahme der Grundversorgung mit Löschwasser ist für die Erstbekämpfung im Brandfall aus dem Trinkwassernetz vorgesehen.

Im Bereich des Erschließungsgebietes besteht die Möglichkeit, unter bestimmten technischen Voraussetzungen, Löschwasser aus der Eine zu entnehmen.

6.5.5 SCHMUTZWASSER

Die Entwässerung des Plangebietes muss im Zuge der Erschließung auf dem Grundstück neu erstellt werden. Hierbei sind Regen- und Schmutzwassersammler in einem Trennsystem zu verlegen.

Die schmutzwasserseitige Entwässerung des Einkaufsmarktes erfolgt über ein Kanal DN 150. Dieser geplante Kanal entwässert in einen vorhandenen Hausanschlussschacht, welcher sich bereits auf dem Gelände befindet. Die Vorflut bildet der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Eislebener Straße.

Die Entwässerung ist auf Grund der Höhenverhältnisse im Freigefälle möglich.

6.5.6 OBERFLÄCHENWASSER

Für das Gelände des Einkaufsmarktes stehen zum Anschluss der geplanten Regenwasserkanalisation zwei Anschlüsse DN 150 zur Verfügung. Diese werden im Zuge der Entwässerungslösung des Gebietes auch genutzt. Da die angeschlossene Fläche für die beiden zur Verfügung stehenden Anschlusskanäle DN 150 zu groß ist, ist die Verlegung von Staukanälen auf dem Gelände des Einkaufsmarktes notwendig.

Grundsätzlich kann das Niederschlagswasser der Bauflächen nicht direkt in die Eine abgeleitet werden. Der sich zukünftig ansiedelnde Frischemarkt muss deshalb eine Regenwasserrückhaltung auf seinem Grundstück betreiben.

Zur Reduzierung der abflusswirksamen Fläche, welche an den Staukanal angeschlossen ist, ist die Ableitung der Dachfläche des Marktes in die angrenzende Grünfläche mit anschließender Versickerung bzw. die direkte Einleitung in die Eine vorgesehen. Ein entsprechender Antrag wird bei der zuständigen Behörde gestellt. Somit wird die Querschnittsfläche des Staukanals deutlich reduziert.

6.5.7 FERNMELDETECHNIK

Fernmeldeanlagen können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Verkehrsflächen untergebracht werden. Eine Vorlaufzeit von 3 Monaten für die Planung durch die Telekom ist hierfür erforderlich.

Für die Installation der Telekommunikation gibt es noch kein spezifisches Anforderungsprofil.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Siehe hierzu auch unter Punkt 13. Hinweise der Träger öffentlicher Belange.

6.5.8 ABFALLENTSORGUNG / STRASSENREINIGUNG

Bei der Anlage der Erschließungsstraßen muss gewährleistet sein, dass Müllabfuhr, Straßenreinigung und Recycling ständig gesichert sind. Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind die Voraussetzungen dafür geschaffen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die einschlägigen Satzungen, Richtlinien und Vorschriften zu beachten.

7 VERKEHRSFLÄCHEN

Motorisierter Individualverkehr

Der Kundenparkplatz des neuen Einkaufsmarktes erhält eine Oberflächenbefestigung aus Betonsteinpflaster mit einem Straßenunterbau der Bauklasse IV. Die Entwässerung der befestigten Stellflächen erfolgt über eine geeignete Neigung in ein System aus Rinnen und Straßeneinläufen. Von dort aus wird das anfallende Oberflächenwasser dem Kanalsystem unterhalb des Parkplatzes und dann weiter dem öffentlichen Kanal in der Eislebener Straße zugeführt.

Insgesamt sind min. 110 Stellplätze geplant, welche durch eine Markierung und durch entsprechende Bordführungen für den Kraftfahrer eindeutig erkennbar werden.

Behinderten Parkplätze werden in ausreichender Anzahl (min. 3 Stück) vorgesehen.

Zwischen den Stellplätzen ermöglichen Fahrgassen gemäß EAE 85/95 den PKW-Verkehr.

Für die Anlieferung werden spezielle Bereiche freigehalten. Siehe hierzu auch den Plan „Ermittlung der Kurvenradien“ !

Laut der Verkehrsuntersuchung (VU) zur Verkehrsanbindung des Einkaufsmarktes des Ing.-Büros Buschmann, aus Magdeburg, ist eine vollwertige Anbindung nicht möglich.

Die vorliegende VU zeigt auf, dass eine direkte Ausfahrt auf die Bundesstraße B 180 auf Grund der Verkehrsbelegung nur für Rechtsabbieger möglich sein wird. Um die Abfahrt der Kunden in Richtung Stadtmitte zu gewährleisten, wird ein Überfahrtsrecht über den südlich benachbarten Parkplatz des ALDI-Marktes gewährleistet, so dass ein Abfluss des Verkehrs in Richtung Stadtmitte über den Lichtsignal geregelten Knoten Eisleber Straße möglich sein wird. Das Wegerecht wird entsprechend gesichert.

Die Zufahrt als Linksabbieger aus Richtung Süden wird durch den Bau einer Mischspur mit 5,5 m Breite zulässig.

Die Höhendifferenz zwischen dem geplanten und dem vorhandenen Einkaufsmarkt wird durch entsprechende Aufschüttungen angeglichen.

In der Eislebener Straße befinden sich die nächsten Anschlussmöglichkeiten für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung.

Die vom Städtischen Abwasserbetrieb angegebenen Anschlusshöhen ermöglichen den Anschluss der Straßenentwässerung mittels Freispiegelkanal an den Anschlusskanal.

Der Gehweg der Eislebener Straße wird durch einen Grünstreifen zur Parkfläche abgetrennt und somit wirksam gegen Überfahren oder beparken geschützt.

Die Parkfläche wird seitlich von Hoch- und Tiefbordsteinen eingefasst.

Über das Quergefälle von 2,5 % wird das anfallende Oberflächenwasser in die Rinne geleitet. Ein Rinnensystem sichert dann die Ableitung des Oberflächenwassers in Straßeneinläufe, die an das neu zu verlegende Kanalsystem angeschlossen sind.

Wegeverbindung an der Eine (als Geh-, und Radfahrweg im B-Plan festgesetzt)

Der Geh-, und Radfahrweg verbindet die neue entstehende öffentliche Grünfläche mit der Eislebener Straße. Der Weg dient ausschließlich als „Uferpromenade“ und darf nur zur Instandhaltung des Grabens und der Grünflächen mit Genehmigung der Stadt mit Kraftfahrzeugen befahren werden.

Für das Entwicklungskonzept wurde ein Fachbüro von der Stadt beauftragt.

8 GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN

Im Bereich des Erschließungsgebietes sind umfangreiche Geländeauffüllungen notwendig, um ein einheitliches Niveau des zur Ansiedlung vorgesehenen Areals mit der Nachbarfläche zu erhalten.

Als erste Bodenregulierungsmaßnahme sind auf einer Fläche von ca. 9.000 m² die Bodenbefestigung (Beton) abzutragen bzw. so zu durchstoßen, dass Oberflächenwasser versickern kann.

Die Ansiedlungsflächen müssen dann um ca. 0,6 m aufgeschüttet werden, mit einem Gefälle zur Eislebener Straße und zur Eine hin. Hierzu werden etwa 3.000 m³ verdichtungsfähiger Füllboden für die erste Entwicklungsphase benötigt.

Entsprechend dem Vorschlag des Bauherren kann ein Teil des geschredderten Abbruchmaterials zur Auffüllung genutzt werden. Die Einbaufähigkeit des Materials ist durch entsprechende baubegleitende Laboruntersuchungen nachzuweisen.

9 FREIFLÄCHEN; GRÜNFLÄCHEN; BEPFLANZUNGEN

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der sich durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wiederfindet.

Vorhandene Bereiche an der Eine, die von Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sein können, sollen weitestgehend erhalten bzw. hergestellt und möglichst vernetzt werden.

Der Ausgleich für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist im Geltungsbereich des B-Planes möglich. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebauliche Verträge abgesichert (§ 1a (3) Satz 3 BauGB / § 11 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Nach dem Bewertungsverfahren „Modell Sachsen-Anhalt“, wurde ermittelt, dass durch diese Baumaßnahmen nach der Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB) kein Ausgleichsdefizit im Bebauungsplangebiet vorhanden ist.

9.1 Bestand:

Die naturräumliche Ausstattung des Untersuchungsraumes ist durch die innerstädtische Lage geprägt. Das Gebiet liegt zwischen dem Fließgewässer, der Eine und einem bereits vorhandenen Einkaufsmarkt. Man findet eine relativ einheitliche Struktur im Gebiet.

Der Untersuchungsraum liegt in der holozänen Talaue der Eine. Hier haben sich mineralische Nassböden, sogenannte Aueböden oder Gleye entwickelt. Man findet ungespanntes Grundwasser in den holozänen Ablagerungen / Lockergesteinsschichten (Sande und Kiese) des Eine-Tales. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4,60 m lt. einer älteren Bohrung auf der Fläche, bei Hochwasserführung der Eine sind auch wenige Dezimeter möglich entsprechend der Geländehöhe und dem Wasserstand der Eine. 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.

Die Pflanzenwelt ist wegen der innerstädtischen Lage nicht sehr artenreich. Es sind nur allgemein verbreitete Arten zu erwarten. Vielfach werden die

vorhandenen Gehölzstrukturen von Kleinvögeln als Nistplatz genutzt. Eine Erholungsnutzung ist im Gebiet nicht vorhanden.

9.2 Auswirkungen im Gebiet

Im Gebiet wird durch die geplante Bebauung alte Bausubstanz und die vorhandene Zufallsvegetation, die sich durch Leerstand entwickeln konnte zerstört.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden, abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan, die wertvollsten Flächen erhalten bzw. wieder hergestellt. So wird das Ufer der Eine erhalten und um ein Großteil erweitert, so dass feuchte Wiesenflächen entstehen können und als Grünfläche geschützt werden.

9.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.:

- *Erhalt der wertvollen Flächen mit Auenvegetation am nördlichen Rand des Gebietes*

Die für den Artenschutz wertvollsten Flächen, am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben. Dazu sind diese Flächen entsprechend der festgelegten Grenzen während der Bauphase (Abriss der alten Bausubstanz) mit Schutzzäunen nach RAS LG 04 abzugrenzen und zu schützen.

9.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches werden die Flächen zwischen der geplanten Bebauung mit den Parkflächen und der Eine mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Diese Flächen sichern die Biotopfunktion und haben wichtige klimatische Funktionen im Gebiet.

- *Pflanzgebot nördlich der Sondergebietsfläche, an der Eine*

Am nördlichen Rand des Sondergebietes SO ist ein mind. 10 m bis max. 26 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der von einem Geh- und Radweg, min. 3 m breit, durchzogen wird.

- *Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen*
Zur weitgehenden Erhaltung der klimatischen Funktion des Gebietes sollen auf 50 % der nicht überbaubaren Grundstückflächen Gebüsch aus einheimischen Bäumen und Sträuchern angepflanzt werden. In den Entwürfen zum FNP war an der Eisele immer eine Grünverbindung für den Biotopverbund und zum klimatischen Ausgleich vorgesehen.
- *Begrünung der Erschließungsstraße*
Zur Beschattung der Eisele Straße und damit zur Verbesserung der klimatischen Funktion wird auf der Westseite der Straße auf den dafür festgesetzten Grünflächen (3,5 m bis 5 m breiter Grünstreifen) eine Baumreihe festgesetzt. Diese wird unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke an der Zufahrt/Abfahrt vorgesehen.
- *Ausweisung der Grünfläche hinter dem Gebäude*
In dieser Fläche soll eine Versickerungsmulde oder ein Versickerungsschacht geschaffen werden, der als Teil der Niederschlagsentwässerung, hier speziell für die Dachfläche, fungieren soll. Die Bepflanzung dieser Fläche ist dementsprechend anzupassen.
- *Begrünung der Stellplatzanlagen*
Auf eine Bepflanzung der Stellplätze wird verzichtet, es wäre zwar angebracht nach 8 Stellplätzen die Stellplatzreihen durch Pflanzinseln für Bäume zu unterbrechen, um die versiegelten Flächen beschatten zu können. Der relativ hohe Bedarf an Stellplätzen lässt dies jedoch nicht zu.

9.5 Verbleibende Eingriffe

Trotz der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des NatSchG LSA kompensiert werden müssen.

Ein Ausgleich im streng wissenschaftlichen Sinn ist, mit wenigen Ausnahmen, nicht möglich. Jeder Eingriff führt zu einer am gleichen Ort nicht ausgleichbaren

Veränderung des Naturhaushalts. In der Praxis wird als Ausgleich die Neuschaffung von Lebensräumen gleichen oder sehr ähnlichen Typs verstanden, wie sie durch den Eingriff wesentlich beeinträchtigt oder zerstört wurden. Dabei sollte der Ausgleich möglichst am Ort des Eingriffs (im Plangebiet) erfolgen. Von Ersatz (im naturschutzfachlichem Sinne) spricht man bei nicht ausgleichbaren Eingriffen. Hier wird die Funktion bzw. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch eine Aufwertung an anderer Stelle erhöht und der Verlust durch den Eingriff „ersetzt“.

Ein Ausgleich ist jedoch nur bei solchen Biotoptypen möglich und sinnvoll, die in absehbarer Zeit regenerierbar sind.

Der § 21 des BNatSchG schreibt vor, dass über Ausgleich und Ersatz im Rahmen der Bauleitplanung nach den Vorgaben des BauGB zu entscheiden ist. Das BauGB unterscheidet aber nicht in diesen Kategorien. Im BauGB § 1a ist nur von Ausgleich die Rede. Hierunter ist Ausgleich und Ersatz im naturschutzfachlichen Sinne gemeint. Aus diesem Grund wird im folgenden Text nur von Ausgleichsmaßnahmen gesprochen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem Vergleich zwischen dem Bestand und den Eingriffen ermittelt. Ziel der Maßnahmen ist die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Aus dem Vergleich zwischen den Beeinträchtigungen durch die Eingriffe und dem Bestand werden die Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet. Es wird ein funktioneller Ausgleich der Eingriffe angestrebt.

9.5.1 Kompensationsmodell

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen kommunal entwickelter Bauleitplanungen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Das Land Sachsen - Anhalt hat ein durch das Land entwickeltes Bewertungsmodell zur Anwendung bestimmt. Es bietet den damit befassten Behörden eine einheitliche und differenzierte Bewertungsmöglichkeit, sowohl des Bestandes als auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundlagen des vor genannten Modells, auf die von einer Nutzungsänderung betroffenen Bereiche.

Um eine einfache Erfassung der Werte und Funktionen für Natur und Landschaft zu ermöglichen, wird die Bewertung und Bilanzierung daher auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen sind in einer Bewertungsliste vorgegeben. Die Biotoptypen wurden insbesondere anhand der Kriterien Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Jedem Biotoptyp wurde ein Biotopwert zugeordnet. Dabei entspricht der Wert 0 dem niedrigsten und 30 dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Analyse des Ist-Zustandes

NR.	Flächengröße in m ²	Biotoptyp	Code	Biotopwert Bestand	Wertigkeit der Fläche
1	3.021	Vorhandene Bebauung	BS	0	0
2	4.407	Befestigter Platz (Betonfläche)	VPZ	0	0
3	285	Baustelle	BX	0	0
3	1.475	Straße (versiegelt)	VSC	0	0
4	240	Ruderalflur / Goldruten- Dominanzbestand	UDE	5	1200
5	80	Ruderalflur / sonstiger Dominanzbestand	UDY	5	400
6	733	Überwiegend heimische Baumarten (Bäume, Weidengebüsch auf den Böschungen)	XGX	14	10262
8	286	Ziergarten mit Obstbäumen Bäume müssen gefällt werden, deshalb gerechnet mit: Obstbaumreihe, 8 bis 20 Jahre alt	(AKC) HRA	12	3432
9	60 (senkrecht)	Mauerbegrünung	BMD	10	600
	1.0527	Summe			15894

Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen ist die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen.

Analyse der Planung – Gesamtfläche

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Code	Biotopwert Bestand (bleibt erhalten)	Biotop- wert Planung	Wertig- keit
		Sondergebietsflächen				
1	2.564	Gebäude (durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche)	BI		0	0
2	3.350	Parkplatz, Fahrgassen, Zufahrten	VPZ		0	0
3	600	Geh- und Radweg	VWB		0	0
		Grünflächen				
4	733	Grünfläche mit Pflanzgebot überwiegend heimische Baumarten	XGV		7	5131
5	1.608	Grünfläche mit Pflanzgebot überwiegend heimische Baumarten	XGV		7	11256
6	(400) senkrecht	Berankte Wand	BMD		9	3600
7	1.672	Öffentliche Straße	VSC		0	0
	10.527					19987

Eingriffsflächenwert = 15894 < Wert der Planung = 19987

Im Falle einer gänzlichen Neugestaltung des Eine- Ufers, hinsichtlich der Landesgartenschau 2010 (Träger dieses Planverfahrens ist die Stadt Aschersleben) ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aschersleben durchzuführen. In Vorbereitung der Landesgartenschau 2010 wurde eine umfangreiche Beplanung der innerstädtischen Grünflächen durch ein Fachbüro von der Stadt beauftragt. Diese ist zum heutigen Zeitpunkt noch in der Planungsphase.

Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe können durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes ausgeglichen werden.

10. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes sollen der Erweiterung des Einzelhandels dienen. Die Lage im Stadtgebiet und somit die kurzen Wege zu den anderen Warenbereichen, sollen in Zukunft noch weiter verbessert werden. Die Baufläche bietet einen optimalen Standort für diese Entwicklung.

Der Einkaufsmarkt wird ein so genannter „Frischemarkt“, mit einer Fleischtheke und einer Bäckertheke, mit Nonfood- Aktionsware und Randsortimenten sein.

Der Einkaufsmarkt soll inklusive eines Getränkemarktes eine Verkaufsraumfläche von ca. 1200 m² haben. Weiterhin sind Flächen für Shops, wie z.B. Tchiboshop, ca.190 m², Lagerflächen und Nebenräume (Sozialräume) ca. 400 m², Technikräume ca. 20 m² im Gebäude vorgesehen. Weiterhin sind überdachte Flächen an der Rückfront des Gebäudes erforderlich.

Die geplante Verkaufseinrichtung hat im 500 m – Bereich (fußläufiger Bereich) einen Einzugsbereich von 3500 Einwohner mit zusätzlich einer Schule und einem Feierabendheim. Im Einzugsgebiet von einem 1000 m – Radius sind es 8853 Einwohner.

Städtebaulich fügt sich das geplante Vorhaben in die Struktur ein. Es ist fußläufig von der Innenstadt erreichbar, so dass es sich hervorragend für die Versorgung des Innenstadtbereiches (Zentrumsversorgung) anbietet. Hier gibt es bisher nur Discounter und keinen Frischemarkt. Das Grundstück ist 9.000 m² groß, dies ist die erforderliche Größe um neben dem Gebäude auch die Parkplätze in erforderlicher Anzahl und die Ausgleichs-Grünflächen unterbringen zu können. Im Innenstadtbereich steht ein entsprechendes Grundstück nicht zur Verfügung.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Höchstwerten der BauNVO. Damit sollen möglichst wenige einschränkende Festsetzungen erfolgen, zumal das Gelände auch an gestalterische Ansprüche, wie z.B. städtebauliche Anpassung an benachbarte Nutzungen, keine besonderen Anforderungen stellt.

SO: hier soll der Hochbau, das Gebäude des Einkaufsmarktes entstehen. Aus Platzgründen findet eine Grenzbebauung zum benachbarten Einkaufsmarkt statt. Hierfür ist entsprechend der BauO LSA eine Baulast auf dem Nachbargrundstück einzutragen.

Das Gebiet enthält die erforderlichen Parkplätze, die für den Bedarf eines Einkaufsmarktes erforderlich sind sowie die Zufahrten für die Warenanlieferung. Ebenfalls sind hier Anlagen für Erschließungsträger zugelassen.

10.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die Eislebener Straße als die Haupterschließungsstraße des Gebietes festgesetzt.

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 Verkehrsuntersuchung zur Verkehrsanbindung des Einkaufsmarktes vom Ingenieurbüro Buschmann)

Damit wird sie in ihren Abmessungen sowohl den Anforderungen an den fließenden Verkehr genügen, als auch ausreichende Fahrbahnbreiten für den abbiegenden Verkehr bieten.

Das Zufahren zum Markt für Linksabbieger ist gesichert, das Ausfahren ist nur für Rechtsabbieger möglich.

Das Linksabbiegen aus dem Einkaufsmarkt ist untersagt, deshalb ist eine Ausfahrt über den Parkplatz des ALDI-Einkaufsmarktes und dessen Ausfahrt zur kommunalen Straße „Vor dem Wassertor“ mittels eines Wegerechtes zu sichern. Die Ausfahrt wird nachträglich achsgleich mit der Straße „Wolfsberg“ ausgebaut.

Der Knotenpunkt „Eislebener Straße“/„Mehringer Straße“/„Vor dem Wassertor“ ist mit einer Lichtsignalanlage ausgerüstet und kann den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des ALDI und des neuen Marktes aufnehmen.

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

Vorhandene Bereiche, die von besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind, sollen weitestgehend erhalten und möglichst vernetzt werden. Diese Vernetzung wird durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Pflanzbindung im Zusammenhang mit den Grünbereichen innerhalb der benachbarten Flächen erreicht.

Als Gliederungselemente und mit wichtigen Funktionen für das Klima, die Natur- und Landschaftsbelange und die Regenentwässerung sind Grünbereiche oder Flächen zum Anpflanzen im nördlichen und westlichen Bereich des B-Planes festgesetzt.

Entlang der Eislebener Straße wird auf der Westseite der Straße ein 3,5 m bis 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt wird (Sichtdreiecke berücksichtigen).

Der Grünstreifen ist außer zur Aufnahme des Niederschlagswassers auch als Abstandsfläche von der öffentlichen Straße zu den Parkflächen vorgesehen.

Die Gestaltung parallel zur Eislebener Straße mit einer durchgehenden Baumreihe soll eine visuelle Beeinflussung der Fahrgeschwindigkeit (Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit) und eine Beschattung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bewirken.

11. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind „*bei der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen*“.

Im Rahmen der Durchführung „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ und „Frühzeitige Bürgerbeteiligung“ wurden die Anregungen und Bedenken in der Vorentwurfsphase ermittelt und zusammengestellt. In der Folge werden der Inhalt des Bebauungsplanes mit den direkt Betroffenen, in erster Linie den einzelnen Behörden der Stadt Aschersleben und des Landkreises Aschersleben-Staßfurt sowie den Behörden des Landes Sachsen-Anhalt, abgestimmt und wo erforderlich in einigen Teilen verändert.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 5 Satz 2, Ziffer 1-9 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens (...) sowie des Klimas,
8. die Belange der Wirtschaft, (...) des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung (...) und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Außerdem müssen die Erfordernisse der Raumordnung als öffentlicher Belang berücksichtigt werden (vgl. oben Abschnitt 5.1).

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf diese Belange werden im Folgenden dargestellt. Zunächst werden im Abschnitt 11.3 die öffentlichen Belange ohne die Umweltbelange behandelt und anschließend in einem gesonderten Abschnitt 11.4 die Umweltbelange. Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt 11.5 dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** (Abschnitt 11.6). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Stadt zur Geltung. Es ist Sache der Stadt, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abgewogener Plan sein.

11.1 AUSWIRKUNGEN FÜR DIE STADT

11.1.1 ZEITLICHE ABWICKLUNG

Im Bereich des Bebauungsplanes plant die Wernigeröder Industriebau GmbH eine Erweiterung der Einkaufsflächen.

Die verkehrliche Anbindung einschließlich der Ver- und Entsorgung soll kurzfristig begonnen werden. Gespräche und Verhandlungen mit Investoren erfolgen bereits.

Die Zeitplanungen für die Realisierung der Erschließung zur Geländeaufhöhung sind für 2006 geplant. Der Baubeginn für die Baumaßnahme wird in 2007 sein.

11.1.2 FINANZIERUNG

Über einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit der Wernigeröder Industriebau GmbH wird die Stadt die Finanzierung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen weitgehend ohne den Einsatz eigener Mittel sichern.

Fördermittel vom Land für einen Teil der Maßnahmen Gestaltung der „Uferpromenade“ sind bereits bewilligt.

11.1.2.1 Folgekosten

	Spezifischer Kostenansatz	Kosten pro Jahr
Folgekosten für Geh- und Radweg	1,70 €/m ² , a	1.100 €
Folgekosten für öffentliche Grünflächen	2,06 €/m ² , a	4.700 €

11.1.3 AGGLOMERATIONSEFFEKT

Der so genannte Agglomerationseffekt, wie er sich durch bestimmte Straßen und Viertel ergibt, wo sich auffallend viele Geschäfte aus nur einer Branche befinden, kann als eine Art Spezialisierung im Hinblick auf Auswahl in der Sortimentstiefe gesehen werden.

An der Eislebener Straße (B 6 und B180) im südlichen Bereich von Aschersleben hat sich in den letzten Jahren zu einem Einkaufszentrum für Waren des täglichen Bedarfs der Stadt entwickelt. Insbesondere sind hier mehrere Einkaufsmärkte, wie ALDI, PLUS und jetzt EDEKA entstanden.

Die Sortimentsspezialisierung und auch die Sortimentsvielfalt können Instrumente der Kundenbindung sein. Die Unterscheidung vom Normalangebot muss allerdings für den Kunden deutlich wahrnehmbar sein. Für Aldi z. B. ist kennzeichnend, dass mit wenig Personal gearbeitet wird, dementsprechend ist die Warendarbietung einfach (der Kunde bedient sich aus Paletten usw.), was sich auch im Preis niederschlägt.

EDEKA zeichnet sich als Frischemarkt (Bäckertheke, Fleischertheke usw.) und umfangreiche Warendarbietung aus.

So hat jedes Unternehmen klar definierte Kernkompetenzen – aus Kundensicht und vor dem Hintergrund des Wettbewerbs. Jedes der Unternehmen besitzt eine optimale Aussage und eine definierte Sortimentstiefe. Die Sortimentsbreite ist von vornherein bewusst begrenzt.

Ein weiteres Kriterium für die Standortwahl heißt Convenience, zu deutsch „Bequemlichkeit“. Hierunter ist ein wichtiger Konsumententrend zu verstehen, der sich auswirkt in Hinsicht auf Erreichbarkeit, Öffnungszeiten, Dienstleistungen (ausreichende Parkplätze) und vordringlich das Sortiment.

Man spricht von Convenience-Shops, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- wohnortnahe Lage,
- gute Erreichbarkeit
- lange Öffnungszeiten,
- Sortiment auf kurzfristigen/täglichen Bedarf zugeschnitten,
- Serviceleistungen zur Abrundung.

Der Erfolg der Fachmärkte scheint noch nicht beendet zu sein, entsprechen sie doch weitgehend dem gegenwärtigen Lebensstil und aktuellen Konsumententrends.

11.2 Bodenordnung und Grenzregelung

Die Bodenordnung erfolgt in Verantwortung und durch Erwerb der Wernigeröder Industriebau GmbH.

Neuordnungen und Veränderungen von Flurstücksgrenzen, die auch im Zuge der Einführung eines neuen Erschließungssystems erforderlich werden, können dann ohne Probleme geregelt werden.

11.3 Auswirkungen auf öffentliche Belange

(ohne Umweltbelange)

11.3.1 ERSCHLIEßUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen des § 4 BauO genügende Verkehrserschließung,

- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitäts- und Fernmeldenetz sowie die grundsätzliche Möglichkeit der Versorgung mit Gas und Fernwärme,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist bis auf die Einschränkung der Gasversorgung (siehe weiter unten) gewährleistet.

11.3.1.1 Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt 7 erläutert. Nach § 4 Abs. 1 BauO dürfen Gebäude nur errichtet werden, *wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.* Durch die öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Verkehrserschließung gewährleistet, die diesen Anforderungen genügt.

Der Knotenpunkt „Eislebener Straße“/„Mehringers Straße“/„Vor dem Wassertor“ ist mit einer Lichtsignalanlage ausgerüstet und kann den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des ALDI und des neuen Marktes aufnehmen.

11.3.1.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bisher als Wohn und Gewerbefläche genutzt. Somit ist es erforderlich die gesamte Ver- und Entsorgung neu zu planen und zu bauen.

Die **Wasserversorgung** ist durch das Heranführen von Trinkwasser gewährleistet.

Die **Löschwasserversorgung** wird durch die Kommune sichergestellt.

Die **Elektrizitätsversorgung** im Plangebiet kann durch den Anschluss an die vorhandenen Netze entsprechend dem noch zu ermittelnden Bedarf versorgt werden.

Die **Gasversorgung** des Plangebietes kann nur durch das Heranführen von Erdgas H im Hochdruckbereich von außen erfolgen. Im Bedarfsfall ist die Versorgung sicherzustellen.

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

Auch unter dem Gesichtspunkt der **Abfallbeseitigung** sind die Verkehrsflächen so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit des Grundstückes durch den Postdienst.

Für die **Abwasserbeseitigung** werden im Zuge der Verkehrserschließung die erforderlichen Schmutzwasserkanäle gebaut, das Plangebiet an die Hauptsammler angebunden und damit die geordnete Ableitung zur Reinigung gewährleistet.

Die **Oberflächenentwässerung** wird durch den Bebauungsplan geregelt. Unter Berücksichtigung einer Regenwasserrückhaltung durch Staukanäle ist die Einleitung in den Hauptsammler vorgesehen.

11.3.2 WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer Entwicklung der Leerstandsfläche.

Der Bebauungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und diesen Zielen entsprechende Entwicklung der vorhandenen und neu zu schaffenden gewerblichen Flächen, dies sind im Sondergebiet (SO): Fläche für Gebäude des Einzelhandels mit größer 1400 m² Verkaufsfläche und befestigte Fläche für Parken und Zufahrten, insgesamt rund 0,8 ha Baufläche.

Arbeitsplätze: ohne konkrete Zahlen anzugeben, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan Arbeitsplätze neu geschaffen werden können.

11.3.3 ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG

Im Abschnitt 5.1 werden die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung dargelegt:

- Entwicklung von Großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet und nicht auf der „grünen Wiese“
- Entwicklung innerstädtischer Brachflächen.

Die geordnete Schaffung von entsprechenden Bauflächen trägt zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung bei.

11.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

Ein wesentlicher Teil der öffentlichen Belange, auf die sich der Bebauungsplan auswirkt, sind die **Umweltbelange** (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Im Einzelnen sind das:

- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- der Luft und
- des Bodens sowie
- das Klima.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange werden im Folgenden nacheinander dargestellt. Das Klima wird im Zusammenhang mit der Luftreinhaltung als Teil des Umweltschutzes behandelt.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
- Kultur- und Sachgüter.

Entspricht inhaltlich der Behandlung der Umweltbelange im Rahmen des Abwägungsgebots:

- Die Auswirkungen auf Menschen, Wasser, Luft und Klima werden als Teil der Belange des Umweltschutzes behandelt.
- Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft werden als Teil der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes dargestellt.
- Auf Kultur- und Sachgüter wirkt sich der Bebauungsplan nicht aus.

11.4.1 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Umweltschutz bezieht sich in diesem Zusammenhang vor allem auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen i. S. des § 3 BImSchG. Er umfasst auch die Umweltvorsorge. Folgende Aufgabenbereiche des Umweltschutzes sind besonders zu berücksichtigen:

- die Reinhaltung der Gewässer

- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung

11.4.1.1 Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer gewährleistet bleiben.

Auf dem Gewerbegrundstück im Plangebiet entsteht Schmutzwasser. Es wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt, zur zentralen Schmutzwasserleitung in der Eislebener Straße geleitet und anschließend in ein Klärwerk abgeführt. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer ergeben sich dadurch nicht. Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben, da das Schmutzwasser nach der Reinigung in der Kläranlage nur noch sehr wenig verunreinigt ist.

Neben dem Schmutzwasser muss das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß beseitigt werden. Das Oberflächenwasser, das auf dem Gewerbegrundstück anfällt, muss zu großen Teilen an Ort und Stelle zurückgehalten werden. Die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal Eislebener Straße ist durch Staukanäle grundsätzlich gegeben.

11.4.1.2 Abfallbeseitigung

Im Plangebiet entstehen Abfälle. Ihre Beseitigung kann nachteilige Auswirkungen für Wasser, Boden und Luft haben. Bei den Abfällen, die mit den Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind wesentliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten. Sie werden durch eine geordnete Beseitigung vermieden.

11.4.1.3 Luftreinhaltung und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden.

Durch die Bebauung der Flächen bleiben die mikroklimatischen Verhältnisse „Stadtklima“ erhalten, das heißt das die Temperaturextreme erhalten bleiben.

Sie können sich zugunsten einer Kaltluftschneise an der Eine verschieben, da hier die unversiegelten Flächen (Grünflächen) vergrößert werden.

Die Grünzäsur im Norden des Plangebietes bildet einen Frischluftkorridor, der für das Klima im Plangebiet von Bedeutung ist. Dies ist durch die Festsetzung von Grünflächen bzw. der Baugrenzen gesichert. Weiterhin wurden zur Beschattung der Haupteinfahrtsstraße Baumpflanzungen festgesetzt.

11.4.1.4 Lärmbekämpfung

Das Plangebiet liegt in ausreichendem Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohngebiet).

Alle aus der gewerblichen Nutzung resultierenden Störfaktoren, wie LKW – Verkehr, Kundenverkehr, Nutzung der Parkplätze sind nicht nach 22.00 Uhr und nicht vor 6.00 Uhr durchzuführen. Zur Sicherung wird eine Schranke an der Einfahrt vorgesehen, die das Befahren des Grundstückes nach Ladenschluss verhindert. Lüfter u.ä. sollen in Bezug auf die Immissionsorte so angeordnet werden, dass Störungen vermieden werden. Für die Gebäudetechnik ist der Nachweis der Begrenzung der Schallemissionen (unter Berücksichtigung der Unerheblichkeit) vor Abnahme durch die Behörde zu erbringen. Die schutzwürdigen Nutzungen angrenzend an das Plangebiet (Wohnungen, Büroarbeitsplätze) können die benachbarten Nutzungen nicht einschränken, es müssen geeignete, passive Schallschutzmaßnahmen (der Einbau entsprechender Fenster) getroffen werden.

Die geplanten Nutzungen im Sondergebiet müssen den für das Gebiet typischen Lärm hinnehmen.

11.4.2 BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (§ 7 Abs. 1 NatSchG LSA) erarbeitet. Seine Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

11.4.2.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Das Plangebiet ist zur Zeit gekennzeichnet von Wohnen- und Gewerbebenutzten Flächen, die nur untergeordnete Wertigkeit im Sinne des Naturschutzes haben.

Die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen im Zusammenwirken mit grünordnerischen Festsetzungen, schafft bereits durch den Bebauungsplan Ausgleich.

Die vorhandene Bebauung am Ufer der Eine wird beseitigt und durch eine parkartig gestaltete Grünfläche ersetzt. Die geplante Grünfläche wird ein Gefälle zur Eine hin erhalten. Von der Eislebener Straße bis zum alten Wehr in der Eine wird eine Wiesenmulde als Retentionsfläche angelegt, somit wird durch die Realisierung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen der Hochwasserabfluss positiv beeinflusst. Die Hochwasserentstehung wird durch die Baumaßnahmen nicht negativ beeinflusst, da durch die Baumaßnahme der oberflächige Niederschlagsabfluss nicht vergrößert wird. Das Gelände ist zur Zeit bis an die Grabenböschung versiegelt und im Gegensatz dazu werden durch die Maßnahmenrealisierung Flächen entlang des Eine -Ufers entsiegelt werden – weniger versiegelte Fläche bedeutet weniger oberflächiger Abfluss.

11.4.2.2 Landschaftsbild

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 zur Zeit keine Bedeutung hat.

Durch die geplante 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.

11.5 AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE BELANGE

Bei Bebauungsplänen kommt es darauf an, was ein solcher Plan „bewirkt“, was er einzelnen an Betroffenheit zumutet. Das Gut, um das es bei einem Betroffensein notwendig geht, wird als „Interesse“ bezeichnet. Man unterscheidet zwischen

- einem negativen, verletzenden Betroffensein (Nachteil) und
- einem positiven, förderlichen Betroffensein (Vorteil).

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorragender Weise zu berücksichtigender Belang. Denn als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt.

Die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Lage ergeben und
- das Interesse an der wirtschaftlichen Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist eine geordnete Erschließung und dadurch die Schaffung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke von großer Bedeutung.

Die Stadt hat durch den Bebauungsplan die Möglichkeit, die Grundstücke für die Entwicklung des Stadtbildes zu nutzen.

Städtebaulich fügt sich das geplante Vorhaben in die Struktur ein. Es ist fußläufig von der Innenstadt erreichbar, so dass es sich hervorragend für die Versorgung des Innenstadtbereiches (Zentrumsversorgung) anbietet. Hier gibt es bisher nur Discounter und keinen Frischemarkt. Das Grundstück ist 9000 m² groß, eine erforderliche Größe um Parkplätze in erforderlicher Anzahl und Ausgleichs-Grünflächen unterbringen zu können. Im Innenstadtbereich steht ein so großes Grundstück nicht zur Verfügung.

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 Luftaustausches, im Vordergrund.

12. Rechtsgrundlagen

12.1. Gesetze, Verordnungen

Bundesrecht

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGB1. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGB1. I Nr.31, S. 1359- *Europaanpassungsgesetz Bau - EAG Bau*)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. IS.1746)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005

Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005

Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUPG) vom 25.06.05

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999, zuletzt geändert durch Art. 2 des Ges. vom 23.12.2004

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 zuletzt geändert durch Art. 17 des Ges. vom 09.09.2001

Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien (EEG) vom 21.07.2004

Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. vom 20.02.2003

Landesrecht

Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zul. geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen –Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA, S. 804)

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung über den Landesentwicklungsplan vom 15.08.2005 (GVBl. LSA, S. 550)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, (NatSchG LSA) vom 23.07.04, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2005

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21.4.1998 zuletzt geändert mit Art. 11 des 2. Investitionserleichterungsgesetzes vom 16.06.2003

Landeswaldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LWaldG) vom 13.04.1994 zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27.08.02

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG) vom 06.07.1993 zul. geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.08.2002

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 15.03.2006

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchGLSA) vom 21.10.01zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchAG LSA)vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.12.2005

Weitere Pläne, Verordnungen und Richtlinien

Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz vom 26.08.2005

Verordnung zur Änderung von Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 23.08.1999

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Bewertungsmodell LSA) vom 16.11.04

13. Hinweise der Träger öffentlicher Belange

13.1 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt 27.04.2006

Obere Baubehörde (Referat 204)

Nach § 1 Planzeichenverordnung sind die Träger der Bauleitplanung verpflichtet, geeignete Planunterlagen zu verwenden. Die vom L VermGeo den Gemeinden zur Verfügung gestellten Katasterauszüge sind geeignete Planunterlagen i. S. v. § 1 PlanzV. Sofern die Gemeinden bei der Bauleitplanung solche aktuellen Liegenschaftskatasterauszüge verwenden, ist daher ein zusätzlicher Übereinstimmungsvermerk, wie in meiner Verfügung vom 31.08.2005 festgelegt, entbehrlich. Ich weise aber ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinden angehalten sind, nur aktuelle Auszüge zu verwenden.

Obere Abfallbehörde (Referat 401)

Gemäß Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt beim Landesamt für Umweltschutz (LAU) Halle/Saale (ehern. Mitteldeutsches Altlasteninformationssystem MDALIS - sog. "Altlastenkataster") ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Verdachts- bzw. altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG mit der Bezeichnung "ehemalige SERO- Annahmestelle" und der Kennziffer 1535200250011 registriert.

Das Referat Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landesverwaltungsamtes ist TÖB, soweit abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange berührt werden.

1. Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d. h. in Aufstellung befindliche Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden vom Vorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

2. Abfallwirtschaftliche Belange:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Sondergebiet Eislebener Straße" der Stadt Aschersleben befinden sich keine betriebenen bzw. in Stilllegung befindliche Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen.

Hinweise:

Da die Baumaßnahme eine im o. g. Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem dokumentierte Fläche berührt, ist im Sinne des § 5 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG LSA) v. 02.04.2002 (GVBl. LSA Nr. 21/2002, S. 214) eine fachkundige Begleitung des Vorhabens erforderlich. Alle dementsprechenden Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt abzustimmen.

Die im Rahmen der Baufeldfreimachung/Baumaßnahme anfallenden Abfälle

(Beton, Bauschutt, Erdaushub u. a.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nach Schadstoffbelastung einzugruppieren und nachweislich zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen.

Beim Auf- und Einbringen von Material auf oder in den Boden (gemäß Aktenlage: Kap. 8 Erläuterungsbericht - Geländeauffüllungen) sind die materiellen Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 9 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschließlich der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV) zu berücksichtigen. DIN 19731 (Ausgabe 05/98) ist zu beachten.

Weitere Hinweise:

Entsprechend der Regelungen im § 30 AbfG LSA vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11 vom 13. März 1998, S. 112) sowie im § 18 Abs. 1 BodSchAG LSA vom 02. April 2002 (GVBl. LSA vom 08. April 2002, S. 213) liegt die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt.

obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Grundlage der Stellungnahme bilden der Planentwurf sowie die Begründung.

Gemäß §§ 1,50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG i. d. F. v. 26.09.2002 BGBl. I/3830) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Zur Planung des Sondergebietes bestehen keine Bedenken, da sich die Nutzung in die vorhandene Struktur einfügt.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die folgenden Hinweise zu beachten.

An der nächstgelegenen Wohnbebauung sind die für ein Mischgebiet geltenden Richtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

Alle aus der gewerblichen Nutzung resultierenden Störfaktoren (wie LKW – Verkehr, Kundenverkehr, Lüfter Parkplätze u.ä.) sind in Bezug auf die Immissionsorte so anzuordnen, dass Störungen vermieden werden. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine Anlagen vorhanden, für die das Landesverwaltungsamt zuständige Überwachungsbehörde ist.

13.1a Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

04.09.06

Gemäß Landesentwicklungsprogramm für das Land Sachsen-Anhalt, Punkt 6, war die Geltungsdauer der Regionalen Entwicklungsprogramme der Regierungsbezirke bis Ablauf des 30.06.2006 festgelegt.

Eine Auseinandersetzung mit den Festlegungen der Regionalen Entwicklungsprogramme ist aus diesem Grund nicht mehr zu führen.

13.2 Regionale Planungsgemeinschaft Harz 27.02.2006

Zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit und zum Schutz der Innenstädte sind in den vorgenannten Raumordnungsplänen Kriterien für die Standortwahl festgelegt (LEP-LSA, Punkt 3.2.8. G, Nr. 1 - 5; REPMd, Punkt 2.1.6., G, b - e; REP Harz-Entwurf, Punkt 4.3., Z 15).

Die vorgenannten raumordnerischen Planungsvorgaben sind auch in der "Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt", Gem. RdErl. des MU, MW und MWV vom 22.10.1998 - 24/20002-02 (~BL. LSA, S.2217), erfasst.

Daran anlehnend und mit Blick auf mögliche Agglomerationseffekte auf Grund benachbarter Einzelhandelsobjekte (ALDI, PLUS), sollten diese Standortkriterien sowie sortimentsbezogene Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Verflechtungsbereich (Einzugsbereich) ergänzend in der Begründung diskutiert werden.

Die Ausführungen in der Begründung zu den Belangen des Hochwasserschutzes im Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Eine" (REPMd) sind vornehmlich auf eine mögliche Objektgefährdung durch Überschwemmungen ausgerichtet.

Konkrete beurteilungserhebliche Darlegungen dazu, ob und inwieweit die Verwirklichung des Städtebauprojektes Auswirkungen auf die Hochwasserentstehung oder den Hochwasserabfluss haben kann, werden nicht gemacht und sollten in Hinblick auf die Lage im vorgesehenen *Vorbehaltsgelände für Hochwasserschutz "Eine" (REP Harz-Entwurf)* im Rahmen der Entwurfserarbeitung nachgeholt werden.

Der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz sind gegenwärtig keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, die auf eine Unvereinbarkeit des angezeigten Bauleitplanes mit den besagten Erfordernissen der Raumordnung schließen lassen können.

Es wird darum gebeten, die Regionale Planungsgemeinschaft Harz auch in das Abstimmungsverfahren zum Entwurf des B-Planes "Sondergebiet - Eislebener Straße" einzubeziehen.

13.3 Landkreis Aschersleben-Staßfurt 18.04.2006

Belange der Raumordnung

Zu den raumordnungsrechtlichen Planungs- und Zulässigkeitskriterien, mit denen sich im Aufstellungsverfahren für den vorbezeichneten Bebauungsplan auseinandergesetzt werden sollte, verweise ich auf die vorliegende Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 27.02.2006, der aus meiner Sicht nichts hinzuzurügen ist.

Belange des Städtebaues

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGB1. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGB1. I Nr.31, S. 1359- *Europaanpassungsgesetz Bau - EAG Bau*) bildet die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 13 "Sondergebiet Eislebener Straße".

Belange des Umweltschutzes

Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzung der Bäume und Sträucher nach DIN 18 916 zu erfolgen hat und die Fertigstellungspflege im 1. Standjahr und eine 4-jährige Entwicklungspflege gesichert werden sollte.

Der Zeitpunkt der Bepflanzung ist einzugrenzen (z. B. 6 Monate nach Beginn der Baumaßnahme in Abhängigkeit von der Vegetationszeit).

Immissionsschutz

Der Planung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der ausgewiesenen Sonderbaufläche des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Aschersleben steht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Im Punkt 11.4.1.4. werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Es wird empfohlen, konkrete Schallschutzmaßnahmen im B-Plan zu benennen.

Anhaltspunkte zur Beurteilung der Zumutbarkeit von Geräuschen durch die Nutzung von Stellplätzen bietet die Parkplatzlärmstudie (herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz).

(Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie - Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Heft 89, 4, vollständig überarb. Auflage, Augsburg 2003)

Trinkwasser, Abwasser, Wasserwirtschaft

Der Standort grenzt unmittelbar an die Eine als Gewässer I. Ordnung im Sinne des § 68 WG LSA an.

Im Hochwasserfall können Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

Für Gewässer I. Ordnung ist nach § 94 Abs. 1 WG LSA ein Gewässerschonstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante bestimmt. In diesem gelten die Verbote des § 94 Abs.2 WG LSA. Die Nutzungen dürfen die Maßnahmen der Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen. Es wird daher empfohlen, mit dem Unterhaltungspflichtigen (LHW Sachsen-Anhalt, Flussbereich Sangerhausen, Bahnhofstraße 1,06528 Oberröblingen, Tel. 03464/5435-0) Rücksprache zu führen.

Belange des Straßenverkehrs

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen Bedenken hinsichtlich der Verkehrsführung; zum Vorhaben selbst gibt es keine Bedenken.

Der geplanten Ausfahrt vom Frische-Markt nach **links** in Richtung Steinbrücke kann *nicht stattgegeben werden*, da der fließende Verkehr über zwei Fahrspuren geführt wird (Einordnungsraum und Sperrlinie).

Die Stadt hat dem Landkreis Aschersleben-Staßfurt, Straßenverkehrsbehörde, einen Beschilderungs- und Markierungsplan vorzulegen; die Anordnung erfolgt gemäß § 44 der StVO.

Bei den geplanten 104 Stellflächen müssen 3 Stellflächen für Behinderte ausgewiesen werden.

In die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollte unbedingt der Landesbetrieb Bau, Niederlassung West, Harmoniestraße 1,38820 Halberstadt und die Polizei, An der Darre 10,06449 Aschersleben, einbezogen werden.

Belange der Bauaufsicht / des Brandschutzes / der Straßenbauverwaltung

Bauaufsicht und Brandschutz

Die Lösungen für die Realisierung des geordneten zu- und Abgangsverkehrs sind so zu gestalten, dass die angrenzenden Nutzungen nicht auf das Vorhaben mit der Verkehrsbelastung behindernd wirken.

Wegen der Gefahr der Überflutung bei Hochwasserereignissen sind für die Fläche und die Bebauung entsprechend geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen und zu realisieren.

Für die Feuerwehr ist ausreichend Löschwasser zur Brandbekämpfung gemäß den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 des DVGW bereitzustellen. Eine Löschwasserentnahme aus der Eine, ist bei der Schaffung der Voraussetzungen zu einer Entnahme mit der Technik der Feuerwehr, möglich und entsprechend zu realisieren. Hierbei sind allerdings geringe Wasserstände im Sommermonat für die Bereitstellung des Löschwassers zu beachten.

Die Zufahrt zum Objekt und zu den Löschwasserentnahmestellen ist jeder Zeit zu gewährleisten.

Die notwendige Sperrung von Verkehrsflächen zur Durchführung der Arbeiten soll 14 Tage vor dem beabsichtigten Baubeginn bei der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Aschersleben-Staßfurt, Straßenverkehrsamt, beantragt werden.

Der Antrag sollte die Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger bereits enthalten.

13.3a Landkreis Aschersleben-Staßfurt 23.10.2006

Belange des Umweltschutzes

Erhalt der Auengehölze entlang der Eine.

13.4 Verband der Kaufleute Sachsen - Anhalt e.V.

Der Ihnen vorliegende Antrag von der Industriebau Wernigerode GmbH , zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im " Sondergebiet- Eislebener Straße " wird vom Verband der Kaufleute Sachsen - Anhalt e.V. befürwortet.

Wir gehen davon aus, dass der Einkaufsmarkt und der Getränkemarkt, auf Grund der günstigen Erreichbarkeit seine Kunden aus dem gesamten Einzugsbereich der Stadt Aschersleben rekrutieren wird.

Dabei wird für den Kunden die günstige Nähe des Aldi- Marktes in Verbindung mit dem geplanten Vollsortimenter an Lebensmittel von großer Bedeutung sein.

Die vorgesehene Maßnahme wird unsers Erachtens die Handelsbedeutung der Stadt Aschersleben als Mittelzentrum weiter erhöhen.

13.5 Landesbetrieb Bau Niederlassung West

Stellungnahme:

1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist seit 01.01.2005 der Landesbetrieb Bau, im Landkreis Aschersleben/Staßfurt die Niederlassung West.
2. Durch den Plangeltungsbereich der o. g. Planung werden die Bundesstraßen B 6 / B 180 innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Aschersleben berührt.
3. Bei der Fortschreibung der o. g. Bauleitplanung ist das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung 20. Februar 2003, veröffentlicht im BGBl Jahrgang 2003 Teil I Nr. 9, Seite 286 bis 298, zu beachten
4. Die vom Ingenieurbüro Buschmann aufgestellte Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Einkaufsmarktes zeigt auf, dass eine vollwertige Anbindung des Marktes über eine Ein- und Ausfahrt zur B 180 nicht möglich ist.

Mit der Anlage der Mischspur in einer Breite von 5,50 m ist das Zufahren auch für Linksabbieger gesichert. Das Ausfahren kann nur für Rechtsabbieger zugelassen werden.

Das Linksabbiegen aus dem Markt wird in der Verkehrsuntersuchung indirekt über eine Durchfahrt zum benachbarten Parkplatz des ALDI - Einkaufsmarktes und deren Ausfahrt zu Kommunalstraße "Vor dem Wassertor" aufgezeigt.

Der Knotenpunkt B 6 / B 180 "Eislebener Straße" / "Mehringener Straße" / " Vor dem Wassertor" ist mit einer LSA ausgerüstet und kann den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des ALDI und des REWE- Marktes mit aufnehmen.

Damit ist der Nachweis der Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung an die B 6 / B 180 unter Berücksichtigung des angrenzenden Einkaufsmarktes (ALDI)

erbracht.

5. Das Wegerecht sollte planungsseitig gesichert werden.
6. Der Errichtung des ALDI - Einkaufsmarktes wurde mit Schreiben des LBB NI West Tgb.-Nr. 1/3- 31024, 321/463/04 vom Januar 2005 mit einer Zufahr1 zur B 180 "Eilslebener Straße" für die Verkehrsart PKW mit den Verkehrsbeziehungen Rechteinbiegen/Rechtausbiegen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 FStrG) zugestimmt.
7. Für die sich aus der verkehrlichen Untersuchung ergebenden baulichen Veränderungen an der durchgehenden Fahrbahn der Bundesstraße B 6/ B180 ist dem LBS NL West eine angemessene Fachplanung entsprechend den im Straßenbau üblichen Richtlinien und Vorschriften, gemäß der RE 1985 zur Bestätigung, und Baufreigabe vorzulegen.
8. Hinsichtlich der aus dem FNP abzuleitenden Gebietsnutzungen bezüglich der Einhaltung der Planrichtwerte für Schallschutz nach DIN 18005 gegenüber den Lärmimmissionen der Bundesstraßen als Bestand ist der Baulastträger des Plangebietes verantwortlich

13.6 Landesamt für Geologie und Bergwesen

Teil I Geologie

Hydrogeologie

Hinweis zu:

Begründung ..., Pkt. 9 - FREIFLÄCHEN; GRÜNFLÄCHEN; BEPFLANZUNGEN / Bestand (8.18):

In einer Altbohrung auf dem Bebauungsplangelände wurde der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 4,60 m unter Gelände angetroffen.

Detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) sind im Rahmen einer hydrologischen Stellungnahme beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Willi-Brundert-Str. 14, 06132 Halle) in Erfahrung zu bringen.

Teil II – Bergbauliche Belange:

Werden nicht berührt.

13.7 Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Für den verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte und für den Auszug aus der Topographischen Karte 1:10.000 ist jeweils noch eine Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung zu beantragen. Die Erlaubnis ist nach §13 Abs.5 Satz 1 und § 10 Abs.3 Satz 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt erforderlich. Zu Ihrer Verwendung habe ich diesem Schreiben zwei vorbereitete Formulare beigefügt (jeweils rosa und weißes Blatt).

Abschließend ist anzumerken, dass mit Verfügung vom 10.03.2006 - 204 das Landesverwaltungsamt seine Verfügung vom 31.08.2005 (Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen), zuletzt geändert durch Verfügung vom 1.11.2005, aufgehoben hat.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat dem Landesverwaltungsamt zwischenzeitlich bestätigt, dass in allen Gemeinden aktuelle Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vorliegen. bis auf wenige Ausnahmen in digitaler Form. Diese Auszüge werden vom LVerGeo weiterhin laufend aktualisiert.

Nach § 1 Planzeichenverordnung sind die Träger der Bauleitung verpflichtet, geeignete Planunterlagen zu verwenden. Die vom LVerGeo den Gemeinden zur Verfügung gestellten Katasterauszüge, sind geeignete Planunterlagen i. S. v. § 1 PlanzV. Sofern die Gemeinden bei der Bauleitplanung aktuelle Liegenschaftskatasterauszüge verwenden, ist daher ein zusätzlicher Übereinstimmungsvermerk, wie in der Verfügung vom 31.08.2005 festgestellt, entbehrlich. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinden angehalten sind, nur aktuelle Auszüge zu verwenden. Sofern doch eine kostenpflichtige Bestätigung beantragt werden soll, ist zu beachten, dass der veraltete Text (in Ihren Verfahrensvermerken unter Punkt 2)

"Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen

für die ehemals notwendige Abgabe der vermessungs- und katasterrechtlichen Bescheinigung durch die Verfügung vom 31.08.2005 mit dem nachfolgenden Text für die Abgabe der Übereinstimmungsbestätigung ersetzt werden muss.

"Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

13.8 Polizeidirektion Halberstadt

Polizeirevier Aschersleben-Staßfurt

nach Sichtung der bei uns eingegangenen Unterlagen besteht für das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Jedoch sollte bei der Ausfahrt aus dem Sondergebiet, die auf der Hauptfahrbahn gefahrenen Geschwindigkeit und das dafür entsprechende Sichtdreieck beachtet werden.

Bereich Kriminalprävention

Sondergebiete nach § 10 Bau NVO dienen der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel oder werden u.a. von Hochschul- und Klinikkomplexen festgesetzt.

Für bestehende Sondergebiete gilt, wie für die anderen monostrukturierten Gebiete dass sie gerade abends menschenleer und angstbesetzt sind.

Diese Tatsache kommt besonders zum Tragen, wenn notwendige Wege unmittelbar an Sondergebieten vorbei oder durch sie hindurch führen.

Der Verlauf der Eislebener Straße weist genau diese Besonderheiten auf. Beginnend mit dem KKH Aschersleben, darauffolgend mit dem "PLUS"-Markt und dem gegenüberliegenden "ALDI". In der weiteren Ausführung des Bauantrages folgt der "REWE"- Markt.

Diese Bauweise entspricht einer Klassifizierung eines Sondergebietes.

Des weiteren wird im Antrag auf eine Sekundarschule hingewiesen.

Dies entspricht so nicht den Tatsachen. In der Nähe befindet sich eine **Grundschule** " Pfeilergraben" und das **Gymnasium** " Stephaneum " mit Haus 1 und Haus2.

Empfehlung:

Technische Sicherung

Aus polizeilicher Sicht wäre es wünschenswert, wenn schon in der Planung des Einkaufsmarktes sowie des Getränkemarktes die Sicherung von Türen, Fenstern und großflächigen Schaufenstern sowie die Überwachung durch Einbruchmeldeanlagen Berücksichtigung finden würde.

Wirksame technische Sicherungen erhöhen den Widerstandswert und sind daher nach polizeilicher Erfahrung geeignet, Einbrecher abzuschrecken oder an der Tatvollendung zu hindern. So bleiben fast die Hälfte aller Einbrüche im Versuchstadium stecken.

Die Beratung einer Sicherheitseinrichtung in der Planungsphase zum Neubau hält die Kosten deutlich niedriger als ein nachträglicher Einbau.

Soziales Umfeld

Unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten kommt vor allem der Gestaltung von Außenfreiräumen und Grünflächen eine große Bedeutung zu.

Eine ansprechende individuelle Gestaltung und ein gepflegter Zustand können die Wohnzufriedenheit und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld erhöhen und so Voraussetzung für informelle soziale Kontrolle schaffen.

Es ist hierbei anzumerken, dass der geschaffene Parkplatz auch ein begehrter Treffpunkt von Jugendlichen sein kann, welche zum einen einer sportlichen Betätigung nachgehen(Inliner fahren/ Skaten) oder andernfalls sich mit ihren Pkw dort aufhalten und mitunter alkoholische Getränke konsumieren.(ausreichend Papierkörbe anbringen).

Anderenfalls ist eine Umfriedung des Grundstückes mit einer installierten Einbruchmeldeanlage denkbar.

Aus dem mir vorliegenden B-Plan sind diese Punkte **nicht** zu erkennen.

Vandalismus und Graffiti

Weiterhin möchte ich anmerken, dass zur Verhütung von Graffiti an Hauswänden oder Beschilderungen Materialien, die zerstörungshemmend wirken bzw. von denen Farbschmierein leicht zu entfernen sind, Anwendung finden sollten.

Hinweis

Präventionsmaßnahmen im Vorfeld :

- Aufbringen von Antigraffiti- bzw. Antiscratchingfolie (Beschilderung)
- Besonderer Farbanstrich (Hauswand)
- Begrünung mit Rankgitter (Hauswand)
- entsprechende Putzstruktur

Beleuchtung:

Für eine ausreichende Straßenbeleuchtung (nach Richtlinie DIN 5044, Teil 1 sowie DIN 5035) sollte ebenfalls Sorge getragen werden.

Die Beleuchtung kann mit Hilfe von Dimmern automatisch gesteuert werden.

Widerstandsfähige Beleuchtungskörper erschweren den Vandalismus.

Bei der Auswahl der Farben sind helle Materialien zu verwenden, die die Ausleuchtung von Hauseingängen, Wegen und Freizeitplätzen unterstützen und freundlich wirken lassen.

Dies ist bei Eintritt der Dämmerung von großer Bedeutung für das Sicherheitsgefühl der Anwohner und verringert die Tatgelegenheiten.

Des weiteren sollten ebenfalls die **Parkplätze für Frauen und Behinderte** gekennzeichnet und ausreichend beleuchtet sein.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte kann eine Straftatenminderung erreicht werden.

13.9 Stadt Aschersleben

Ordnungsamt

Hinweise:

1. Es ist darauf zu achten, dass mindestens 3% der vorgesehenen Pkw-Stellflächen als Behindertenparkplatz ausgewiesen werden. Vorzugsweise sollte dies in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich des Marktes erfolgen.
2. Anhand der uns vorliegenden Planungsunterlagen ist nicht erkennbar, wie die Belieferung des Marktes erfolgen soll. Hier besteht noch Klärungsbedarf.
3. Die eingezeichneten Markierungslinien im Zufahrtbereich der Bundesstraße widersprechen sich gegenseitig und müssen korrigiert werden.
4. Bei der Ausweisung des gemeinsamen Geh- und Radweges ist darauf zu achten, dass dieser mit der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbreite angelegt wird.
5. Für die Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung ist ausschließlich das Straßenverkehrsamt des Landkreises Aschersleben-Staßfurt zuständig,

da das Grundstück an einer Bundesstraße liegt. Somit ist auch diese Behörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

13.10 Stadtwerke Aschersleben GmbH

Trinkwasser:

Seitens der Abteilung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist möglich. Bei Gebäudeabriss ist die Trinkwasserleitung jedoch zurückzubauen (auf Bundesstraße).

Gas:

Keinen Einwände gegen das o.g. Vorhaben, eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Strom:

Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Im Bereich der Aufweitung Eis/ebener Straße müssen im Vorfeld Kabel verlegt werden. Zum geplanten Stationsstandort im Baufeld sind noch Absprachen notwendig. Zur Versorgung der Trafostation sind ebenfalls noch Leitungsrechte zu klären.

Fernwärme:

Eine Versorgung mit Fernwärme muss bei Bedarf geprüft werden. Es bestehen seitens der Abteilung jedoch keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Bemerkung:

Die ausführenden Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, ausreichende Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der einzelnen Bereiche einzuholen !

13.11 Deutsche Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind, die aber nicht ausreichend sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

13.12 PrimaCom Region Leipzig GmbH & Co.KG

Bezug nehmend auf ihr Schreiben vom 13.02.2006 möchten wir Ihnen mitteilen, dass im oben genannten Bereich Kabelbestand der Firma PrimaCom vorhanden ist.

Der Kabelbestand befindet sich im öffentlichen Fußweg der Eislebener Straße.

Beim Bau der Einfahrt zum geplanten Parkplatz sind Maßnahmen zum Schutz des Kabels notwendig.

Im Baugebiet sind keine Mitverlegungsmaßnahmen geplant.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen unter der Rufnummer 0174 3441267 zur Verfügung.