

STADT ASCHERSLEBEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"BETREUUNGSZENTRUM WILSLEBENER CHAUSSEE"
(VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

in der Fassung vom 07.03.2018

Stadt Ascherleben
Markt 1
06449 Aschersleben

IM AUFTRAG DER

**WÖRZ + HELBIG
GESELLSCHAFT FÜR SOZIALE EINRICHTUNGEN GMBH
ALTE SCHÄFEREI 1
06347 GERBSTEDT:**

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
Tel. 03641/592 - 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Objektplanung

GKL Planer
Gräser . Kuppermann . Leepin
Chamissostraße 11
99096 Erfurt
Tel. 0361/541 56 05
E-Mail: info@gkl-planer.de

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die zeichnerischen und textlichen Einzelfestsetzungen nichts anderes regeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) in der Fassung 07.03.2018.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Festgesetzt ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegen und betreutes Wohnen“.
- 1.2. Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur stationären und sonstigen Pflege, Betreuung und Versorgung pflege- und hilfsbedürftiger Menschen sowie mit Wohnungen zur Betreuung.
- 1.3. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen mit
 - (1) Räumen zur Unterbringung von Pflegebedürftigen,
 - (2) Räumen zur Versorgung von Pflegebedürftigen,
 - (3) Räumen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - (4) Räumen für medizinische Betreuung und Therapien,
 - (5) Räumen für kulturelle und kirchliche Zwecke,
 - (6) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Versorgung,
 - (7) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb,
 - (8) Wohnungen zur Betreuung von Hilfs- und Pflegebedürftigen.
- 1.4. Im Sondergebiet SO sind zulässig:
 - (1) funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitgestaltung im Freien,
 - (2) funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb der Pflegeeinrichtung im Freien,
 - (3) funktionsgemäße Stellplätze und Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Im Sondergebiet SO ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zulässig.
- 2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
 - Stellplätzen und ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu 25 v.H. überschritten werden.
- 2.3. Zulässig sind vier Vollgeschosse (IV) als Höchstmaß.
- 2.4. Es ist die Höhe baulicher Anlagen mit 15,0 m als Höchstmaß der Traufhöhe festgesetzt. Als Ausnahme können Aufbauten und technische Anlagen auf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes das Höchstmaß der Traufhöhe um 2,0 m überschreiten.
- 2.5. Als Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen ist 114,5 m über NHN bestimmt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- 3.1. Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen länger als 50 m und maximal 72 m lang sein.
- 3.2. Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahme im Sondergebiet SO zulässig.
- 4.2. Auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“ im Sondergebiet SO ist eine dezentrale, biologische Kläranlage zur Abwassersammlung und -beseitigung zulässig.
- 4.3. Auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ im Sondergebiet SO ist für die Vorhaltung von Löschwasser ein offenes Becken zulässig.
- 4.4. Auf der Fläche für Stellplätze (St) im Sondergebiet SO sind ebenerdige Stellplätze allgemein zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1. Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist ein Bereich mit Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der Anschluss des Sondergebietes an die Verkehrsflächen ist nur in diesem Bereich zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1. Maßnahme A 1: Auf der Fläche A 1 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das ehemalige Schwimmbecken abzureißen und die Fläche zu entsiegeln.
- 6.2. Maßnahme A 2: Auf der Fläche A 2 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Bebauung und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche abzureißen und die Fläche zu entsiegeln.
- 6.3. Maßnahme A 3, A 4 und A 5: Auf den Flächen A 3, A 4 und A 5 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnahe mehrschichtige Strauch-Hecken zu entwickeln. Dazu sind Sträucher, jeweils mindestens 2x verpflanzt, Höhe 60–100 cm als mehrschichtige Hecke in einer Breite von mindestens 3 m zu pflanzen. Bei Pflanzungen sind Arten der nachfolgend aufgeführten Artenauswahl zu verwenden:
- a. *Cornus mas* (Kornelkirsche)
 - b. *Cornus sanguieum* (Bluthartriegel)
 - c. *Cornus stolonifera* (gelbrindiger Hartriegel)
 - d. *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn)
 - e. *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
 - f. *Ligustrum vulgare* (Liguster)
 - g. *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
 - h. *Philadelphus coronarius* (Europäischer Pfeifenstrauch)
 - i. *Ribes alpinum* „Schmidt“ (Alpenjohannisbeere)
 - j. *Rosa canina* (Gemeine Heckenrose)
 - k. *Rosa rugosa* (Apfel-Rose)
 - l. *Salix aurita* (Ohr-Weide)
 - m. *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
 - n. *Symphoricarpos albus* var. *laevigatus* (Schneebeere)
 - o. *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
 - p. *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).
- 6.4. Maßnahme A 6: Auf den Flächen A 6 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine naturnahe mehrschichtige Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Dazu sind Sträucher, jeweils mindestens 2x verpflanzt, Höhe 60–100 cm und Bäume, jeweils mindestens Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU \geq 12 cm, als mehrschichtige Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von mindestens 3 m zu pflanzen. Bei Pflanzungen sind Arten der nachfolgend aufgeführten Artenauswahl zu verwenden:
- a. *Cornus mas* (Kornelkirsche)
 - b. *Cornus sanguieum* (Bluthartriegel)
 - c. *Cornus stolonifera* (gelbrindiger Hartriegel)
 - d. *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn)
 - e. *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
 - f. *Ligustrum vulgare* (Liguster)
 - g. *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
 - h. *Philadelphus coronarius* (Europäischer Pfeifenstrauch)
 - i. *Ribes alpinum* „Schmidt“ (Alpenjohannisbeere)
 - j. *Rosa canina* (Gemeine Heckenrose)
 - k. *Rosa rugosa* (Apfel-Rose)
 - l. *Salix aurita* (Ohr-Weide)
 - m. *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
 - n. *Symphoricarpos albus* var. *laevigatus* (Schneebeere)

- o. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- p. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- q. Acer campestre (Feldahorn)
- r. Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- s. Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
- t. Carpinus betulus (Hainbuche)
- u. Malus (Apfel/Zierapfel)
- v. Prunus avium (Vogelkirsche)
- w. Prunus padus (Traubenkirsche)
- x. Pyrus (Birne/Zierbirne)
- y. Sorbus aria (Mehlbeere)
- z. Sorbus aucuparia (Eberesche)
- aa. Sorbus x thuringiaca „Fastinginata“ (Thür. Mehlbeere)
- bb. Tilia cordata (Winterlinde).

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- 7.1. Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bäume und Sträucher (Hecken) sind im Sinne von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erhalten.

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ befindet sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Fläche des Flurstückes:

Gemarkung Aschersleben, Flur 2, Flurstück 2/1.

ALLGEMEINE HINWEISE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „BETREUUNGSZENTRUM WILSLEBENER CHAUSSEE“

H 1 Altbergbau, Bergschadengebiet und Tagebaurestloch

Das Bergschadensgebiet „Wilslebener See“ grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.

Da das Plangebiet im bergbaulich beeinflussten Gebiet liegt, ist es bei Baumaßnahmen empfehlenswert eine Baugrunduntersuchung durchzuführen und die Ergebnisse mit der geplanten Tragwerkskonstruktion bei der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche zur Einsicht einzureichen.

H 2 Grundwasser, Grundwasserwiederanstieg, Grundwassersubstanzen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Nachterstedt/Königsau und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Grundwassermessstellen der LMBV, so dass die Höhe der Grundwasserstände derzeit nur interpoliert werden können. Basierend auf der Betrachtung der interpolierten Grundwasserstände der Stichtagsmessung Mai 2017 und den vorliegenden Daten zur Höhenlage der Geländeoberfläche ist nicht mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind jedoch zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse wird ein objektkonkretes Baugrundgutachten empfohlen.

Der Endwasserstand wird sich prognostisch bei ca. +108,0 bis +108,5 m NHN einstellen. Die Angaben zu den prognostizierten Grundwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand.

Das Grundwasser in südlich gelegenen Messstellen ist nicht sauer, jedoch sulfatreich (500 bis 1.000 mg/l). Es ist daher mit betonangreifendem Grundwasser zu rechnen. Ebenso liegen erhöhte Chloridkonzentrationen vor.

H 3 Flurbereinigungsverfahren

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Flurbereinigungsverfahren des ländlichen Raumes „Vorharz Ost 2“ (Verfahrensnummer: SLK 7.106).

H 4 Archäologische Funde

Für alle Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 DenkmSchG des Landes Sachsen-Anhalt. Werden bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde Objekte gefunden, bei denen es sich um Kulturdenkmale handeln könnte, sind diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

H 5 Temporäre Geruchsbeeinträchtigung

Etwa 1.500 Meter nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Schweinemastanlage mit einer Tierkapazität von 6.000 Schweinemastplätzen. Die Anlage unterliegt der Genehmigungsbedürftigkeit nach §§ 44 ff Bundes-Immissionsschutzgesetz in Verbindung mit Nr. 7.1.8.1 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit temporären Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen, die auf Grund der geringen Häufigkeit des zeitlichen Auftretens die Grenze der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit deutlich unterschreiten. Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Lage des Plangebietes an angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen können temporären landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) u.a. durch Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln oder organischen Düngern (z.B. Gülle) oder durch Bodenbearbeitung auftreten. Diese sind nicht als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen.

H 6 Niederschlagswasserbeseitigung

Der zuständige Entsorger, Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben, kann für das Niederschlagswasser keine Vorflut zur Verfügung stellen. Gemäß § 55 WHG i. V. m. § 78 Abs. 3 WG LSA ist für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstückseigentümer verantwortlich, sofern nichts anderes bestimmt ist. Entsprechend des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt ist das Niederschlagswasser vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.

H 7 Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Munitions- und Kampfmittelfunde können aber nicht ganz ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet unweit der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (MUNA) Aschersleben befindet, welches im II. Weltkrieg mehrfach bombardiert und teilweise zerstört wurde. Die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20. April 2015 (GVB1. LSA S. 167) (KampfM-GAVO) sind zu beachten.

H 8 Aufgaben der Feuerwehr

Ergeben sich mit Umsetzung des Vorhabens zusätzliche Aufgaben für die Freiwillige Feuerwehr Aschersleben, so wird deren Alarm- und Ausrückeordnung entsprechend geändert.

H 9 Risikoanalyse

Im Zuge des Bauantrages ist zu prüfen, ob durch die vorgesehenen Maßnahmen die Fortschreibung der Risikoanalyse für die Stadt Aschersleben erforderlich ist.

H 10 Grenzabstände für Neuanpflanzungen (Bäume und Sträucher) zu benachbarten Grundstücken

Mit neu anzupflanzenden Bäumen und Sträucher sind Abstände zu benachbarten Grundstücken gemäß § 34 Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt einzuhalten.