

STADT ASCHERSLEBEN
MARKT 1
06449 ASCHERSLEBEN

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

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung vom 07.03.2018

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



ausgefertigt 23.05.2018

Michelmann

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	2
1.1	Allgemeine Angaben	2
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.3	Räumliche Einordnung und strukturelle Situation	2
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)	4
2.2	Regionalplanung	5
	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)	5
	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg)	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Bebauungspläne	6
3.	Beschreibung des Vorhabens	6
4.	Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Grünordnerisches Konzept	8
4.3	Verkehrerschließung	8
4.4	Trinkwasser- und Energieversorgung	8
4.5	Schmutzwasserentsorgung	9
4.6	Löschwasserbereitstellung	9
4.7	Niederschlagswasserableitung von Dach- und Oberflächen	9
4.8	Müllentsorgung	9
4.9	Telekommunikationslinien	9
5.	Inhalt der Planung (Begründung)	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	11
5.5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
5.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.7	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.	Städtebauliche Kenndaten	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	13
7.2	Belange des Verkehrs	13
7.3	Belange der Versorgung (Technische Infrastruktur)	14
7.4	Belange des Umweltschutzes	14
7.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Lärmimmissionen)	15
7.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (Altlasten)	15
7.7	Belange der Bodenordnung	15
7.8	Kosten und Finanzierung	15
8.	Alternativen	16
9.	Umweltbericht	16
10.	Verfahren	16

1. Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

- PLANUNGSTRÄGER: Stadt Aschersleben
Oberbürgermeister Herr Michelmann
Markt 1
06449 Aschersleben
- VORHABENTRÄGER: Wörz + Helbig Gesellschaft für Soziale Einrichtungen GmbH
Alte Schäferei 1
06347 Gerbstedt
- PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(§ 12 BauGB)
- STANDORT: Stadt Aschersleben, Wilslebener Chaussee
- PLANGEBIET: Gemarkung Aschersleben, Flur 2, Flurstück 2/1
Größe: 51.800 m² (5,2 ha)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ ist es, die Nutzung des Plangebietes durch eine Pflege- und Betreuungseinrichtung planungsrechtlich zu sichern. Auf dem Grundstück Wilslebener Chaussee 24 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der baulichen Nutzung als soziales Betreuungszentrum und Pflegeeinrichtung geschaffen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ ist planungsrechtlich als Außenbereich analog § 35 BauGB zu beurteilen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Es soll die soziale Infrastruktur der Stadt und der Region entsprechend dem Bedarf gesichert und geringfügig ausgebaut werden. In Ascherleben besteht Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Die Stadt Ascherleben setzt das Vorhaben in Kooperation mit einem Vorhabenträger (Bauherr) um. Deshalb wird die verbindliche Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

1.3 Räumliche Einordnung und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Ascherleben, östlich der Wilslebener Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2/1 der Flur 2, Gemarkung Aschersleben. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 5,2 ha auf.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine bebaute, als Pflegeeinrichtung genutzte Fläche. Die Pflegeeinrichtung für 70 bis 80 Bewohner verfügt über drei Wohnbereiche mit 46 Zimmern und 3 Wohnküchen. Die Vorhabenfläche ist mit 6 Gebäuden bebaut. Drei Gebäude werden als Pflegeeinrichtung genutzt, ein Gebäude dient als Nebenflächen für die Pflegeeinrichtung, zwei Gebäude stehen leer.



Abb. 1 Strukturelle Situation des Plangebietes – Luftbild (Abgrenzung Plangebiet rote Strichlinie)
(Quelle: [Geobasisdaten/2010] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsenanhalt.de) A18-30696-10-14)

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind nutzungsgemäß durch Wege und befestigte Flächen erschlossen und durch Stellplätze sowie großzügige Freibereiche (Terrassen, Grünräume) ergänzt. Das ausgedehnte Grundstück weist erhaltenswerten und strukturgebenden Baumbestand und Gehölzbewuchs auf. Das Gelände ist eben, weist eine Geländehöhe von 113 m bis 114 m über NN auf und liegt auf der Höhe der erschließenden Wilslebener Chaussee. Das Plangebiet ist unmittelbar von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Das Vorhabengebiet ist funktionsgemäß erschlossen. Anlagen zur Versorgung mit Energie, Trinkwasser und Wärme sowie zur Entsorgung von Abwasser sind vorhanden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist über die Wilslebener Chaussee (K 1371) sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Wilslebener Chaussee und den südöstlich gelegenen Anschluss an die B 6 / B 6n bzw. B 185 gegeben.

Die Ascherslebener Innenstadt mit sozialen, kulturellen und anderen Infrastruktureinrichtungen liegt ca. 5 km südlich des Vorhabengebietes. Der Ortskern des Ortsteils Wilsleben liegt 1,5 km entfernt. Das Vorhabengebiet an der Wilslebener Chaussee, Flurstück 2/1, befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Wörz + Helbig Gesellschaft für Soziale Einrichtungen GmbH.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

Die Stadt Aschersleben ist gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) dem Ländlichen Raum zugeordnet. Hierzu formuliert der LEP 2010 zentrale Ziele und Grundsätze, die für die Planung von Relevanz sind.

LEP 2010 – Z 13: Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

LEP 2010 – Z 14: Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

LEP 2010 – Z 15: Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die
[...]

- 3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,*
- 4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,*
- 5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen*
[...].

LEP 2010 – G 7: Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden.

Die Erhaltung der bestehenden Nutzung als Pflegeeinrichtung, deren Sicherung und Ergänzung als Ziel des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raumes.

Die Stadt Aschersleben ist im LEP 2010 als Mittelzentrum eingestuft. Hinsichtlich der Entwicklung zentraler Orte finden sich im LEP 2010 folgende, für das Vorhaben relevante Ziele und Grundsätze:

LEP 2010 - Z 24: Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.

LEP 2010 - Z 25: Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

LEP 2010 – G 34: Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen.

Die Erhaltung der bestehenden Nutzung als Pflegeeinrichtung, deren Sicherung und Ergänzung als Ziel des Bebauungsplanes widersprechen nicht den Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Entwicklung der zentralen Orte.

Das Plangebiet ist gemäß LEP 2010 als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung - „Seeland“region Nachterstedt (Harzer Seenland) - gekennzeichnet. Es liegt am Randbereich des Vorbehaltsgebietes. Hierzu formuliert der LEP 2010 folgendes Ziel:

LEP 2010 – Z 144: Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Das Ziel des Bebauungsplanes steht dem regionalplanerischen Ziel der Freiraumnutzung Tourismus und Erholung nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erho-

lung ist nicht zu erwarten, da die Flächen bereits bebaut sind und keine Erweiterung über die im Flächennutzungsplan festgelegte Sonderbaufläche hinaus erfolgt.

Das Plangebiet grenzt an das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“.

LEP 2010 – Z 129: Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet wird baulich bereits entsprechend der geplanten Gebietsausweisung genutzt. Landwirtschaftliche Flächen werden bei der Realisierung des Vorhabens nicht in Anspruch genommen, sodass der Prioritätsanspruch der landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinflusst, verändert oder eingeengt wird.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, bestätigt mit Schreiben vom 23.05.2017, dass das raumbedeutsame Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ der Stadt Ascherleben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Regionalplanung

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)

Der rechtskräftige Regionale Entwicklungsplan, dessen Zielen und Grundsätzen die Stadt Ascherleben bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigen muss, ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) 2009. In diesem ist das Planungsgebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft – III Nördliches Harzvorland dargestellt und festgelegt.

REP Harz 4.3.4.: Vorranggebiete für Landwirtschaft sind aufgrund der Bodenfruchtbarkeit, der Standortcharakteristik oder Traditionen und Erfahrungen auf dem Gebiet der Tierzucht sowie des Ackerbaus sowie wegen der Standortgunst für Sonderkulturen besonders für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, so dass in ihnen die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft die prioritäre Raumnutzung darstellt.

REP Harz 4.3.4. – Z 1: Aufgrund der natürlichen Voraussetzungen kommt der Landwirtschaft in den Harzvorländern eine besondere Bedeutung zu. Um diesen für die Region wichtigen Wirtschaftszweig zu erhalten und zu fördern, wird Teilräumen ein Prioritätsanspruch für die landwirtschaftliche Nutzung zugewiesen, die vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern sind.

Da das Plangebiet bereits baulich entsprechend der geplanten Gebietsausweisung genutzt wird und keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, wird der Prioritätsanspruch der landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinflusst, verändert oder eingeengt.

Südöstlich der Wilslebener Chaussee grenzt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft – IX Wilslebener See an. (REP Harz 4.3.3. – Z 2)

REP Harz 4.3.3. - Z 1: Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen.

Das Ziel des Schutzes der reichen Ufervegetation des Wilslebener Sees und seiner charakteristischen Fauna, insbesondere der Libellen mit zahlreichen gefährdeten Arten (REP Harz 4.3.3. – Z 2) wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Ziel des Bebauungsplanes steht den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen der landwirtschaftlichen Bodennutzung sowie der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen nicht entgegen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg), 1. Entwurf

Die Regionalplanung wird aktuell neu organisiert. Der zukünftige regionale Entwicklungsplan wird von der Planungsgemeinschaft Magdeburg aufgestellt. Dieser befindet sich aktuell im Neuaufstellungsverfahren. Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Das Vorhaben liegt gemäß regionalem Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (Kap. 6.2.1 REP MD, 1. Entwurf).

REP MD, 1. Entwurf - Z 128: Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ steht dem Bauvorhaben nicht entgegen. Gemäß des 1. Entwurfes, Kap. 6 REP MD, sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Das Vorhaben wird aus der Sonderbaufläche Altenpflegeheim „Wilslebener Chaussee“ des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Aschersleben entwickelt. Die Flächen sind bereits bebaut, es werden keine zusätzlichen Ackerflächen benötigt.

Südöstlich der Wilslebener Chaussee grenzt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „XXXIII Tagebaurestloch Königsau und Restgebiet Seeländereien“ mit regionaler Bedeutung. Es ist eine überregional bedeutsame Biotopverbundfläche (Kap. 6.1.1 REP MD, 1. Entwurf).

*REP MD, 1. Entwurf - Z 109: XXXIII Tagebaurestloch Königsau und Restgebiet Seeländereien
Die ökologisch wertvollen und in Bezug auf Störungen sehr sensiblen Lebensgemeinschaften stehender Gewässer sind zu erhalten und zu entwickeln. Die Pappelforste sind in naturnahe standortgerechte einheimische Laubmischbestände umzuwandeln. Das Gebiet ist hinsichtlich einer anthropogenen Nutzung störungsfrei zu halten.*

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Vorranggebiet zu erwarten. Das Ziel des Bebauungsplanes steht dem regionalplanerischen Ziel des Vorranggebietes für Natur und Landschaft nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche (S) Nr. 11 Altenpflegeheim "Wilslebener Chaussee" ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bebauungspläne

Für das Vorhabengebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die Wörz + Helbig Gesellschaft für Soziale Einrichtungen GmbH, Gerbstedt, beabsichtigt als Vorhabenträger, auf dem Flurstück 2/1, Flur 2 in der Gemarkung Aschersleben die bestehende Nutzung als soziales Betreuungszentrum und Pflegeeinrichtung zu erhalten, den Fortbestand zu sichern und baulich durch einen Neubau zu ergänzen und aufzuwerten. Die Wörz + Helbig GmbH ist Eigentümer der Flächen (Flurstück 2/1). Weitere Flächen werden zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht benötigt.

Mit dem Vorhaben in der Stadt Aschersleben wird die Möglichkeit erhalten und gesichert, dass hilfsbedürftige Menschen in einem geschützten Umfeld wohnen und gepflegt werden können. Alte und hilfsbedürftige Menschen können weiterhin in einer überschaubaren Gemeinschaft leben. Damit wird das Ziel verfolgt, dass die zunehmende Altersgruppe der über 65-Jährigen trotz Hilfsbedürftigkeit in ihrem näheren Umfeld wohnen bleiben kann. Die Weiternutzung und Ergänzung der Baufläche ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu befürworten.

Auf dem Grundstück soll die bestehende Pflegeeinrichtung mit ca. 80 Pflegeplätzen erhalten werden und ca. 20 Wohnungen im betreuten Wohnen, eine Demenzstation mit ca. 18 Plätzen sowie Räume für Verwaltung, Küche, Cafeteria, Personal und Technik entstehen. Dazu ist geplant, die vorhandene Bebauung durch einen Neubau für die Pflegeeinrichtung (mit 80 Betten) zu ergänzen und die bestehenden, frei werdenden Gebäude (Haus 1 bis 3) als betreute Wohnungen und Demenzstation umzunutzen. Für die Häuser 4 bis 6 wird vom Fortbestand und Nutzung für funktionsgemäße Nebenflächen (Lager, Verwaltung, Büro, Gemeinschaftsräume) ausgegangen.

Es ist beabsichtigt, für den Fortbestand des Betreuungszentrums die sechs Gebäude (Haus 1 bis 6) zu erhalten, ein Gebäude teilweise abzubauen (Haus 6) und einen Neubau zu errichten. Der Hauptbaukörper (Neubau) wird durch die bestehenden Gebäude (Haus 1 bis 6) funktional und baulich vervollständigt.

Die Gebäude Haus 1 bis 6 werden im Bestand erhalten sowie umgebaut und saniert. Der Neubau (zukünftig Hauptgebäude des Betreuungszentrums) wird in massiver Bauweise aus Kalksandsteinmauerwerk mit Stahlbetondecken errichtet. Die Fassade erhält Putzflächen und Fenster aus Kunststoff sowie Flachdächer mit einer Bekiesung. Die befestigten Flächen in den Außenbereichen (Hauszuwegungen, Stellplätze; Freisitze) sollen, soweit noch nicht vorhanden, in Betonsteinpflaster ausgeführt werden. Stellplätze sind ebenerdig auf dem Grundstück angeordnet und werden nach Bedarf ergänzt.

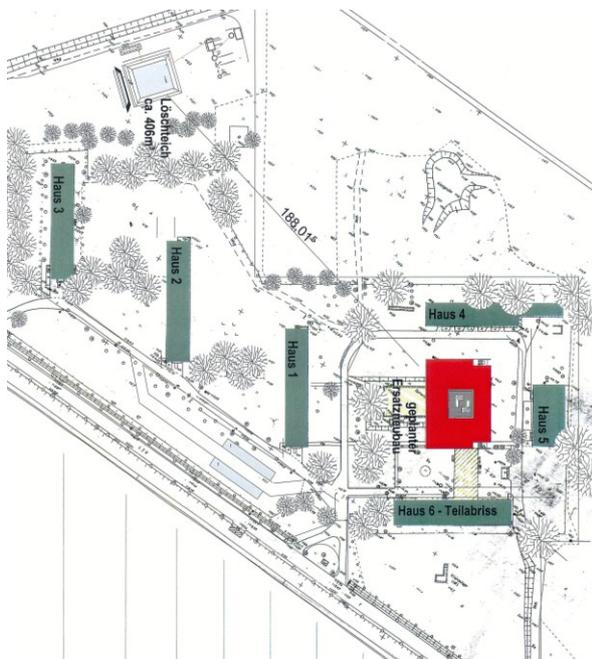


Abb. 4 Lageplan „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“
(Quelle: GKL Planer, Neubau Betreuungszentrum Aschersleben, Lageplan, 18.07.2016)

4. Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Es ist Ziel der Planung, in exponierter Lage mit unmittelbarem Bezug zur Landschaft ein klar begrenztes Bebauungsareal zu erhalten. Die städtebauliche Baustruktur grenzt sich gegenüber dem umgebenden Landschafts- und Naturraum ab. In der offenen Siedlungsstruktur sind die Gebäude direkt dem wohnungsnahen Freiraum zugeordnet. Es soll von jeder Nutzungseinheit, wie Wohnung oder Bewohnerzimmer, einen Bezug zu den parkartigen Grünflächen geben. Die Bebauung ist nach Nord - Süd sowie West – Ost ausgerichtet.

Die einzelnen Häuser mit architektonischem Anspruch sind die Bausteine der städtebaulichen Struktur. Die im Winkel von 45 Grad zur Wilslebener Chaussee angeordneten zeilenartigen Gebäude mit einer Länge von 60 m werden durch einen kompakten Baukörper mit Innenhof ergänzt. Der offenen, städtebaulichen Struktur wird damit ein Gewicht gegeben. Es sollen qualifizierte Gebäude und Räume entstehen, die Bewohnern und Nutzern mit unterschiedlichen Betreuungs- und Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Die Neubebauung ist in abweichender Bauweise mit Flachdächern und 4 - geschossig geplant. Die maximal zulässigen Traufhöhen sind mit 15 m über Oberkante Gelände geplant. Der Neubau soll durch die bestehende Pflegeeinrichtung mit ca. 80 Pflegeplätzen sowie Räumen für Verwaltung, Küche, Cafeteria, Personal und Technik genutzt werden.

Die bestehenden, frei werdenden Gebäude (Haus 1 bis 3) sollen als Wohnungen (20 betreute Wohnungen) und Demenzstation mit ca. 18 Plätzen umgebaut werden. Die 1-geschossigen Gebäude mit hohem Satteldach werden durch grundlegenden Umbau an die Anforderungen der Nutzung „Betreutes Wohnen“ und „Demenzstation“ angepasst. Die Gebäude (Haus 4 bis 6) werden nach Umbau für erforderliche Nebennutzungen des Betreuungszentrums genutzt.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Die ausgedehnten, parkartigen Freibereiche dienen dem Aufenthalt und der Kommunikation der Bewohner. Ziel der Planung ist es, die großzügigen Freibereiche (Terrassen, Grünräume) mit strukturgebenden Baumbestand und Gehölzbewuchs zu erhalten und zu ergänzen.

In das grünordnerische Konzept werden die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich einbezogen. Der Baumbestand und Gehölzbewuchs wird im Plangebiet insoweit ergänzt, dass Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Der Baum- und Gehölzbestand an den Grundstücksgrenzen wird ergänzt, um eine klare Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu bilden und um Staubimmissionen zu mindern.

4.3 Verkehrserschließung

Auf dem Grundstück werden die Gebäude über befestigte Wege- und Fahrflächen erschlossen. Die Vorhabenfläche wird über die bestehende öffentliche Straße „Wilslebener Chaussee“ erschlossen und über einen entsprechenden Ein- und Ausfahrtbereich angedient. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Bushaltestelle, welche montags bis freitags mehrmals täglich bedient wird. Die Vorhabenfläche ist somit an das bestehende Regionalbusnetz im Salzlandkreis angeschlossen.

4.4 Trinkwasser- und Energieversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Versorger Stadtwerke Aschersleben GmbH über einen neu verlegten Hausanschluss DN 50 PE gesichert.

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Elektroenergie ist bereits gesichert. Das bestehende Pflegeheim wird zurzeit über die angrenzende Trafostation Stat. 1947 und das vorhandene Mittelspannungskabel Ltg. 3080 der ASCANETZ GmbH versorgt.

Für die Erweiterung des Pflegeheims ist es notwendig eine neue Niederspannungsversorgung aufzubauen um den Leistungsbedarf zu sichern. Aus der vorhandenen und am Grundstück befindlichen

Trafostation (Baujahr 2004) kann eine Leistung von 250 kVA zur Verfügung gestellt werden. Dazu ist eine neue Einspeisung (Kabel) zum Grundstück erforderlich.

Der Standort wird nicht mit Gas versorgt. Eine Gasleitung der ASCANETZ GmbH ist bis zur RULMECA Germany GmbH südöstlich des Plangebietes vorhanden.

Fernwärme ist am Standort nicht vorhanden.

4.5 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser aus der Nutzung wird über eine moderne dezentrale, biologische Kläranlage aufbereitet. Die Anlage bereitet Abwasser bis zur Brauchwasserqualität auf, das als Löschwasser verwendet werden kann. In der Kompaktanlage wird durch einen Membranfilter das gereinigte Wasser von der Biomasse getrennt. Die Anlage reduziert Viren und Bakterien bis zu 99,99 %, das gereinigte Abwasser kann auch in ökologisch sensible Gewässer- oder in der Nähe von Badegewässern eingeleitet werden.

Bei der Errichtung der Anlage ist die anfallende Abwassermenge des Neubaus mit Vollküche mit 150 EW berücksichtigt.

4.6 Löschwasserbereitstellung

Die Bereitstellung des bedarfsgerechten Löschwassers kann durch die Stadtwerke Aschersleben GmbH nicht gewährleistet werden. Deshalb besteht auf dem Grundstück ein Löschteich, der täglich mit ca. 10-15 m³ Membran gefiltertem Wasser gespeist wird. Der Löschteich hat derzeit ein Fassungsvermögen von ca. 406 m³ und ist bei einem größeren Löschwasserbedarf erweiterbar.

4.7 Niederschlagswasserableitung von Dach- und Oberflächen

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser von Dächern und den befestigten Oberflächen der Außenanlagen wird auf der Vorhabenfläche entsorgt, da keine Vorflut für das Niederschlagswasser zur Verfügung steht.

4.8 Müllentsorgung

Zur Müllentsorgung werden entsprechende Standorte für die erforderlichen Abfallbehältnisse auf dem Grundstück vorgesehen.

4.9 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, welche im Hauptzugangsweg des Grundstückes verlaufen und die Gebäude im vorderen Grundstücksbereich erschließen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

5. Inhalt der Planung (Begründung)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Bauleitplanung wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegen und betreutes Wohnen“ ausgewiesen und soll der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur stationären Pflege, Betreuung und Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie mit Wohnungen für hilfs- und pflegebedürftige Menschen dienen. Ergänzende Funktionen, wie Cafeteria, Küche, Personalräume, Wirtschaftsbereiche, werden ebenfalls zugelassen. Entsprechend den Zielen der Bauleitplanung ist Sondergebiet „Pflegen und betreutes Wohnen“ festgesetzt, da der geplante Gebietscharakter keiner der gemäß §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungskategorie entspricht.

Ziel ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das Gebäuden und bauliche Anlagen für die stationäre Pflege älterer und hilfsbedürftiger Menschen und dem betreuten Wohnen vorbehalten ist. Wohnungen sind

ausdrücklich zulässig. Für das Sondergebiet „Pfleger und betreutes Wohnen“, das der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur stationären und sonstigen Pflege, Betreuung und Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie mit Wohnungen dienen soll, sind die zulässigen Nutzungen detailliert bestimmt. Auf diese Weise soll gesichert werden, dass die soziale Infrastruktur im Sinne der Planungsziele umgesetzt wird. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Pflegebedürftigen/Bewohnern (z. B. Pflegezimmer, Wohn-/Schlafräume, Bäder sowie Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager), Gemeinschaftsräume, Räume für Untersuchungen und Behandlungen (z.B. Behandlungsräume, Therapieräume), die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume für das Personal und die Angestellten (z. B. Büroräume, Umkleieräume, Personalausfenthaltenräume). Die zulässigen Räume für gesundheitliche, medizinische, soziale oder kulturelle Zwecke (z. B. Sauna, Sporträume, Seminarräume, Kapelle, Cafeteria, Räume für Haar- und Fußpflege, Kiosk) dienen der Ergänzung der Einrichtung und stehen im Zusammenhang mit dieser. Der Schwerpunkt der Nutzung als Pflegeeinrichtung darf durch die ergänzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung wäre gegeben, wenn die ergänzenden Nutzungen im Umfang (der Nutzflächen) mehr als 50 % der Nutzflächen in Anspruch nehmen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen und berücksichtigt die besondere Grundstückssituation und die Alleinlage im Raum. Die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,25 befindet sich im Rahmen der im § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Sondergebiete. Damit wird sichergestellt, dass Grundstücksflächen für Frei- und Grünanlagen für Bewohner und Nutzer zur Verfügung stehen.

Durch die Alleinlage der Baufläche muss die Grundstückstruktur und -ausnutzung der Umgebung nicht berücksichtigt werden. Die geplante Überbauung und Ausnutzung der Grundstücksfläche orientiert sich an der vorgefundenen Bestandssituation.

Durch die Möglichkeit nach § 19 BauNVO, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine Voraussetzung geschaffen, um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen kontrolliert auf dem Grundstück unter zu bringen. Auch die notwendige Erschließung der Fläche durch Fuß- und Fahrwege ist innerhalb der Bestimmungen des § 19 BauNVO umsetzbar. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit bis 0,3125 ist für das Planungsziel ausreichend.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit vier Vollgeschossen bestimmt, da diese Kenngröße als Vorgabe der Höhe der baulichen Anlagen am Standort im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe aussagefähig ist. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude in der städtebaulich gewünschten Höhe errichtet werden können. Ein Unterschreiten des Höchstmaßes ist ausdrücklich zulässig.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 15 m schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Höhenentwicklung im Plangebiet. Ohne diese Festsetzung können öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Siedlungsbild, beeinträchtigt werden. Auch für die Öffentlichkeit ist damit die dritte Dimension der Höhe der Gebäude nachvollziehbar. Als Bezug wird die mittlere vorgefundene Geländehöhe, die bei 114,5 m über NHN liegt, gewählt.

Die maximale Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandfläche und der Dachhaut. Es sind Ausnahmen von der maximalen Traufhöhe zugelassen, um den Belangen der Nutzung zu entsprechen und die Anordnung von Aufbauten und notwendige Technische Anlagen zu ermöglichen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte abweichende Bauweise berücksichtigt die vorgefundene Bebauungsstruktur, die erhalten und weiter genutzt werden soll. Es werden Regelungen zur Stellung der Gebäude im Bezug auf die Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge getroffen. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung bestimmt weiterhin eine Längenentwicklung von Baukörpern über 50 m und maximal 72 m. Innerhalb dieser Festsetzung und der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Bebauung im städtebaulichen Kontext umsetzbar. Mit der Festsetzung zur Bauweise wer-

den die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt, u. a. sind die bauordnungsrechtlichen Abstände beachtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Flächen. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude entsprechend des Planungsziels angeordnet werden und auf dem Grundstück zusammenhängende Flächen für Freibereiche zur Verfügung stehen.

Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind, da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß den Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Damit wird ermöglicht, untergeordnete Nebenanlagen, z. B. zur Versorgung des Baugrundstückes, an der technisch notwendigen Stelle anzuordnen. Die Obergrenze der zulässigen Grundfläche wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes, die aufgrund der baulichen Nutzung notwendig sind, sind ausnahmsweise zugelassen. Für diese Nebenanlagen sind teilweise Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird damit sichergestellt, dass die Ver- und Entsorgungszwecke erfüllt werden können. Die Festsetzung teilweise ohne lagemäßige Verortung beruht auf dem noch nicht feststehenden Bedarf. Die funktionsgemäße Ver- und Entsorgung des Gebietes soll ohne Planänderungen möglich sein.

Da das Baugebiet nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen ist, ist eine Fläche für Abwassersammelanlagen festgesetzt, da die Gebäude gemäß Bauordnung erst dann genutzt werden dürfen, wenn u.a. Abwasserbeseitigungsanlagen benutzbar sind. Die Anlage zum Sammeln und Beseitigen des Abwassers besteht bereits.

Da die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Löschwasserversorgung leitungsgebunden durch den Versorger nicht gewährleistet werden kann, ist eine Fläche für Löschwasser in Form eines offenen Beckens (Teich) bestimmt. Auf dem Grundstück ist ein Löschwasserteich, der täglich mit ca. 10-15 m³ Membran gefiltertem Wasser gespeist wird, vorhanden. Die Anlage hat ein Fassungsvermögen von ca. 406 m³ und ist bei einem größeren Löschwasserbedarf erweiterbar. Die Flächen sind dementsprechend bestimmt.

Durch die Festsetzung der Nebenanlagen, die funktional zur Hauptnutzung gehören und im Verhältnis zur Sondergebietsnutzung eine Hilfsfunktion haben, werden diese im Bestand gesichert.

Zur Sicherung der funktionsgemäßen Nutzung ist die Zulässigkeit von Stellplätzen bestimmt. Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „unter freiem Himmel“ dienen. Die zugehörigen Einfahrten zu den Stellplätzen sind ohne lagemäßige Verortung zulässig.

5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anschluss des Sondergebietes an die übergeordnete Verkehrsstraße (K 1371) erfolgt über den bestehenden Einfahrtsbereich (Einfahrt / Ausfahrt). Der Einfahrtsbereich ist entsprechend festgesetzt. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB sind funktionsgerecht vorhanden und müssen zur Erschließung der Flächen nicht erweitert werden.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Sicherung von Flächen und der Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich der bebauungsplanbedingten Eingriffe. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

durch Versiegelung von Flächen werden Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt. Die Festsetzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft überlagert.

Die Maßnahmen im Plangebiet umfassen Maßnahmen zum Ausgleich sowie zum Ersatz. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch Versiegelung im Plangebiet werden durch Entsiegelung und schutzgutübergreifend durch Entwicklung (Pflanzung) von Strauch- sowie Baum-Strauch-Hecken kompensiert. Zum Ausgleich von Eingriffen ist das ehemalige Schwimmbecken und die Bebauung des ehemaligen Pfortnerhäuschens sowie eine Klärgrube unter der Geländeoberfläche abzureißen und die Flächen zu entsiegeln. Des Weiteren sind im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Flächen bestimmt, auf denen insgesamt 1.420 m² Strauch-/Baum-Strauch-Hecken anzupflanzen sind. Die Flächen sind lagemäßig bestimmt und festgesetzt.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne teilweise ausgeglichen und vollständig kompensiert. Der ermittelte Ausgleichsumfang ist durch die Festsetzungen Nr. 7.7 vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der unmittelbare räumliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich gegeben.

Die Festsetzung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist durch die Bestimmung der Größe der Flächen, die lagemäßige Verortung, die Anforderungen und Auswahl der Gehölze hinreichend konkret.

Durch die Festsetzungen ergeben sich für den Vorhabenträger und Eigentümer Auswirkungen auf die Ausnutzung seines Grundstückes, die mit dem geplanten Vorhaben vereinbar sind und dieses unterstützen. Entschädigungsrechtliche Auswirkungen und mögliche Übernahmeansprüche gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 2 BauGB sind nicht zu erwarten. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass andere Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht in Anspruch genommen werden.

Bei der Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist berücksichtigt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzendes Ackerland entstehen (z. B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung, Bewirtschaftung mit Großmaschinen).

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen zu den jeweiligen Eingriffsflächen ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird und nur ein Grundstück überplant wird.

5.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen Festsetzungen zur Erhaltung für Bepflanzungen mit dem Ziel getroffen, Bäume, Gehölze und Pflanzungen, die bereits einen wirkungsvollen Habitus erreicht haben, zu erhalten.

Die Festsetzung der Erhaltungsbindungen erfolgte mit dem Ziel, die städtebauliche Prägung des Baugebietes durch die vorhandenen Bäume und Gehölze zu sichern, das Sondergebiet durch die Bäume und Gehölze zu strukturieren und gegenüber angrenzender Nutzungen (z. B. Landwirtschaft) abzusichern.

6. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbezeichnung	Nutzungsteil	Flächengröße
Geltungsbereich Bebauungsplan		51.800 m ² 5,2 ha
Sondergebiet „Pflegen und betreutes Wohnen“ (Fläche Vorhaben)		51.800 m ²
	überbaubare Grundstücksflächen (Flächen innerhalb der Baugrenzen)	12.440 m ²
	Flächen für Nebenanlagen - Abwasserbeseitigung	100 m ²
	Flächen für Nebenanlagen - Löschwasser	650 m ²
	Flächen für Stellplätze	1.240 m ²
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur und Land- schaft	2.230 m ²
	Flächen für Erhaltungsbindungen (ohne Einzelbäume, -standorte)	4.670 m ²

7. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ als wesentlich anzusehen. In der Abwägung sind weitere öffentliche und private Belange zu erfassen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Vorhabenfläche ist bebaut und wird als Betreuungszentrum (Pflegeeinrichtung) genutzt. Die bestehende Nutzung soll erhalten bleiben. Umliegende Nutzungen (Landwirtschaft) wirken sich temporär und geringfügig durch landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) auf die Belange der Bewohner und Nutzer aus. Zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen werden planerisch entsprechende Vorkehrungen zum Anpflanzen von Baum-Hecken getroffen und damit Gefährdungen der gesunden Wohnverhältnisse vermieden.

Umliegend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch die Nutzung der Vorhabenfläche als Pflegeeinrichtung, nicht beeinträchtigt werden. Es ist erkennbar, dass die landwirtschaftlichen Belange nicht berührt werden.

7.2 Belange des Verkehrs

Zur Erschließung der Vorhabenfläche wird die öffentliche Straße „Wilslebener Chaussee“ über einen Ein-/Ausfahrtbereich genutzt. Weitere Erschließungsstraßen sind im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Durch die bereits bestehende Nutzung als Betriebszentrum und der Zunahme der Geschossflächen in vertretbarem Maße ist von keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrs auf der Wilslebener Chaussee auszugehen.

7.3 Belange der Versorgung (Technische Infrastruktur)

Die Vorhabenfläche ist infrastrukturell erschlossen. Die Beseitigung von Abwasser ist über eine bestehende dezentrale, biologische Kläranlage gegeben. Die Belange der Versorgung sind berücksichtigt und gegeben.

7.4 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen der Planung „Betriebszentrum Wilslebener Chaussee“ auf die Natur, Landschaft und Umwelt einschließlich der Aspekte Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser, Klima, Luft werden wie folgt eingeschätzt:

7.4.1 Tiere und Pflanzen

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um bebauter und genutzter Fläche. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan, die Bestandteil der Umweltprüfung ist, wird der Bestand erfasst, die vorgesehenen Eingriffe ermittelt und bewertet sowie mit Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Die ermittelten Maßnahmen aus der Umweltprüfung sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen konkretisiert und dadurch verpflichtend.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorhandenen Vegetationsflächen des Plangebietes eine im naturschutzfachlichen Sinn hohe Bedeutung als Lebens- oder Nahrungsraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger besitzen. Es ist nicht zu vermuten, dass wertvolle Arten im Areal zu finden sind. Tiefergehende Untersuchungen werden aufgrund der eingeschätzten geringen Relevanz des Plangebietes für die Fauna nicht für erforderlich gehalten.

7.4.2 Fläche (Flächeninanspruchnahme)

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Sonderbaufläche führt nicht zur zusätzlichen, quantitativen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Stadtgebiet. Der Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB wird mit der Planung „Betriebszentrum Wilslebener Chaussee“ beachtet. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden im Rahmen der planerischen Abwägung die Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt.

7.4.3 Boden und Wasser

Die Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche auf dem Vorhabengrundstück erfolgt im Wesentlichen in dem Maße, in dem Fläche entsiegelt und bauliche Anlagen rückgebaut werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß für die bauliche Nutzung durch das Vorhaben begrenzt.

7.4.4 Klima und Luft

Gegenüber der derzeitigen Nutzung als mit 6 Gebäuden bebauter Fläche hat die Erhaltung und Ergänzung der Gebäude durch eine Neubebauung prinzipiell keine Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation. Es ist keine Verschlechterung des Mikroklimas für die Umgebung zu erwarten, da der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem Bestand nur geringfügig verändert wird.

7.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Lärmimmissionen)

Das Vorhabengebiet befindet sich an der K 1371 Wilslebener Chaussee. Das Plangebiet wird als nicht durch Verkehrslärm vorbelastet eingestuft.

Die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau gibt für den Verkehrsweg „Gemeindestraße“, der vergleichbar mit einer Kreisstraße ist, einen Abstand von 20 m an, der bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich ist, um den Beurteilungspegel nachts von 50 dB(A) nicht zu überschreiten. Der Abstand zwischen Kreisstraße (Straßenachse) und der Bebauung im Vorhabengebiet beträgt minimal 30 m.

Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte (Tag und Nacht) für Altenheime der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 von 55 / 55 dB(A) im Plangebiet eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. erhöhte Anforderung an Fassade und Fenster sind nicht erforderlich.

7.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (Altlasten)

Für das Vorhabengebiet liegen bisher keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. In Vorbereitung auf die geplante Maßnahme wird ein Baugrundgutachten erstellt.

Etwa 1.500 Meter nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Schweinemastanlage mit einer Tierkapazität von 6.000 Schweinemastplätzen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können ausgeschlossen werden, da temporäre Geruchsbeeinträchtigungen in geringer Häufigkeit und zeitlich begrenzt auftreten. Die Grenze der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit wird deutlich unterschritten.

7.7 Belange der Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen, z. B. Umlegung, oder Grunderwerb erforderlich. Die Vorhabenfläche befindet sich im Eigentum der Wörz + Helbig Gesellschaft für Soziale Einrichtungen GmbH, Gerbstedt. Das Grundstück ist so geschnitten, dass das Vorhaben entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes umgesetzt werden kann.

7.8 Kosten und Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Stadt Ascherleben sind gering. Aufwendungen für den Grunderwerb öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen sowie die Bereitstellung von anderen Flächen fallen nicht an. Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Aufwendungen für die Herstellung der Erschließung oder der Straßenbeleuchtung notwendig, da die Flächen erschlossen sind bzw. die Erschließungspflichten dem Eigentümer obliegen.

Finanzielle Lasten, die unmittelbar durch das Bauleitplanverfahren (z. B. Flächenplanung, Gutachten) und die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen (z. B. Anpflanzen von Gehölzen), werden durch den Vorhabenträger getragen, da der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird.

8. Alternativen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ sind anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) nur insoweit in Betracht gezogen worden, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans weitestgehend berücksichtigen. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten zählen grundsätzlich sowohl Standortalternativen als auch Konzeptalternativen (z. B. die Wahl eines anderen Baugebietstypus).

Planerische Alternativen zur vorgesehenen Nutzung als Betreuungszentrum (Pflegeeinrichtung) sind aufgrund der bestehenden Vornutzung „Pfleger/Betreuung“ sowie der Lage der Flächen im Außenbereich nicht erkennbar.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB handelt, bestehen keine Alternativen zur vorgesehenen Nutzung. Der Vorhabenträger hat dieses Grundstück zur Verfügung und kann dementsprechend von sich aus keine Standortalternativen anbieten.

Mit der Planung in der vorliegenden Form gelingt es, auf die bestehende Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsangeboten in der Stadt Ascherleben und aus der Umgebung zu reagieren. Grundsätzliche Alternativen zum Standort sind nicht erkennbar, da dem Vorhabenträger keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

Am Standort an der Wilslebener Chaussee besteht bereits eine Flächennutzung „Pfleger/Betreuung“, die stärker etabliert und aufgewertet werden soll. Es werden keine Siedlungsflächen in Anspruch genommen, sondern der bestehende Standort weiter genutzt. Damit wird auch dem Grundsatz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19
„Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Standort Jena
Unterlauengasse 9 in 07743 Jena

Fassung vom 07.03.2018

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB

Am 22.02.2017 hat der Stadtrat Ascherleben in öffentlicher Sitzung den Beschluss über die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee" (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst; der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Belange der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt wurde mit Schreiben vom 02.05.2017 über die allgemeinen Ziele und den Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informiert und die Planungsabsichten zum konkreten Vorhaben dargestellt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr bestätigte mit Schreiben vom 23.05.2017, dass das raumbedeutsame Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Betreuungszentrum

Wilslebener Chaussee“ der Stadt Aschersleben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.05.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 31.05.2017 äußerten sich 19 Behörden (von 36) zum Bebauungsplan. Die Hinweise zu folgenden Sachverhalten aus dem Beteiligungsverfahren wurden berücksichtigt bzw. nachrichtlich übernommen wurden:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Technische Ver- und Entsorgung.

Die betroffenen Nachbarkommunen Arnstein, Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Falkenstein/Harz, Seeland (Ortsteil Nachterstedt) und Hecklingen wurden mit Schreiben vom 02.05.2017 über die Planung unterrichtet, mit dem Ziel, frühzeitig über die Planungsabsicht zu informieren und von den Nachbarkommunen Informationen über ihre Planungen oder sonstige Maßnahmen einzuholen, die das Vorhaben betreffen können. Bis zum 15.05.2014 äußerten sich Arnstein, die Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Falkenstein/Harz und Hecklingen positiv zu dem Vorhaben und trugen keine Bedenken gegen das Vorhaben vor.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 19.04.2017 bis einschließlich 03.05.2017 konnten zur frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke des aufzustellenden Bebauungsplans in der Stadtverwaltung Aschersleben, Amt Stadtplanung, 06449 Aschersleben eingesehen werden und es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Bedenken oder Anregungen wurden durch die Öffentlichkeit nicht geäußert.

Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die Abwägung einbezogen.

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat in öffentlicher Sitzung am 29.11.2017 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ beschlossen, die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und den Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.12.2017 im Amtsblatt (186/2017) der Stadt Aschersleben öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung jeweils in der Fassung vom 10.10.2017, sowie der Umweltbericht in der Fassung vom 10.10.2017, der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.10.2017 und umweltbezogene Informationen lagen in der Zeit vom 27.12.2017 bis einschl. 30.01.2018 in der Stadtverwaltung Aschersleben öffentlich aus. Es ging eine Stellungnahme ein, bei der Bedenken gegen die Planung aufgrund unzureichender Abstandsflächen von Gehölzen zu Nachbargrundstücken geäußert wurden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit Schreiben vom 01.12.2017 der Bebauungsplanentwurf bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung jeweils in der Fassung vom 10.10.2017, sowie der Umweltbericht in der Fassung vom 10.10.2017, der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.10.2017 zugesandt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde bis einschließlich dem 12.01.2018 durchgeführt. Bis Fristende gingen 26 (von 42) Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden ein. Die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ging erst am 20.02.2018 ein. Eine Berücksichtigung fand dennoch statt. Von der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH wurde im Vorfeld eine gesonderte Stellungnahme eingeholt.

Die Hinweise zu folgenden Sachverhalten aus dem Beteiligungsverfahren wurden berücksichtigt bzw. nachrichtlich übernommen wurden:

- Auseinandersetzung mit den Ziele und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplans Harz,
- Technische Ver- und Entsorgung,
- Bergbau/Altbergbau,
- Freiwillige Feuerwehr.

Die Nachbargemeinden Stadt Arnstein, Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Stadt Falkenstein/Harz, Stadt Seeland und Hecklingen äußerten sich positiv zu dem Vorhaben und trugen keine Bedenken gegen das Vorhaben vor.

Abwägung vorgebrachter Anregungen und Bedenken und Änderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger Wörz + Helbig Gesellschaft für soziale Einrichtungen GmbH und die Stadt Ascherleben haben vor dem Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag zur Absicherung der Durchführung des Vorhabens geschlossen.