

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13
Misch- und Sondergebiet "Seegraben/Geschw.-Scholl-Straße"
der Stadt Aschersleben**

Satzung

Stand: 05.05.2004

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Allgemeines	
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	
1. Lage im Stadtgebiet, Geländeverhältnisse	3
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	4
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse	4
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen und Zustand von Natur und Landschaft	4
III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2. Verkehrsflächen	9
3. Grünflächen, Spielplatz, Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung	10
4. Städtebauliche Werte	11
IV. Nachrichtliche Übernahme	12
V. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	12
1. Kosten für die Stadt	12
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
VI. Auswirkungen auf soziale Verhältnisse	12
VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	13
1. Erschließung	13
VIII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	15
1. Belange des Umweltschutzes	15
2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
IX. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplanes	18
Hinweis	19

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel, das die Stadt Aschersleben mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 Misch- und Sondergebiet "Seegraben/Geschw.-Scholl-Straße" verfolgt, ist, städtebaulichen Fehlentwicklungen im Plangebiet entgegenzuwirken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die städtebaulich relevanten Verhältnisse im Plangebiet wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung "Aschersleben-Innenstadtsanierung" (Endbericht Oktober 1991) erfasst und definiert.

Aus den Erkenntnissen des Berichtes lässt sich ein Planungsleitbild mit allgemeinen Zielen entwickeln, die bis heute für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gültigkeit besitzen. Vorrangiges Ziel ist eine systematische Entwicklung des Stadtgebietes von innen nach außen unter den Gesichtspunkten einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Der nutzungsorientierten Neuordnung, dieses Bereiches musste zur Wahrung dessen historischen Charakters notwendigerweise der Erhalt vorhandener Bausubstanz und darüber hinaus auch der Schutz des gewachsenen Stadtgrundrisses vorausgehen.

Dazu wurden in den letzten Jahren konkrete Maßnahmen umgesetzt. Neben einzelnen Gebäuden und einer Häuserzeile im Plangebiet wurde der gesamte Stadtgrundriss der Altstadt mit Teilen der Vorstadt als Baudenkmal ausgewiesen. Darüber hinaus liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB.

Auf der Basis der historisch gegebenen Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt Aschersleben mit einer grundlegenden Neuordnung vorhandener Funktionen und Nutzungen eine "erhaltende Stadterneuerung" einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Misch- und Sondergebiet - Seegraben/Geschw.-Scholl-Straße“ ist nunmehr erforderlich, da dieser Bereich nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes wurde. Er dient damit der planungsrechtlichen Absicherung der in den Vorbereitenden Untersuchung "Aschersleben Innenstadtsanierung" grundlegend formulierten Planungsziele, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in besonderer Weise die Wohnbedürfnisse der derzeit im Plangebiet lebenden Bevölkerung. Der vorhandene Wohnraum bleibt vollständig erhalten. Zusätzlich werden auf ehemals gewerblich genutzten Flächen Mischgebiete und das Sondergebiet festgesetzt, die auch die Wohnnutzung im Plangebiet planungsrechtlich absichern.

Bis ca. 1990 wurden die Flächen im Plangebiet überwiegend gewerblich genutzt. In den Folgejahren lag ein Großteil der Flächen brach. An anderer Stelle fand eine Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung statt. Auf dem Gelände der an der Geschw.-Scholl-Straße befindlichen Autohäuser befanden sich schon zu DDR-Zeiten Kfz-Werkstätten (im Bereich Geschw.-Scholl-Str./Georgstr.: Pkw-Werkstatt für Wartburg, Trabant und Lada, im Bereich des ehemaligen Autohauses Ascania: Lkw-Werkstatt des VEB Kraftverkehr). Im östlichen Teil des Plangebietes befand sich bis 1994 ein Braunkohleheizwerk des VEB Gebäudewirtschaft Aschersleben (Fläche: 13.500 m²), welches das Wohngebiet Wallstraße nur kurze Zeit mit Wärme versorgte, und der Standort (Fläche: 13.000 m²) der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH, der mit Verlagerung in das Gewerbegebiet Güstener Straße 1998 aufgegeben wurde.

Ziel der Stadt Aschersleben ist die Sicherung und Reaktivierung des Standortes im Hinblick auf eine nicht störende Nutzung durch Gewerbebetriebe und Betriebe des Dienstleistungsbereiches. Insbesondere soll auch die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben gefördert werden. Der mit der angrenzenden Wohnnutzung unvereinbare Gewerbebetrieb am Seegraben (Betonmischstation: Herstellung von Gehwegplatten und Rasenkantensteinen) soll in Abstimmung mit dem Eigentümer langfristig ausgesiedelt werden bzw. wird seine Produktion einstellen.

Entsprechend der innenstadtnahen Lage des Plangebietes und Tangierung durch drei Bundesstraßen B6, B 180, B 185 (Geschw.-Scholl-Str.) sowie an der Stadtkerntangente (Seegraben) verfolgte die Stadt Aschersleben darüber hinaus das Ziel, ein Sport- und Freizeitcenter (Ersatz für das 1998 geschlossene Stadtbad) auf der Brachfläche von ca. 27.000 m² zu entwickeln. Seit Januar 2003 ist dieses Ziel Realität: Auf der Brachfläche entstand das „Ballhaus“ mit Schwimmbad, Sauna, Fitnessbereich, Beachhalle und einer Mehrzweckhalle.

Derzeit weist das Plangebiet eine in weiten Teilen fehlende oder nicht nutzbare Grünstruktur auf. Zur Durchgrünung und Gliederung der geplanten Baugebiete und Verkehrsflächen sind lineare, siedlungsprägende Grünelemente festgesetzt. Sie beleben das Stadtbild und werten das Wohnumfeld entscheidend auf.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben hat zur Durchsetzung der beschriebenen Zielsetzung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 Mischgebiet „Seegraben/Geschw.-Scholl-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.1992 beschlossen.

Am 07.10.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben zudem für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs so fest (§ 9 Abs.7 BauGB), dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Georgstraße,
- im Süden durch die Geschw.-Scholl-Straße,
- im Osten durch die westliche Parzellengrenze des neu errichteten SB-Warenhauses (E-Center)
- im Norden durch die Straße „Seegraben“

und hat eine Größe von 5,73 ha. Die Verkehrsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Westen und Süden grenzen an das Plangebiet entsprechende Nutzungen an (Wohnen, gemischte Nutzung), so dass nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Das östlich des Plangebietes bereits realisierte SB-Warenhaus stellt keine besonders schutzwürdige Nutzung dar. Zudem weist der Standort große Stellplatzflächen in der ersten Ebene auf. Hier sind demnach genauso keine nachteiligen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten, wie in Richtung Norden, wo angrenzend an die Straße „Seegraben“ ein Parkplatz mit 193 Stellplätzen erstellt wurde.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingehalten.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Raumordnungs- und regionalplanerische Aspekte werden durch die Planung nicht berührt. Es entsteht kein Konflikt zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsplan der Landes Sachsen-Anhalt bzw. dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg. Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung handelt es sich bei der Stadt Aschersleben um ein Mittelzentrum. Ihm sind entsprechende zentralörtliche Funktionen zugeordnet

Zum Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben wird derzeit der 3. Entwurf bearbeitet und in den politischen Gremien diskutiert. Im Mai/Juni 2004 wird die 3. öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Die städtebaulichen Ziele und die Grundzüge der Flächennutzungsplanung sind bisher parallel zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans entwickelt worden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans weisen für das Plangebiet

- Wohnbauflächen (W) an der Georgstraße sowie
- Misch- (M) und Gewerbebauflächen (G),
- die Sonderbauflächen zweckgebundenen für das „Sport- und Freizeitcenter“ (S 2)

aus. Es ist also festzustellen, dass die Darstellungen des Bebauungsplanes mit denen des FNP übereinstimmen. Die Ziele der verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung der Stadt Aschersleben entsprechen sich also, und es gibt keine Hinweise, dass die Inhalte des Bebauungsplans als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten können.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert. Die Analyse dient dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt (vgl. nachgeheftete Bestandskarte, Stand: April 1994).

1. Lage im Stadtgebiet, Geländebeziehungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich an das Stadtzentrum von Aschersleben an und wird vom Seegraben im Norden, der Geschw.-Scholl-Straße im Süden sowie nach Westen durch die Georgstraße begrenzt. Östlich des Plangebietes grenzt ein SB-Warenhaus an den Geltungsbereich an. Die straßenseitig gelegenen Grundstücke außerhalb des Plangebietes sind in die Bestandskartierung einbezogen worden. (s. Anlage 1)

Das Relief im Plangebiet ist eben ausgebildet.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Nutzung des Plangebietes wird insbesondere durch die Eignung des Bodens für bauliche Maßnahmen bestimmt. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Trotzdem sind sorgfältige Baugrunduntersuchungen vor der Durchführung des Bebauungsplans zweckmäßig.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche des ehemaligen „VEB Kraftverkehr“ (bis zur Auslagerung 1998 Verkehrsgesellschaft Südharz mbH). Im südlichen Teil des Betriebsgeländes befanden sich Reinigungs- und Wartungshallen sowie eine betriebseigene Tankstelle. Der Abbruch dieser Gebäudesubstanz mit einer entsprechenden Behandlung der verdächtigen Aushubmassen erfolgte im Sommer 1999.

Im östlichen Plangebiet befand sich die Fläche des ehemaligen Heizwerkes des „VEB Gebäudewirtschaft Aschersleben“ (Abbruch erfolgte 1995). Im Südwesten befanden sich zwei Autohäuser mit angeschlossener Werkstatt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das erwähnte SB-Warenhaus, das sich auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik befindet.

Auf dem Grundstück Georgstr. 17 befand sich ELG Holz und Tischlereibedarf. Auf Grund der Lagerung von Farben und Chemikalien ist an diesem Standort mit Altlasten zu rechnen, die bei einer Umnutzung der ehemaligen Lagergebäude näher zu untersuchen sind.

Aufgrund dieser Nutzungen muss in diesen Teilbereichen mit Bodenverunreinigungen (Altlasten) gerechnet werden.

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst ca. 5,73 ha. Die Grundstücke befinden sich teils in Privateigentum, teils im Besitz der Stadt Aschersleben.

Flur 64 - Flurstücke: 2/2, 2/4, 9, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 16, 17, 18, 19, 74, 75, 78 und 79;

Flur 65 - Flurstücke: 1/1, 2/2, 2/3, 2/4, 3/1, 3/3, 3/4, 3/8, 3/9, 3/12, 3/13, 4/1, 4/4, 109 und 110

Flur 66 - Flurstück: 21/1 (Teilfläche 377 m²)

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen und Zustand von Natur und Landschaft

a) Baulich genutzte Flächen

Das Plangebiet wurde geprägt durch das großflächige Gelände des ehemaligen Heizwerkes und der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH (ehemalig "VEB Kraftverkehr").

Nordwestlich schließt sich eine Betonmischstation mit einem angeschlossenen Containerdienst an („Baulemente GmbH“), die Kleinmengen an Betonteilen herstellt und Bautransporte durchführt. Im Südwesten des Plangebietes gab es eine Niederlassung der „BMW“ sowie das „Autozentrum Ascania GmbH“. Bei den Autohäusern waren Kfz-Werkstätten angeschlossen.

Wohnbebauung ist im Plangebiet auf eine Bauzeile entlang der Georgstraße beschränkt. An der Georgstraße befindet sich eine historische geschlossene Bebauung mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden und überwiegend ausgebautem Dachgeschoss. Mit Ausnahme der Bierstube Baumann (Georgstraße 13) sind hier keine gewerblichen Nutzungen vorhanden. Weitere vereinzelte Wohngebäude befanden sich bis November 2002 im Süden an der Geschw.-Scholl-Straße.

Außerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungen festzustellen:

Im Norden liegt das Gelände der Bahn mit der Bahnstrecke 6344 Halle - Vienenburg. Die Straße „Seegraben“ ist zum 23.09.1994 ausgebaut worden. Östlich der Kartierungsfläche befindet sich ein SB-Warenhaus. Im Nordwesten wurden westlich der Georgstraße Gebäude als sozialer Wohnungsbau auf dem Gelände der ehemaligen LPG-

Werkstatt errichtet. Im Süden (Geschw.-Scholl-Straße) war gemischte Nutzung vorhanden. Zweigeschossige Bauweise herrscht vor, aber auch ein- und dreigeschossige Wohnhäuser sind vorhanden. Die Dachgeschosse sind in der Regel ausgebaut.

b) Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Grünstrukturen sind im Plangebiet kaum vorhanden. Bemerkenswert ist ein Obst- und Gemüsegarten mit einem älteren Obstbaumbestand an der Geschw.-Scholl-Straße sowie einiger stattlicher Einzelbäume, die vorwiegend im westlichen Raum des Gebietes stehen. Dazu zählt auch eine starke Kastanie des Altersstrukturtyps 4, die auf dem Hof der ehemaligen ELG Tischlereibedarf an der Georgstraße ihren Standort hat sowie ein Ahorn des gleichen Altersstrukturtyps auf dem Gelände des Betonplattenwerkes.

Kleinflächige Ruderalfluren, Rasenflächen, Rabatten sowie Hecken/Gehölzgruppen tragen insgesamt nur wenig zur Durchgrünung des Untersuchungsgebietes bei.

Bewertung

Die Solitäräume des Altersstrukturtyps 4 sollten aufgrund ihrer stark ortsbildprägenden Wirkung unbedingt erhalten und in ihrem Bestand gesichert werden.

Aus Mangel an Grünstrukturen kommt auch den jüngeren Bäumen eine gewisse Bedeutung zu. Deshalb sollten - soweit dies möglich ist - auch Bäume des Altersstrukturtyps 2 und 3 erhalten bleiben. Gleiches gilt für den Obst- und Gemüsegarten an der Geschw.-Scholl-Straße. Andere vorhandene Grünelemente sind von untergeordneter Bedeutung.

Unter Berücksichtigung oben genannter Punkte steht der vorgesehenen Bebauung aus Sicht des Naturschutzes nichts entgegen.

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die im Abschnitt I. 1. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachfolgend dargelegt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planung orientiert sich sowohl am erhaltenswerten Bestand der Gebäude als auch an einer verträglichen Erweiterung von Flächen für Handel und Gewerbe. Besonderes Augenmerk legt die Stadt auf die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Wohnnutzung. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet unter Wahrung des historischen Gebietscharakters.

Das erarbeitete städtebauliche Vorkonzept greift die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans auf, so dass den unterschiedlichen Nutzungsinteressen entsprochen werden kann.

a) Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die Bebauung entlang der Georgstraße sowie die dieser zugeordneten Gartenflächen sollen in ihrem Bestand weitgehend erhalten bleiben und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die seit einigen Jahren ansässige Bierstube Baumann (Georgstraße 13) versorgt die Wohnbevölkerung des näheren Wohnumfeldes und wird aufgrund dessen als nicht wesentlich störend eingestuft, so dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Es ist beabsichtigt, durch die Sicherstellung der Wohnnutzung entlang der Georgstraße und Schaffung langfristiger Perspektiven, Anreize für die Hauseigentümer zu geben, dem in großen Teilen bestehenden dringenden Sanierungsbedarf durch Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Hierdurch wird nicht nur zusätzlicher Wohnraum in attraktiver Lage am Rande der Altstadt geschaffen, sondern auch die ansässige Bevölkerung im Plangebiet gehalten.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen, zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und der vorhandenen Struktur in der Umgebung. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht gebietstypisch und lassen sich aufgrund verkehrlicher Probleme (Tankstellen), zu großem Flächenverbrauch von innenstadtnahen Bauflächen (Gartenbaubetriebe) oder des ungeeigneten Standortes (Verwaltungen) nicht realisieren und sind aus diesen Gründen nicht zulässig.

Mischgebiete

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO sind entlang der Straße Georgstraße und Geschw.-Scholl-Straße festgesetzt. Dieses greift den derzeitigen Gebietscharakter mit einer Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen auf und fördert ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen im Plangebiet.

In weiten Teilen wird die gemischte Nutzung dem Bestand entsprechend zugeordnet.

Aufgrund der breit gestreuten Nutzungsstruktur des Mischgebietes (MI) sind innerhalb des Plangebietes die vorgegebenen Nutzungsarten, mit Ausnahme von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten, Bestandteile der Festsetzung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus oben genannten Gründen (vgl. Kap. Allgemeine Wohngebiete) unzulässig.

Ausgeschlossen werden ferner großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche, die über die Versorgung des Gebietes hinausgehen, da direkt östlich angrenzend an das Plangebiet ein solcher Selbstbedienungsmarkt realisiert wurde und somit der örtliche Bedarf gedeckt ist.

Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ausnutzung des Spiel- oder Geselligkeitsbetriebes einer gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen vor allem Diskotheken, Spielhallen, Spielkasinos, Automatenhallen und Nachtbars. Wegen der Kenntnis der Gesamtsituation der Vergnügungsstätten in Gemengelage, ist es Ziel der Stadt Aschersleben, die Gebietsstruktur zu sichern und das Wohnen in der Altstadt zu erhalten und zu fördern. Beeinträchtigungen begründen sich in einem verstärkten Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, da diese Betriebe nicht an die Ladenschlusszeiten gebunden sind. Darüber hinaus verdrängen sie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Durch die nachhaltigen Auswirkungen sinkt das Wohnniveau, wodurch langfristig eine nicht gewollte Entwicklung dieser Gebiete eintreten kann. Vergnügungsstätten sollen ihre Nachfrage im Stadtzentrum abdecken.

Zur Wahrung einer gemischten Nutzung sind im Mischgebieten MI 3 und MI 4 Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Hierdurch wird die Ansiedlung von Läden, Geschäften, Einzelhandelsbetriebe u.ä. gefördert. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel und der dort befindlichen Bausubstanz.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die eingeschränkten Gewerbegebiete (GE_e 1 und GE_e 2) gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind zwischen dem Seegraben und der Geschw.-Scholl-Straße festgesetzt und werden auf der Ostseite durch das Sondergebiet und westlich durch die Mischgebiete (MI 1 bis MI 4) und allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) begrenzt. Sie greifen den derzeitigen Gebietscharakter mit der gewerblichen Nutzung (Betonmischstation) auf und fördert ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet. Da sich die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen an den vorhandenen städtebaulichen Verhältnissen orientieren und die Planung für eine Gemengelage charakterisieren, erscheint es gerechtfertigt und der Situation angemessen, den Wechsel der Intensität der Nutzung auch durch die Ausweisung der Baugebiete mit einer klassischen Zonierung zu dokumentieren. Unter dieser Prämisse befinden sich die störungsintensiven Nutzungen im Sondergebiet im Osten des Plangebietes und wechseln in Richtung Westen über das eingeschränkte Gewerbegebiet und Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet zu den störungsempfindlichen Nutzungen.

Nach dem schalltechnischen Gutachten vom Mai 2000 liegen die Geräuschemissionen in Folge der Nutzung des Sport- und Freizeitcenters insbesondere in der Nacht über den Richtwerten. Deshalb kann in unmittelbarer Nachbarschaft zum ausgewiesenen Parkplatz keine Wohnnutzung zugelassen werden. Im 2. Entwurf zum Bebauungsplan wurde deshalb das Gelände der Betonmischstation als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf dem südlich davon gelegenen Gebiet, das jetzige GE_e 2, war teilweise noch Wohnnutzung vorhanden. Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen als Mischgebiet aus dem 1. Entwurf beibehalten. Mit der Errichtung des Discountmarktes wurden sämtliche Gebäude, inklusive Wohngebäude, abgebrochen, so dass keine Notwendigkeit mehr besteht, die ohnehin fragwürdige Wohnnutzung zuzulassen. Diese Mischgebietsteile (alt MI 5 und MI 6) werden demzufolge mit dem 3. Entwurf in das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_e 2 umgewidmet. Zusätzlich hat der Straßenbaulastträger (SBA Halberstadt) bei der Ansiedlung des Discounters die Anlage einer

Linksabbiegespur gefordert, was zu einer Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden im Bereich der Grundstückszufahrt und demzufolge in das Plangebiet nach sich zieht.

Diese Planänderungen erfordern gleichzeitig eine erneute Entwurfsbearbeitung und Auslegung des Bebauungsplanes.

Von der gewerblichen Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten sollen andererseits keine Störungen für die benachbarte Wohnnutzung in den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ausgehen. Der Schutzanspruch der zulässigen Wohnnutzung gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) ist durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels, der dem im allgemeinen Wohngebiet (WA) höchstens zulässigen Orientierungswert der DIN 18005 entspricht, berücksichtigt. Bei Einhaltung dieser Grenzwerte ist auch eine Wohnnutzung in dem Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich unbedenklich.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_e 1 wird auf dem Gelände der Betonmischstation festgesetzt, weil hier die Absicht besteht, entweder Ergänzungsangebote zum östlich angrenzenden Sport- und Freizeitcenter oder aber andere gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und andererseits die Fläche wie beschrieben nicht für die Errichtung von Wohnungen geeignet ist. Bereits vor Ausarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan hat die Stadt mit dem Betreiber der Betonmischstation ausführlich die Entwicklung des Standortes der Betonmischstation erörtert. Schon zu einem frühen Zeitpunkt wurde durch den Betreiber, die Bauelemente Aschersleben GmbH, bekundet, die Betonmischanlage in die Kiesgrube Froser Straße zu verlagern. Das derzeitige Produktionsregime mit Produktionszeiten Mo. - Fr. 6:30 Uhr bis 18:00 Uhr und samstags 6:30 Uhr bis 12:00 Uhr ordnet sich in ein eingeschränktes Gewerbegebiet ein.

Sondergebiet „Sport- und Freizeitcenter“

Auch in der Stadt Aschersleben gibt es typische Begleiterscheinungen des wirtschaftlichen Strukturwandels, gekennzeichnet durch das „Abwandern“ von wirtschaftlichen Schwerpunkten. Zu diesen Begleiterscheinungen zählen die Gewerbe- und Industriebrachen, die im Vergleich zu anderen Städten in Sachsen-Anhalt auch als eine „normale“ Phase der städtebaulichen Entwicklung zu betrachten sind.

Umso wichtiger ist es, gerade die Wiedernutzung solcher Flächen als vordringliche Aufgabe der kommunalen Planungspolitik zu sehen. Einerseits bedeutet diese Verfahrensweise eine Vermeidung der Entwicklung von Flächen des Außenbereiches, andererseits bedeutet es aber auch die Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität in der Flächennutzungsplanung, damit Nutzungswandlungen im gewachsenen Stadtgebiet möglich sind. Die Erfahrung der zurückliegenden Planungszeiträume zeigt, dass Gewerbe- und Industriebrachen ohne die Anwendung von Mischkonzepten nicht wieder genutzt werden können. Gerade das Beispiel der ehemaligen Fabrikanlage WEMA Werk I, Magdeburger Straße/Hinter dem Zoll, macht deutlich, dass in einer Stadt, die sich in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation befindet, mit viel Engagement und Zielstrebigkeit eine positive Standortentwicklung vollzogen werden kann.

Nach mehreren Planungsansätzen - Beginn der Bauleitplanung für ein Mischgebiet B-Plan 13, 1992 - hat sich die Stadt 1997 endgültig entschieden, das Projekt „Seegraben“ als eine der vorrangigen innerstädtischen Maßnahmen zu entwickeln. Das Projekt „Seegraben“ beinhaltet die städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brache für Sport- und Freizeitangebote unter Einbeziehung angrenzender Mischgebiete.

Nach einer eingehenden Standort- und Bauzustandsanalyse wurde im November 1998 vom Stadtrat entschieden, das im schlechten Zustand befindliche und schon geschlossene Hallenbad in der Schillerstraße aufzugeben und einen Neubau in Verbindung mit anderen Angeboten am Standort „Seegraben“ zu planen. Die Situation stellte sich wie folgt dar:

- ungenutzte Industriebrache am Nordrand der Innenstadt
- Bedarf an sportlichen Einrichtungen
- Sicherung des Schul- und Vereinsschwimmens
- keine finanziellen Mittel im Haushalt der Stadt

Der Standort Seegraben befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage an der B 6, B 180, B 185 und ebenso an der geplanten und bereits teilweise fertiggestellten innerstädtischen Verkehrsverbindung „Stadtkerntangente“ Seegraben, die nach dem Verkehrsentwicklungsplan eine der wichtigsten Verkehrsadern der Stadt werden wird. Fußläufig ist der Standort ca. 5 Minuten vom neuen zentralen Busbahnhof (Inbetriebnahme Mai 2003) und dem Bahnhof zu erreichen. In Nachbarschaft befindet sich das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (E-Center). Die Altstadt und der Markt sind über die Straße Vor dem Johannistor in 8 Minuten zu erreichen. Neben dieser guten verkehrstechnischen Anbindung existieren weitere begünstigende Standortfaktoren:

- Verfügbarkeit von Flächen (ca. 27.000 m² im Eigentum der Stadt)
- gute Voraussetzung zur technischen Erschließung
- geringe Ausdehnung von Altlastenverdachtsflächen (Gutachten liegt vor).

Für die Beurteilung des Standortes „Sport- und Freizeitcenter“ wurden zwei Einzugsbereiche gewählt:

- 10 km Radius (Kerneinzugsbereich)
⇒ ca. 50 TEW, 20 Minuten Anfahrtsdauer
- 20 - 30 km Radius
⇒ ca. 100 TEW, 30 - 40 Minuten Anfahrtsdauer.

Diese für die Stadt Aschersleben mögliche positive Standortentwicklung hat belebende Auswirkungen auf die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, auf die Gesamtentwicklung der Stadt, hauptsächlich im Bereich Sport und Kultur und auch auf das Umfeld des Mittelzentrums.

Fläche für Versorgungsanlagen

An der Straße Seegraben befindet sich eine Fernwärme-Umformerstation der Stadtwerke Aschersleben GmbH. Je nach technischem Aufwand ist geplant, diese Umformerstation in den neuen Gebäudekomplex zu integrieren oder das separate Bauwerk bestehen zu lassen und umzugestalten, so dass die Gesamtansicht des Sport- und Freizeitzentrums nicht beeinträchtigt wird.

Ebenso befindet sich an der Georgstraße eine Trafostation. Nach den städtebaulichen Vorgaben für das Mischgebiet MI 3 ist hier eine straßenbegleitende Bebauung mit bis zu zwei Geschossen möglich. Im Falle der Umsetzung einer solchen Bebauung ist auch hier die Trafostation in den neuen Gebäudekomplex zu integrieren.

b) Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

Das Dichtekonzept des Bebauungsplans ist unter Wahrung des vorhandenen Stadtbildes und der Verträglichkeit so aufgebaut, dass die städtebauliche Zielvorstellung für die gewünschte Bebauung gegeben ist und in den gewachsenen Bereichen dennoch ein hinreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und der gewünschten Dichte für die geplante Bebauung im Plangebiet. Die Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährt in der Regel ausreichend Spielraum für bauliche Erweiterungen. Ausnahme bildet das Baugebiet MI4, wo nachrichtlich übernommene Einzelbaudenkmale in ihrem Bestand festgeschrieben sind.

Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise am Bestand (Baudenkmale Georgstraße 3-11). Städtebauliches Ziel ist eine geschlossene Blockrandbebauung und eine maximale Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung. Dieses städtebauliche Ziel ist auch an der Neubebauung Georgstraße/Wallstraße ablesbar.

Zur Wahrung des historischen Straßenbildes der Georgstraße sind straßenseitig Baulinien festgesetzt. Entsprechend der Zielsetzung wird die Grundflächenzahl mit 0,4 die Geschossflächenzahl mit 1,2 bestimmt. Die Firstrichtung wird im WA 1 und WA 2 parallel zur Georgstraße festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt. Im WA 2 ist die Dreigeschossigkeit zwingend, da die im Baugebiet liegenden Wohngebäude dem Denkmalschutz unterliegen und in ihrem Bestand zu erhalten sind. Die Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen in beiden Baugebieten greift den erhaltenswerten Gebäudebestand auf, schafft aber gleichzeitig die Möglichkeit angemessener baulicher Erweiterungen.

Mischgebiete

MI 1: Ziel der Festsetzungen ist die Fortführung der an der Georgstraße vorhandenen geschlossenen Bebauung entlang der Straße Seegraben. Diese Bebauung ist infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Bahnanlagen im Norden und zur Stadtkerntangente Seegraben erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Die durch die Festsetzungen bestimmten geschlossenen Baukörper im MI 1, sichern teilweise den erforderlichen Schallschutz für die im Plangebiet vorhandenen Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Im Einzelnen ist die städtebauliche Dichte mit 0,6 (GRZ) und 1,2 (GFZ) bestimmt. Das entspricht der gemäß BauNVO zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet. Damit wird das Ziel verfolgt, eine mit der bereits realisierten Bebauung im Bereich Georgstraße/Wallstraße erfolgte Raumwirkung aufzunehmen und fortzuführen. Zur Betonung einer starken Raumkante wird entlang der Straßen Georgstraße/Seegraben eine Baulinie festgesetzt.

Der teilweise bestehende und modernisierungsbedürftige Gebäudebestand wird überplant und durch eine geschlossene, mindestens zwei-, höchstens dreigeschossige Bebauung ersetzt.

Die Firstrichtung ist parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen (Seegraben und Georgstraße) festgesetzt

MI 2: Wie im MI 1 wird hier durch die getroffenen Festsetzungen eine Fortführung der entlang der Georgstraße gewünschten zwei- bis dreigeschossigen, geschlossenen Blockrandbebauung erreicht, wie sie sich hier im denkmalgeschützten Bestand zeigt. Dazu werden bestehende, derzeit gewerblich geprägte, alte Gebäudeteile und Freiflächen überplant. Auch im MI 3 ist eine hohe Verdichtung zur wirtschaftlichen Ausnutzung innenstadtnaher Bereiche angestrebt. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,6, die wie die Geschossflächenzahl (1,2) den zulässigen Obergrenzen gemäß BauNVO entsprechen. Ergänzend zu den übrigen Baugebieten an der Georgstraße wird die Firstrichtung parallel zur Verkehrsfläche bestimmt.

MI 3: In das Baugebiet MI 3 wurde aufgrund der besonderen Situation hinsichtlich des bestehenden Baudenkmalschutzes nur der Baukörper des Gebäudes Geschw.-Scholl-Straße 65 aufgenommen.

Da die Festsetzungen nur den Bestand aufnehmen, erübrigt sich eine Festsetzung der Bauweise. Neben der zwingenden Zweigeschossigkeit wird nur die Grundfläche (GR) des bau- und kunstgeschichtlich bedeutenden Gebäudes festgesetzt. Entlang der Außenflächen des Baukörpers ist eine Baulinie festgesetzt.

MI 4: Die Festsetzungen für das Mischgebiet MI 4 orientieren sich am Bestand, erlauben jedoch geringfügige Erweiterungen. Die städtebaulichen Dichtewerte sind aus den bereits genannten Gründen mit 0,6 GRZ und 1,2 GFZ als höchstzulässige Werte nach der BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit entspricht dem Bestand.

Das Baufeld wurde so durch Baugrenzen festgesetzt, dass die historische Hofsituation auch aus Schutzgründen gegenüber dem Baudenkmal Geschw.-Scholl-Straße 65 erhalten bleibt.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

GE_e 1: Ziel der Festsetzungen ist, einen fließenden Übergang von lärmintensiven Nutzungen im SO-Gebiet zur Wohnnutzung in dem Mischgebiet MI 1 und den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 zu schaffen. Gleichzeitig kann die nach Süden geplante Bebauung als weiteren Bestandteil einer Schallschutzbebauung (vgl. Begründung zu MI 1) dienen. Somit besteht die Möglichkeit, dass zum Innenhof der WA-Gebiete lärmempfindliche Nutzungen angeordnet werden können und der Innenhof für die Erholung der Anwohner genutzt werden kann. Es kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit dieser Form der Baukörper ebenfalls eine schallmindernde Funktion für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete übernommen wird. Die städtebauliche Dichte wird ebenfalls mit 0,6 GRZ und 1,2 GFZ bestimmt.

Da hier die zukünftige Nutzung nach der beabsichtigten Aufgabe des Standortes der Betonmischstation noch nicht absehbar ist und eher in die gewerbliche Richtung tendiert, ist keine Geschossigkeit, sondern eine maximale Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt. Die Höhe gewerblicher Anlagen kann wegen zu stark abweichenden Geschosshöhen nicht durch die Festsetzung von Geschossigkeiten gesteuert werden. Die Traufhöhe ist so bestimmt, dass die Gebäude sich der geplanten Höhenentwicklung an der Straße Seegraben anpassen können. Ferner soll mit dem Sport- und Freizeitcenter in östlicher Richtung ein Saunakomplex mit Freiliegefläche entstehen. Mit der Begrenzung der Traufhöhe soll die Einsehbarkeit dieser Fläche eingeschränkt werden.

GE_e 2: Für die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 800 m² Verkaufsraumfläche ist der vorhandene Gebäudebestand abgerissen worden. Die vorhandenen Gebäude wurden teilweise überplant.

Die Festsetzung von Baugrenzen geben ausreichenden Spielraum für baugestalterische Differenzierungen, wobei die typische Hofsituation auch mit der Anlage der Baugrenzen erhalten bleiben kann. Entlang der Nordseite der Geschw.-Scholl-Straße wird durch eine zurückgesetzte Baugrenze die beklemmende Enge im Straßenzug aufgelockert. Die städtebauliche Dichte wird ebenfalls mit 0,6 GRZ und 1,2 GFZ und einer Zweigeschossigkeit bestimmt.

Sondergebiet „Sport- und Freizeitcenter“

Die Fläche des Sport- und Freizeitcenters wurde im August/September 1999 vollständig geräumt. Die Wohngebäude an der Geschw.-Scholl-Str. 31 und 33 wurden 2001 abgerissen. Die Dichte der Bebauung und die Höhe der baulichen Einrichtungen nehmen Bezug sowohl auf den Bestand in Richtung Westen als auch auf das

bestehende Einkaufszentrum östlich des Plangebietes.

Die überbaubare Flächen für bauliche Einrichtungen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die straßenbegleitende Bebauung wird analog des Standortes des E-Centers aufgegeben, da die Baukörper des Sport- und Freizeitcenters durch ihre Gliederung auch nach außen die innewohnenden neuen Funktionen verkörpern sollen. Ferner erscheint der enge Straßenraum der Geschw.-Scholl-Straße bisher für den Durchgangsverkehr als unwirtliche und abstoßende Ortsdurchfahrt.

2. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straßen Seegraben, Georgstraße und Geschw.-Scholl-Straße (Bundesstraßen 6, 180 und 185).

Das am 25.10.1995 vom Stadtrat beschlossene Verkehrskonzept für die Innenstadt von Aschersleben und der Verkehrsentwicklungsplan favorisieren die Verlagerung des Hauptverkehrsstromes auf die Straße Seegraben. Diese wird zur übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Stadtkerntangente) aufgewertet. Der erforderliche Ausbau ist bereits erfolgt. Die vom Durchgangsverkehr stark belastete Geschw.-Scholl-Straße bleibt Bundesstraße. Sie wurde im Jahre 1999 grundhaft ausgebaut. Mit der Ansiedlung des Discountmarktes und dessen vollwertige Anbindung an die Geschw.-Scholl-Straße machte sich eine Aufweitung des Straßenraumes erforderlich, der südlich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_e2 dargestellt ist.

Die Georgstraße übernimmt entsprechend des Verkehrskonzeptes die Aufgaben einer nachgeordneten Erschließungsstraße.

Auf der Straße „Seegraben“ ist in Höhe des Sport- und Freizeitcenters eine Bushaltestelle vorhanden. Sie wird gegenwärtig durch die Linien 21 und 25 der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH bedient. Bei voller Funktionsfähigkeit der Stadtkerntangente (Anbindung nach Westen zur B 6 und Fortführung nach Osten bis zur Herrenbreite) soll diese Haltestelle öfter bedient werden. Damit ist eine gute Anbindung der Freizeiteinrichtung und der im Plangebiet lebenden Anwohner gesichert.

Innere Erschließungsanlagen des Plangebietes sind nicht geplant. An der östlichen Grenze des Plangebietes existiert für die Belieferung des E-Centers (Pro-Markt, Bäckerei, Fleischerei) und für die Sicherung der Befahrbarkeit für die Feuerwehr im Havariefall zum Anleitern ein Geh- und Fahrrecht. Weiterhin öffnen in diesen Raum eine Reihe von Fluchttüren des E-Centers. Diese Lieferstraße soll erhalten bleiben und dem Lieferverkehr und der Feuerwehr zu Verfügung stehen, die im Notfall auch die rückwärtige Anfahrt zum Sport- und Freizeitcenter nutzen wird. (Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1)

b) Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der Verfahrensvorschriften zur Bauordnung von Sachsen-Anhalt auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Das Sport- und Freizeitcenter hat auf Grund seiner Größenordnung eine festgeschriebene Anbindungsmöglichkeit an den Seegraben, da die Stadtkerntangente weiter an verkehrlicher Bedeutung zunehmen wird. Dementsprechend wird im Norden des Sondergebietes ein Parkplatz als Schwerpunkt des Stellplatzangebotes angeordnet.

Die Zufahrt ist bereits mit dem Straßenausbau mit Linksabbiegespur ausgebaut worden. Deshalb wurde auch der übrige Bereich des Grundstückes für das Sport- und Freizeitcenter als „Bereich ohne Aus- und Einfahrt“ ausgewiesen.

3. Grünflächen, Spielplatz, Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung

a) Grünflächen

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (April 1994) war das Plangebiet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und eine karge und für die dort wohnende Bevölkerung kaum nutzbare Grünstruktur gekennzeichnet.

Ein wichtiges Ziel, das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt wird, ist die Schaffung einer durchgrünten Siedlungsstruktur mit einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes. Der einzige vorhandene, flächige Grünbereich sind die im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Georgstraße gelegenen privaten Ziergärten mit teilweise altem Obstbaumbestand. Zur Sicherstellung der Grünstruktur wird dieser Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

BauGB als private Grünfläche festgesetzt.

Zur Belebung und Eingrünung der geplanten Verkehrsflächen sind in den Randbereichen der Grundstücke Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

b) Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen.

Dazu ist eine Spielfläche von 5 % der Wohnfläche (zulässige Geschossfläche (GF) x 0,75) mindestens erforderlich.

Berechnung des Spielplatzbedarfs:

Der notwendige Bedarf an Spielplatzfläche beträgt 372 m².

	Fläche in m ²	Faktor GF	Produkt in m ²	Faktor	Produkt in m ²	Faktor	Produkt in m ²
WA 1, 2	5.368	1,2	6442	0,75	4831	1,00	4831
MI 1,2,4,	3.857	1,2	4628	0,75	3471	0,66	2291
MI 3	319	2,0	638	0,75	479	0,66	316
					Summe		7438
					davon 5%		372

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist für das Spielen der Kinder im Freien kein öffentlicher Spielplatz vorhanden oder geplant. Der erforderliche Bedarf von 372 m² Spielfläche ist außerhalb des Plangebietes zu decken.

Am Wohnstandort an der Wilhelm-Bestel-Straße und Ecke Wallstraße/Georgstraße sind ausreichende Spielmöglichkeiten auch für den oben genannten Bedarf vorhanden. Da der überwiegende Teil der Bevölkerung an der Georgstraße wohnt, sind diese Spielplätze auch günstig zu erreichen, ohne eine Hauptverkehrsstraße queren zu müssen.

Für die Jugend bietet das zukünftige Sport- und Freizeitzentrum ebenso Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

c) Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Im Bereich der neu zu ordnenden Flächen besitzen die wenigen vorhandenen Einzelbäume große Bedeutung für das lokale Stadtbild. Dort, wo keine städtebaulichen Ziele entgegenstehen, wird der vorhandene Einzelbaumbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt und damit langfristig gesichert. Zusätzlich werden die neu zu schaffenden Baugebiete durch 3 bis 10 m breite und dichte Baum-/Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen durchgrünt und gegliedert. Auf diesen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Insbesondere die Anpflanzungen innerhalb des geplanten Sondergebietes bewirken eine optische Abschirmung und stellen einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sicher.

Um eine gewisse Durchgrünung mit prägenden Gehölzstrukturen in allen Baugebieten insbesondere dem Sondergebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten auch außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen zu gewährleisten, ist je 500 m² durch Bebauung oder Pflasterung neu versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Die monotone Wirkung von Fassadenflächen ohne gliedernde und gestaltende Bauelemente wie Fenster, Türen und Tore ist, sofern es sich um Neubauten handelt und die in der textlichen Festsetzung V Nr. 6 genannten Bedingungen gelten, mit Kletterpflanzen aufzulockern.

4. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 5,73 ha, davon sind im Einzelnen festgesetzt:

lfd. Nr.	B-Plan Nr. 13 WA, MI, GEE und SO Position	Fläche in m ²		Anteil in %
		einzel	gesamt	
1	Öffentliche Verkehrsfläche		370	0,6
2	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		3.540	
	dav. private Parkfläche	3.280		5,7
	Verkehrsgrün	260		0,5
3	Versorgungsfläche		113	0,2
4	Allgemeines Wohngebiet (WA)		6.916	
	dav. überbaubare Flächen	3.530		6,2
	dav. nicht überbaubare Flächen	1.838		3,2
	dav. private Grünflächen	1548		2,7
5	Mischgebiet (MI)		4.136	
	dav. überbaubare Flächen	2.951		5,1
	dav. nicht überbaubare Flächen	990		1,7
	dav. Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)	195		0,3
6	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)		16293	
	dav. überbaubare Flächen	9269		16,2
	dav. nicht überbaubare Flächen	5262		9,2
	dav. Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)	1762		3,1
7	Sondergebiet (SO)		25.958	
	dav. überbaubare Flächen	20496		35,8
	dav. nicht überbaubare Flächen	3.417		6,0
	dav. Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)	926		1,6
	Mit Geh- und Fahrrechten zu bel. Flächen	1119		2,0
	Summe		57.326	100,0

IV. Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Folgende Gebäude sind in der Liste der Baudenkmale erfasst:

- Georgstraße 3, 5, 7, 9 und 11, Wohnhäuser
- Geschw.-Scholl-Straße 65, Wohnhaus.

Zusätzlich ist der 'Stadtgrundriss der Altstadt mit Teilen der Vorstadt und sonst dem Verlauf der Stadtmauer folgend' unter Denkmalschutz gestellt worden. Dieser Bereich tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplans in dem Bereich der Geschw.-Scholl-Straße und schließt die nördliche Bebauung mit ein.

Gemäß § 9 Abs.6 BauGB sind die Baudenkmale im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

V. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Kosten für die Stadt

Mit Durchsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Aschersleben Kosten für

- die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen (äußere Erschließung - Ausbau Geschw.-Scholl-Straße) mit Verkehrsgrün,
- die Beseitigung von Altlasten im Bereich öffentlicher Flächen.

Die Aufweitung der Geschw.-Scholl-Straße im Bereich der Zufahrt zum Discountmarkt wurde mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und durch den Investor im November 2002 realisiert und finanziert.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da die Flächen für das Sport- und Freizeitcenter sich im Eigentum der Stadt Aschersleben befinden bzw. Restflächen noch erworben werden, ist eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zur Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht notwendig.

VI. Auswirkungen auf soziale Verhältnisse

Die für das Plangebiet geltende Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) dient u.a. der städtebaulichen Umstrukturierung und der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Das Erhaltungsziel (Milieuschutz, § 172 Abs. 1 Nr.2 BauGB) soll bezwecken, dass in diesem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt. Die Bevölkerungsstruktur kann vor unerwünschten Verdrängungen, z.B. durch gewerbliche Nutzungen oder zahlungskräftigere Mieter, geschützt werden.

Entlang der Georgstraße befinden sich im Plangebiet 50 Wohnungen. Die Leerstandsquote betrug im April 2003 22 % und lag damit im allgemeinen Durchschnitt des gesamten Stadtgebietes. Die Zahl der dort wohnenden Anwohner ist seit 1998 stetig gewachsen, was auf die Durchführung von Sanierungsarbeiten in den Mietshäusern der Gründerzeit zurückzuführen ist. 1998 wurden 85 Bewohner gezählt, 2003 lebten 93 Einwohner im Plangebiet an der Georgstraße.

Dabei werden keine besonderen Anforderungen an die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gestellt. Sie muss vielmehr aus besonderen städtebaulichen Gründen erhaltenswert sein.

Im Plangebiet dient die Satzung der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, des Gebietscharakters, der geprägt ist durch die ausgeprägte Nutzungsmischung von Wohnen, Handel, Handwerk, Gewerbe- und Dienstleistungen sowie kulturellen und Freizeiteinrichtungen. Insbesondere belebt die Mischung dieser Nutzungsarten die Innenstadt, verhindert eine Verödung und erhöht damit die städtebauliche Qualität des Stadtgefüges.

Sollten sich die Erhaltungsmaßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen auswirken, so wird die Stadt Aschersleben nach § 180 BauGB - Sozialplan - mit den Betroffenen Vorstellungen entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern sind.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind aber keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

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 Bebauungsplans

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III. 2 erläutert. Nach § 4 BauO LSA vom 23.06.1994 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 im Süden, Westen und Norden ist eine Verkehrserschließung für alle Grundstücke gewährleistet, die diesen Anforderungen genügt. Um die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht negativ zu beeinflussen, wird empfohlen für den ausfahrenden Verkehr von der Lieferstraße (Gr/Fr/Lr 1) auf die Geschw.-Scholl-Straße eine Beschränkung der Ausfahrtrichtung vorzunehmen, so dass analog der Ausfahrt vom Parkplatz des E-Centers nur ein Rechtsausfahren erlaubt ist.

b) Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluss des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an die zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Fernmeldenetz.

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet sind die Stadtwerke Aschersleben GmbH. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Der Träger sorgt im Rahmen der Grundversorgung auch für die erforderliche Löschwasserversorgung im Plangebiet. Die bereitzustellenden Löschwassermengen sind nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978 zu bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sicherzustellen. Die Art der Sicherstellung ist in einem Löschwasserplan mit Angabe der Löschwassermengen zu erfassen und der zuständigen Behörde zu übermitteln.

Die Anlagen für den Brandschutz, insbesondere die Bemessung des Feuerlöschwassers mit den notwendigen Behältern, Leitungen und Bohrbrunnen, werden mit der zuständigen Stelle im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelnen abgestimmt.

Elektrizitätsversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung im Plangebiet sind die Stadtwerke Aschersleben GmbH. Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Trafostation an der Georgstraße vorhanden. Planungsbedingt kann eine Verlagerung des Standortes notwendig werden. Als Alternativstandort bietet sich im südöstlichen Plangebiet an den erforderlichen Stellplätzen ein neuer Standort für eine Trafostation an. Dieser ist aber mit dem Träger der Elt-Versorgung abzustimmen.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind ebenfalls die Stadtwerke Aschersleben GmbH. Die Erschließung der Baugebiete mit Erdgas ist über die öffentlichen Verkehrsflächen im Süden, Westen und Norden gesichert. Das Plangebiet ist somit an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Fernwärmeversorgung

Im Norden wird das Plangebiet durch eine Fernwärmeversorgungsleitung der Stadtwerke Aschersleben GmbH für das Wohngebiet Wallstraße tangiert. Mit der Einordnung des Sport- und Freizeitzentrums wurde auf den Bestand der Umformerstation am Seegraben Rücksicht genommen. Eine Versorgung kann gewährleistet werden.

Fernmeldenetz

Träger des Fernmeldewesens ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Aschersleben GmbH. Das Plangebiet kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Durch den geplanten Anschluss des Baugebietes an das zentrale Klärwerk wird die Klärkapazität nicht überschritten.

Das Grundstück der Bauelemente GmbH kann auf Grund der Höhenverhältnisse nicht in Richtung Seegraben abwassertechnisch erschlossen werden. Deshalb ist es erforderlich, dass über das Gelände des Sport- und Freizeitzentrums ein Leitungsrecht festgeschrieben wird, um die Ableitung des Abwassers in Richtung Geschw.-

Scholl-Str. zu gewährleisten.

Sofern gewerbliche Betriebe Abwasser ableiten, das unter die Genehmigungspflicht für das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen fällt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (nach der Indirekt-Einleiterverordnung).

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Aschersleben-Staßfurt. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Das gilt auch für möglicherweise anfallenden Sondermüll.

Oberflächenentwässerung

Angestrebt ist, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser - insbesondere von Dachflächen und Verkehrsflächen - zur Versickerung zu bringen, wobei die Georgstraße und die Geschw.-Scholl-Straße an das städtische Mischsystem angeschlossen sind. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird dieser Anforderung durch eine Reihe getroffener Festsetzungen entsprochen.

So wurde der Versiegelungsgrad durch die Neuordnung der Flächennutzungen gegenüber dem alten Bestand erheblich reduziert. Die Festsetzung von privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB), Flächenpflanzgeboten sowie zum Erhalt von Einzelbäumen schafft auf 8,9 % der Plangebietsfläche voll versickerungsfähige Bereiche.

Zusätzlich wird bestimmt, dass die Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) nur in wasserdurchlässiger Ausführung (breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) befestigt werden dürfen.

Daneben kann Oberflächenwasser auf den nicht versiegelten Grundstücksteilen zur Versickerung gebracht werden.

VIII. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Ein wesentlicher Teil der öffentlichen Belange, auf die sich der Bebauungsplan auswirkt, sind die Umweltbelange (§ 1 Abs.5 Ziffer 7 BauGB). Im Einzelnen sind das

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

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

Inhaltlich entspricht dies 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.

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/Altlasten,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

Zum Vorentwurf des B-Planes wurde im Februar 1997 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Mit den geänderten Inhalten des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde das vorhandene Gutachten überarbeitet und aktualisiert.

Nach dem Gutachten verursacht der Straßen- und Schienenverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen vor den schutzbedürftigen Gebäuden solche Schallimmissionen, die oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen. Auch werden die Immissionsgrenzwerte gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) insbesondere in der Randzone überschritten. Das Plangebiet ist gewissermaßen durch die Lage an den Hauptverkehrsstraßen vorbelastet. Die zu planenden Gebäude müssen durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile geschützt werden. Die Geräusche in Folge der Nutzung des Sport- und Freizeitcenters liegen insbesondere in der Nacht über den Richtwerten. Wie oben beschrieben genießt der Standort auf Grund der Lage im Stadtgebiet und der Notwendigkeit der Deckung der Nachfrage nach einer sinnvollen Freizeitgestaltung ein enormes politisches Gewicht, so dass die Richtwertüberschreitungen wegen der sozial-adäquaten Nutzungssituation aus Sicht der Stadt Aschersleben zu tolerieren ist. (s. a. Anlage 2 - Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten) Ferner wird mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes in der Nachbarschaft zum Parkplatz das Wohnen ausgeschlossen und eine klassische Zonierung des Geltungsbereiches vollzogen.

a) Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers gewährleistet bleiben.

Auf den Baugrundstücken im Plangebiet entsteht Schmutzwasser. Es wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und zur zentralen Kläranlage geleitet, gereinigt und anschließend in einen Vorfluter „Eine“ abgeführt. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben sich durch die zusätzliche Belastung der Kläranlage und dem Vorfluter nicht.

Neben dem Schmutzwasser muss das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Georgstraße und die Geschw.-Scholl-Straße sind an das Mischsystem angeschlossen.

Die unmittelbare Versickerung von Regenwasser auf den Bauflächen ist ein wesentlicher ökologischer Faktor zur Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung. Da Niederschlagswasser aus Wohngebieten im Allgemeinen nur in gering verschmutzter Form anfällt, ist es durchaus zur Versickerung geeignet.

b) Abfallbeseitigung

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

Altlasten

Genauere Informationen über Flächen innerhalb des Plangebietes, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet sind, liegen der Stadt Aschersleben seit Oktober 1998 vor. Im Auftrag der Stadt wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände des zukünftigen Freizeitentrums durch das Institut für Analytik, Forschung und Beratung GmbH & Co. KG (ÖKO-CONTROL Dessau) erstellt. Auf dem Gelände wurden an Verdachtsstellen 7 Rammkernsondierungen und eine Kernbohrung niedergebracht und analysiert. Die Beurteilung der analysierten Proben auf eine potentielle Schadstoffbelastung erfolgte anhand der „Richtlinie für die Entsorgung von Bauabfällen im Land Sachsen-Anhalt“. Es wurden 6 potentielle Kontaminationsschwerpunkte untersucht:

1. Ehemalige Dieseltankstelle
2. Trafostation
3. Werkhalle
4. Kranbahn des ehemaligen Heizhauses
5. ehemaliger Heizhausstandort
6. Südbereich für einst geplantes Stadtbad (RKS 7)

Die Objekte 1 und 2 sind lediglich durch lokale Mineralölkontaminationen gekennzeichnet. Die Kontaminationen treten vorwiegend in den oberen Bodenschichten auf. Die angetroffenen Schadstoffe sind nach der Analyse den Zuordnungswerten Z0 (uneingeschränkte Verwertung) Z1 (offene eingeschränkte Verwertung) und Z2 (eingeschränkte Verwertung mit definierten Sicherungsmaßnahmen) zuzuordnen.

Im Zuge der Rückbauarbeiten im August 1999 wurden die entsprechenden Entsorgungsarbeiten laboranalytisch

begleitet. Die Öltanks wurden gereinigt und entsorgt. Kontaminierter Bodenaushub wurde entsprechend der Vorschriften entsorgt.

Am Objekt 5 wurden keine Kontaminationen an Mineralölen und organischen Chlorverbindungen angetroffen, da das Heizhaus nicht in den Dauerbetrieb gegangen war. Eventuell anfallender Bauschutt kann mit entsprechender Deklaration einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Am Objekt 6 entspricht der Erdaushub dem Zuordnungswert Z1 und kann ebenfalls einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Auf den als kontaminierte Bereiche erfassten Flächen werden im Wesentlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr errichtet.

c) Luftreinhaltung und Klima

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

Beim Klima geht es in erster Linie um die Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima. Das Plangebiet liegt weder im Bereich einer Luftschneise noch in einem Talkessel, in dem gefährliche Stauungen von Staub und Abgasen entstehen können. Kleinklimatische Auswirkungen sind aber durch Aufheizung versiegelter Flächen bzw. der Baukörper nicht auszuschließen. Durch gezielte Festsetzungen (Bepflanzungen mit Großgrün, Anlage von Grünverbindungen, Entsiegelung) im Bebauungsplan werden diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten.

d) Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen im Plangebiet könnten entstehen durch

- den Straßen- und Schienenverkehr im Bereich der äußeren Erschließung des Plangebietes,
- die Nähe des Sport- und Freizeitcenters zur Wohnnutzung in den Misch- und allgemeinen Wohngebieten,

Der Ausbau der Straße Seegraben und das damit einhergehende, stark erhöhte Verkehrsaufkommen bedingen starke Lärmemissionen (Prognose 2015: 7300 KFZ/Tag). Das Verkehrskonzept Innenstadt und der Verkehrsentwicklungsplan gehen davon aus, dass auch nach erfolgtem Umbau des Straßennetzes auch auf der Geschw.-Scholl-Straße eine erhebliche Verkehrsbelastung verbleiben wird (Prognose 2015: 10.350 KFZ/Tag). Um die Belastungssituation der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung zu minimieren, sind besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB zu treffen. In einem besonders gekennzeichneten Bereich sind an den Straßen Georgstraße, Seegraben und Geschw.-Scholl-Straße vorsorglich passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Klasse 4) im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt. Für die bestehende Bebauung können keine Schallschutzmaßnahmen installiert werden. Im Hinblick auf den erforderlichen Schallschutz im Bereich der Aufenthaltsräume ist jedoch bei Erneuerung von Außenwandteilen oder Fenstern der festgesetzte Schallschutz zu erreichen.

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.5 Nr.7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach den Ausführungen im Naturschutzrecht sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu unterlassen oder auszugleichen.

Gemäß § 1 a BauGB sind umweltschützende Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe sind per Definition des Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundsätzlich gilt, dass für den Fall, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 8-13 NatSchG-LSA (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden ist.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt ist begleitend zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, der in der Fassung vom Januar 2000 vorliegt.

Im konkreten Fall finden auf den in Anspruch genommenen Flächen lediglich geringfügige Eingriffe statt. Das Plangebiet ist in weiten Teilen vollständig oder teilweise versiegelt. Die einzigen flächigen Grünstrukturen sind die im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung an der Georgstraße gelegenen Hausgärten. Dieser Bereich wird durch die Festsetzung als private Grünfläche in seinem Bestand langfristig gesichert.

Da die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans überplanten Gewerbeflächen zum größten Teil ohne Unterbrechung genutzt wurden, konnten sich ruderalisierte Bereiche nur in unwesentlichem Umfang entwickeln.

Der Pappelbestand entlang der nördlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_e 2, wird nicht erhalten. Die nicht einheimischen Pappel-Hybriden werden durch eine 10 m breite Baum-/ Strauchhecke aus einheimischen standortgemäßen Gehölzen ersetzt.

Für die Überplanung relativ geringwertiger Strukturen (Ruderalflur, Zierbeete, Rasenflächen) werden für den Naturhaushalt wichtige und für das Stadtbild belebende Biotope (Baum-/ Strauchhecken, Baumreihen, Strauchpflanzungen, Einzelbäume, Fassadenbegrünung) auf einem mehrfachen der in Anspruch genommenen Flächen neu geschaffen und langfristig erhalten.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch die Neuordnung der Baugebiete und den Wegfall flächenintensiver Nutzungen (Heizwerk, Busdepot) deutlich reduziert. Damit werden die Funktionen und Werte der Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) deutlich gefördert.

Die durch die getroffenen Festsetzungen verursachten Eingriffe in geringwertige Biotopstrukturen sind als unerheblich einzustufen. Andererseits stehen dieser Eingriffssituation Maßnahmen gegenüber, durch die wertvolle Biotopstrukturen geschaffen werden. Diese bewirken eine Aufwertung des Bereiches hinsichtlich der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft) sowie des Landschafts- (Stadt-) bildes.

Die beschriebenen Maßnahmen erfüllen aber insbesondere auch die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, das die Notwendigkeit der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine angemessene Beachtung der Belange des Umweltschutzes vorgibt.

IX. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans

- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 5 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, Gesetzblatt Teil I Nr. 50 S. 29, auszuführen und zu kennzeichnen. Auf Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) wird hingewiesen.
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den "Richtwerten für den Löschwasserbedarf": 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zu sichern.
- Es wurde eine Altlastensanierung vorgenommen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle Bodenbelastungen noch vorhanden sind. Bei Tiefbauarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten (erkennbar z.B. durch auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechenden Geruch, untypische Bodenbestandteile etc.) zu achten und im Fall der Feststellung umgehend das Umweltamt, Altlasten, des Landkreises Aschersleben-Staßfurt zu informieren.
- Wohngebäude und ähnliche Nutzungen in den Wohn- und Mischgebieten müssen sich auf die zu erwartende Lärmsituation durch eine geeignete Anordnung der Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile einstellen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (1) im jeweiligen Betrachtungsfall stellen eine Grundlage für das schalltechnische Dimensionieren der Umfassungsbauteile dar.
- für die Objektplanung wird auf DIN 4109/Abschnitt 5 (1) und VDI-Richtlinie 2719 verwiesen.
- Um den Verkehr auf der Bundesstraße nicht zu behindern, wird für den ausfahrenden Verkehr von der Lieferstraße auf die Geschw.-Scholl-Straße darauf verwiesen eine Beschränkung der Ausfahrtrichtung vorzunehmen und nur ein Rechtsausfahren zu gestatten
- Im Bereich des Parkplatzes wird ein besonders rücksichtsvolles Verhalten empfohlen.
- Bei Pflanzungen ist die DIN 18916, Pflanzen und Pflanzarbeiten, Ausgabe Sept. 1990, einzuhalten.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der NL 1 Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, Ressort SuN, Telefon 03941/585-744, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

- Zur Sicherung einer schadlosen Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten.
- Im Plangebiet sind in Bauteilen bautechnische Vorkehrungen zur Berücksichtigung von Zerrbeanspruchungen vorzusehen.
- Fernwärmeanlagen von einer Überbauung freizuhalten
- zu Fernwärmeanlagen ist ein Sicherheitsabstand von 5 m bei Pflanzung von neuen Bäumen und anderen Bepflanzungen einzuhalten
- Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen.
- Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme auf Einhaltung der Trinkwasserverordnung zu überprüfen. Die dazu erforderlichen Wasserproben werden vom Gesundheitsamt des Landkreises Aschersleben-Staßfurt gezogen und sind rechtzeitig formlos anzumelden.
- Zur genauen Bemessung der Haltestelle für den ÖPNV am Seegraben ist zu gegebener Zeit das Fahrgastaufkommen zu bestimmen und gemeinsam mit den zuständigen Behörden sind Maßnahmen zur Erhöhung der Kapazität der Bushaltestellen festzulegen.
- Bauschutt und Baustellenabfälle sind am Entstehungsort in mineralisches und nicht mineralisches Material zu trennen. Das mineralische Material (u.a. Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch) ist durch den Besitzer einer Verwertung zuzuführen. Das nicht mineralische Material und nicht verwertbare Material ist den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises zu überlassen. Bauwerksbestandteile aus Metall sind von der übrigen Bausubstanz zu trennen und einer Schrottverwertung zuzuführen.
- Vor Beginn der Abfallentsorgung sind die Verwertungs- und Beseitigungsnachweise durch den Nachweispflichtigen beim Landkreis Aschersleben-Staßfurt (untere Abfallbehörde) einzuholen.
- Für die Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

Hinweis

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplans, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Aschersleben, 05. Mai 2004

.....
Michelmann
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Bestandskarte der Erfassung, Stand: April 1994
2. Karte zum maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 im Prognosefall 2010

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Aschersleben wurde ausgearbeitet von der

NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH und
Hannover, Juni 1996

Stadt Aschersleben
Abt. Stadtplanung
Aschersleben, April 2001/ März 2004